

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội
MST: 0102186593

-----*****-----

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4/2022

Hà Nội, năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

TÀI SẢN	MS	TM	MẪU B01 – DN	
			31/12/2022	01/01/2022
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN				
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	100		3.500.799.398.078	2.248.030.493.693
1. Tiền	110	5.1	218.007.377.337	33.035.117.868
2. Các khoản tương đương tiền	111		117.507.377.337	33.035.117.868
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		11.224.294.608	13.724.294.608
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5.2	11.212.500.000	11.212.500.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(4.275.796.392)	(4.275.796.392)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.3	4.287.591.000	6.787.591.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.241.041.416.763	615.635.267.273
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.4	287.325.903.281	289.414.239.754
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.5	114.198.275.132	137.012.742.004
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		574.744.999.998	36.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	278.691.895.723	167.127.942.886
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(13.919.657.371)	(13.919.657.371)
IV. Hàng tồn kho	140		2.027.305.111.021	1.584.443.714.992
1. Hàng tồn kho	141	5.8	2.027.305.111.021	1.584.443.714.992
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		3.221.198.349	1.192.098.952
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	2.275.209.026	628.175.862
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		945.989.323	563.923.090
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.404.593.546.191	1.207.598.620.837
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		797.978.209.829	674.421.342.944
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	5.4	123.496.991.518	249.726.721.041
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	5.5	-	227.095.929.900
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	674.481.218.311	197.598.692.003
II. Tài sản cố định	220		34.846.322.484	34.737.172.145
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	6.309.255.121	6.005.292.189
- Nguyên giá	222		9.821.873.718	8.943.666.733
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.512.618.597)	(2.938.374.544)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.11	28.537.067.363	28.731.879.956
- Nguyên giá	228		30.093.389.807	30.093.389.807
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.556.322.444)	(1.361.509.851)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.12	108.061.149.783	111.199.798.215
1. Nguyên giá	231		146.731.814.195	146.731.814.195
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(38.670.664.412)	(35.532.015.980)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	363.947.795
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	363.947.795
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.13	42.038.809.266	180.395.986.748
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		29.212.282.083	48.167.459.565
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		13.177.500.000	5.677.500.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(350.972.817)	(350.972.817)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	126.902.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, Hà Nội

BẢNG CÂN ĐỒI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2022	01/01/2022
VI. Tài sản dài hạn khác	260		421.669.054.829	206.480.372.990
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	415.094.304.276	197.812.817.496
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	22.820.590
5. Lợi thế thương mại	269		6.574.750.553	8.644.734.904
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		4.905.392.944.269	3.455.629.114.530
NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2022	01/01/2022
C- NỢ PHẢI TRẢ	300		2.965.067.663.068	2.467.475.549.288
I. Nợ ngắn hạn	310		2.792.758.243.409	2.133.713.754.578
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	365.134.041.266	241.266.196.043
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	2.025.774.466.415	1.616.836.367.677
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	5.084.233.136	66.903.296.081
4. Phải trả người lao động	314		6.614.531.405	7.045.358.489
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		17.921.007.033	12.925.639.837
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17	331.185.720.270	117.066.952.567
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.18	40.360.700.008	70.986.400.008
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		683.543.876	683.543.876
II. Nợ dài hạn	330		172.309.419.659	333.761.794.710
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.17	12.130.910.243	10.133.694.710
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.18	160.178.509.416	323.628.100.000
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.940.325.281.201	988.153.565.242
(400 = 410+430)				
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.19	1.940.325.281.201	988.153.565.242
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.734.901.930.000	735.129.760.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.734.901.930.000	735.129.760.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.523.000.000	1.523.000.000
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421		168.085.361.958	215.638.683.697
- LNST chưa phân phối kỳ này	421a		24.509.173.697	215.638.683.697
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	421b		143.576.188.261	-
	429		35.814.989.243	35.862.121.545
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		4.905.392.944.269	3.455.629.114.530
(440 = 300+400)				

Người lập

Nguyễn Hữu Đạt

Kế toán trưởng

Lã Thị Quy

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2023

Quyền Tổng giám đốc



Nguyễn Quang Huy

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý IV năm 2022

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuỷết minh	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021	Số luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Số luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	5.20	228.965.835.552	295.972.761.404	876.377.835.095	893.402.743.536
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		228.965.835.552	295.972.761.404	-	893.402.743.536
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	10		165.092.378.216	195.763.365.365	607.936.452.859	593.597.103.119
4. Giá vốn hàng bán	11	5.21	63.873.457.336	100.209.396.039	268.441.382.236	299.805.640.417
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20		5.416.770.333	5.276.415.943	64.457.800.579	18.974.770.555
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.22	9.582.347.644	9.571.336.437	26.541.590.539	11.180.138.273
7. Chi phí tài chính	22	5.23	6.347.249.751	4.154.920.712	17.181.982.759	1.606.104.201
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23			(1.883.870.426)	21.266.350	(1.730.687.955)
8. Phản lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh						
9. Chi phí bán hàng	25	5.24	35.565.875.378	5.260.094.441	101.374.013.153	33.178.719.722
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.24	14.622.372.701	16.028.754.318	48.993.221.500	46.086.083.941
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		9.519.631.946	72.741.756.360	156.011.623.973	226.604.781.081
12. Thu nhập khác	31	5.25	6.208.337.477	7.453.477.298	27.498.528.578	28.776.795.059
13. Chi phí khác	32	5.25	868.001.244	574.647.133	3.163.661.142	1.472.025.370
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		5.340.336.233	6.878.830.165	24.334.867.436	27.304.769.689
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		14.859.968.179	79.620.586.525	180.346.491.409	253.909.550.770
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.26	3.144.861.797	15.842.670.287	36.745.553.977	51.046.645.324
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)	60		11.715.106.382	63.777.916.238	143.600.937.432	202.862.905.446
18.1. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ			11.713.724.266	63.693.626.018	143.576.188.261	202.784.185.896
18.2. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát			1.382.116	84.290.220	24.749.171	78.719.550
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.27	68	868	828	2.760

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2023

Đóng



Quyền Tổng giám đốc

Lã Thị Quy

Kế toán trưởng

Người lập

Nguyễn Hữu Đạt

Nguyễn Quang Huy

BÁO CÁO LUU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Phương pháp gián tiếp)
Cho giai đoạn từ 01/01/2022 đến 31/12/2022

Mẫu B 03-DN
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	MS	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)	
		2	4	5
I Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1 Lợi nhuận trước thuế	01	180.346.491.409	253.909.550.770	
2 Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BDS đầu tư	02	4.541.177.087	3.866.093.864	
- Các khoản dự phòng	03	(1.883.870.426)	4.575.796.392	
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(64.527.800.579)	(17.238.565.300)	
- Chi phí lãi vay	06	17.181.982.759	5.761.057.448	
3 Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	135.657.980.250	250.873.933.174	
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(207.576.508.336)	(763.138.753.025)	
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(442.861.396.029)	(252.262.095.199)	
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	735.248.185.099	576.578.766.019	
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(216.835.715.003)	7.548.811.756	
- Tiền lãi vay đã trả	14	(13.937.741.666)	(4.271.463.274)	
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(83.446.859.210)	(32.394.845.057)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(93.752.054.895)	(217.065.645.606)	
II Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1 Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(1.147.731.199)	(1.943.189.362)	
2 Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	70.000.000	-	
3 Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(825.936.000.000)	(347.469.018.754)	
4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	416.593.000.000	274.423.342.466	
5 Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(27.300.000.000)	(21.780.300.000)	
6 Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	92.500.000.000	42.445.528.000	
7 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	9.382.606.147	9.972.717.965	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(335.838.125.052)	(44.350.919.685)	
III Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1 Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	808.642.660.000	342.300.000.000	
3 Tiền thu từ vay	33	112.542.509.416	627.799.066.600	
4 Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(306.617.800.000)	(756.915.545.809)	
6 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(4.930.000)	(439.737.500)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	614.562.439.416	212.743.783.291	
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	184.972.259.469	(48.672.782.000)	
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	33.035.117.868	81.707.899.868	
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	218.007.377.337	33.035.117.868	

Người lập

Nguyễn Hữu Đạt

Kế toán trưởng

La Thị Quy



Nguyễn Quang Huy

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2022 đến 31/12/2022

Bảng thuyết minh này là bộ phận hợp thành và được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính đính kèm.

Mẫu số B 09 – DN

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0102186593 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 15/03/2007, thay đổi lần thứ 21 ngày 25/08/2022 về việc thay đổi Vốn điều lệ của Công ty.

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: IDJ VIET NAM INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY.

Tên viết tắt: IDJ INVESTMENT.,JSC

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 21 là 1.734.901.930.000 đồng.

Công ty hiện đang niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội. Mã cổ phiếu: IDJ

Trụ sở chính của Công ty tại Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hoà, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Chi tiết: Kinh doanh bất động sản, đầu tư xây dựng cơ bản hạ tầng)
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan (Chi tiết: Lập và quản lý các dự án đầu tư xây dựng phát triển các khu đô thị, khu công nghiệp);
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (Chi tiết: Dịch vụ quản lý bất động sản, dịch vụ quảng cáo bất động sản, dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ định giá bất động sản, dịch vụ quản lý và điều hành sàn giao dịch bất động sản);
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu (Chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh, thương mại điện tử, dịch vụ hỗ trợ phát triển doanh nghiệp, tư vấn mua bán doanh nghiệp);
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu (Chi tiết: Tư vấn đầu tư (không bao gồm tư vấn pháp luật và tư vấn tài chính, dịch vụ định giá tài sản (không bao gồm những tài sản thuộc quyền của Nhà nước));
- Dịch vụ thông tin khác chưa được phân vào đâu (Chi tiết: Dịch vụ cung cấp thông tin trên mạng internet);
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày (Chi tiết: Kinh doanh khách sạn (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (Chi tiết: Kinh doanh nhà hàng (Không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng karaoke, vũ trường));
- Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh (Chi tiết: Kinh doanh khoáng sản (trừ khoáng sản Nhà nước cấm), buôn bán vật tư máy móc, thiết bị phục vụ ngày xây dựng, giao thông, thủy điện, buôn bán vật liệu xây dựng);
- Quảng cáo (Chi tiết: Dịch vụ quảng cáo thương mại)
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (Chi tiết: Xây dựng nhà máy thủy điện, nhà máy xi măng, văn phòng, thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu dân cư, các công trình phục vụ giáo dục, y tế (trường học, bệnh viện));
- Sản xuất, truyền tải và phân phối điện (Chi tiết: kinh doanh điện)
- Khai khoáng khác chưa được phân vào đâu (Chi tiết: Khai thác khoáng sản (trừ khoáng sản Nhà nước cấm), khai thác vật liệu xây dựng);

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2022 đến 31/12/2022

Bảng thuyết minh này là bộ phận hợp thành và được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính đính kèm.

Mẫu số B 09 – DN

- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu (Chi tiết: Hoạt động chuyển giao công nghệ);
- Giáo dục mầm non;
- Giáo dục tiểu học;
- Giáo dục chuyên nghiệp (Chi tiết: Giáo dục trung cấp chuyên nghiệp);
- Đào tạo cao đẳng;
- Đào tạo đại học và sau đại học;
- Giáo dục khác chưa được phân vào đâu (Chi tiết: Dạy ngoại ngữ, dạy máy vi tính);
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Xây dựng công trình công ích (Chi tiết: Xây dựng công trình công nghiệp, trừ nhà cửa; xây dựng công trình cửa như: Đường thủy, bến cảng và các công trình bên sông, các cảng du lịch, cửa công, đập và đê);
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Dịch vụ hỗ trợ giáo dục (Chi tiết: Tư vấn giáo dục);
- Hoạt động của các trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm (Chi tiết: Tư vấn và giới thiệu việc làm (không bao gồm giới thiệu, tuyển chọn, cung ứng nhân lực cho các doanh nghiệp có chức năng xuất khẩu lao động));

Trong quý IV năm 2022, các hoạt động chính của Công ty là hoạt động xây lắp, cho thuê ngắn và dài hạn các mặt bằng bán lẻ trong Trung tâm thương mại và Cho thuê các diện tích mặt sàn làm văn phòng. Bên cạnh đó tìm kiếm phát triển các dự án bất động sản mới.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỲ KẾ TOÁN

Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan khác tại Việt Nam.

Kỳ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12. Báo cáo tài Chính quý IV năm 2022 được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10 đến ngày 31/12 dương lịch hàng năm.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ và Chuẩn mực kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành .

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

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán đã được ban hành và có hiệu lực có liên quan đến việc soạn lập và trình bày Báo cáo tài chính cho Quý IV năm 2022 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Hình thức kế toán áp dụng

Công ty sử dụng hình thức kế toán Nhật ký chung

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2022 đến 31/12/2022

Bảng thuyết minh này là bộ phận hợp thành và được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính đính kèm.

Mẫu số B 09 – DN

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty.Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong Báo cáo tài chính sử dụng phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng Cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại bỏ khỏi Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tiền và tương đương tiền

Tiền mặt và các khoản tương đương tiền mặt bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi có kỳ hạn ở các ngân hàng, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít có rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các loại ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được hạch toán vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh.

Số dư các tài sản bằng tiền và công nợ phải thu, phải trả có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá hồi đoái đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản nợ dài hạn có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập báo cáo tài chính được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm hoặc tiếp tục phân bổ vào chi phí cho các năm sau nhưng tối đa không quá 5 năm.

Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc niên độ kế toán không được dùng để chia cho cổ đông.

Các khoản phải thu và dự phòng nợ khó đòi

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ ba tháng trở lên, hoặc các khoản thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2022 đến 31/12/2022

Bảng thuyết minh này là bộ phận hợp thành và được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính đính kèm.

Mẫu số B 09 – DN

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

	Số năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	10
Thiết bị văn phòng	03
Phương tiện vận tải	06

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng vật kiến trúc, quyền thuê văn phòng, nhà xưởng do công ty nắm giữ, hoặc thuê 50 năm nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào các đơn vị mà Công ty không nắm giữ quyền kiểm soát hoặc có ảnh hưởng trọng yếu được phản ánh theo giá gốc. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi Ban giám đốc công ty cho rằng việc giảm giá này là không tạm thời và không nằm trong kế hoạch của đơn vị được đầu tư. Dự phòng được hoàn nhập khi có sự tăng lên sau đó của giá trị có thể thu hồi.

Vốn chủ sở hữu

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

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

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

Ghi nhận doanh thu

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

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

Thuế

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2022 đến 31/12/2022

Bảng thuyết minh này là bộ phận hợp thành và được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính đính kèm.

Mẫu số B 09 – DN

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế

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

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tuỳ thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Bảng Cân đối kế toán và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại được kế toán theo phương pháp dựa trên Bảng Cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận lãi, lỗ trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp kể cả Công ty Mẹ, các công ty con của Công ty Mẹ, các cá nhân trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát công ty hoặc chịu sự kiểm soát chung với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty. Những chức trách quản lý chủ chốt như Giám đốc, viên chức của công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2022 đến 31/12/2022

Bảng thuyết minh này là bộ phận hợp thành và được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính đính kèm.

Mẫu số B 09 – DN

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỒI KẾ TOÁN, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2022	01/01/2022
Tiền mặt	243.154.852	160.732.897
Tiền gửi ngân hàng	117.264.222.485	32.874.384.971
Các khoản tương đương tiền	100.500.000.000	-
Tổng	218.007.377.337	33.035.117.868

5.2. Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2022	01/01/2022		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Đầu tư chứng khoán kinh doanh	11.212.500.000	(4.275.796.392)	11.212.500.000	(4.275.796.392)
Công ty CP Đầu tư DPA	3.912.500.000	-	3.912.500.000	-
Công ty CP Dream Works	7.300.000.000	(4.275.796.392)	7.300.000.000	(4.275.796.392)
Tổng	11.212.500.000	(4.275.796.392)	11.212.500.000	(4.275.796.392)

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các công cụ tài chính này và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện nay không có hướng dẫn về các tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

5.3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	4.287.591.000	4.287.591.000	6.787.591.000	6.787.591.000
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	4.287.591.000	4.287.591.000	6.787.591.000	6.787.591.000
Dài hạn	-	-	126.902.000.000	126.902.000.000
- Các khoản đầu tư khác	-	-	126.902.000.000	126.902.000.000
Tổng	4.287.591.000	4.287.591.000	133.689.591.000	133.689.591.000

(*) Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính kỳ hạn trên 3 tháng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2022 đến 31/12/2022

Bảng thuyết minh này là bộ phân hợp thành và được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính định kèm

Mẫu số B 09 – DN

5.4. Phải thu của khách hàng

	31/12/2022	01/01/2022
Phải thu khách hàng ngắn hạn		
Công ty CP Tập đoàn APEC GROUP	287.325.903.281	289.414.239.754
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á-Thái Bình Dương-Bắc Ninh	36.275.948.547	61.973.185.429
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	33.754.155.722	36.972.618.421
Phải thu khách hàng dự án Diamond Park Lạng Sơn	43.722.823.677	49.152.327.654
Phải thu khách hàng dự án APEC Hải Dương	50.866.666.021	111.092.677.239
Phải thu khách hàng dự án APEC Mũi Né	14.346.160.569	20.910.627.170
Một số đối tượng khác	92.176.970.106	-
Phải thu khách hàng dài hạn	16.183.178.639	9.312.803.841
Công ty CP Tập đoàn APEC GROUP	123.496.991.518	249.726.721.041
Tổng	410.822.894.799	539.140.960.795

5.5. Trả trước cho người bán

	31/12/2022	01/01/2022
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công Ty Cổ Phần Cấp Thoát Nước Bình Thuận	114.198.275.132	137.012.742.004
Công ty TNHH Hafele Việt Nam	12.981.229.500	648.240.000
Công ty TNHH Trang trí nội thất Sen	11.465.044.938	2.139.886.855
Công ty Cổ phần Trang trí nội thất AND	7.905.940.437	51.061.375
Công ty CP Tin học Bách Khoa	7.774.466.450	-
Tổng công ty cổ phần công trình Viettel	6.321.744.053	9.327.526.457
Công ty Cổ phần Licogi 13	4.041.541.887	5.632.658.497
Một số đối tượng khác	3.477.082.664	3.477.082.664
Trả trước cho người bán dài hạn		
Công ty cổ phần đầu tư Apec Thái Nguyên	60.231.225.203	115.736.286.156
Tổng	114.198.275.132	364.108.671.904

5.6. Phải thu khác

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn				
- Các khoản chi hộ "Phí dịch vụ của các nhà đầu tư"	278.691.895.723	(9.998.613.821)	167.127.942.886	(9.998.613.821)
- Tạm ứng	9.783.650.021	(9.783.650.021)	9.783.650.021	(9.783.650.021)
- Đặt cọc, ký cược ký quỹ	230.772.575.529	-	123.909.830.773	-
- Công ty CP APEC Finance	13.000.000	-	11.000.000	-
- Công ty CP APEC Finance	9.686.174.627	-	9.391.806.542	-
- Thuế TNDN tạm nộp 1% BDS	19.182.976.683	-	19.686.775.197	-
- Phải thu khác	9.253.518.863	(214.963.800)	4.344.880.353	(214.963.800)
Dài hạn	674.481.218.311	-	197.598.692.003	-
- Hợp đồng hợp tác đầu tư	673.337.463.951	-	196.454.937.643	-
- Ký cược ký quỹ	843.754.360	-	843.754.360	-
- Cho mượn	300.000.000	-	300.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2022 đến 31/12/2022

Bảng thuyết minh này là bộ phận hợp thành và được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính đính kèm.

Mẫu số B 09 – DN

5.7. Nợ xấu

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi	13.919.657.371	-	13.919.657.371	-
Trong đó:				Quá hạn trên 3 năm
- Các khoản chi hộ "Phí dịch vụ của các nhà đầu tư"	9.783.650.021	-	9.783.650.021	-
Các đối tượng khác	4.136.007.350	-	4.136.007.350	-

5.8. Hàng tồn kho

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu vật liệu	19.957.771	-	4.986.493	-
Chi phí SXKDDD	1.602.036.072.768	-	1.430.972.036.640	-
DA Apec Mandala Wyndham Mũi Né	1.358.494.815.471	-	1.195.255.877.524	-
DA Apec Diamond Park- Lạng Sơn	96.502.038.302	-	96.502.038.302	-
DA Mandala Grand Phú Yên	117.740.401.252	-	115.262.567.116	-
Chi phí SXKDDD khác	29.298.817.743	-	23.951.553.698	-
Thành phẩm bất động sản	334.508.865.534	-	153.466.691.859	-
DA Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương	51.300.914.427	-	35.110.990.922	-
DA Apec Diamond Park- Lạng Sơn	283.207.951.107	-	118.355.700.937	-
Hàng hóa bất động sản	90.729.453.838	-	-	-
DA Apec Phú Yên	90.729.453.838	-	-	-
Hàng hóa khác	10.761.110	-	-	-
Tổng	2.027.305.111.021	-	1.584.443.714.992	-

5.9. Chi phí trả trước

	31/12/2022	01/01/2022
Ngắn hạn		
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	2.275.209.026	628.175.862
Chi phí thuê Văn phòng, TTTM	206.609.112	217.475.030
Khác	448.432.866	410.700.832
	1.620.167.048	-
Dài hạn		
Chi phí thiết kế, hoàn thiện nội thất TTTM	415.094.304.276	197.812.817.496
Chi phí thuê HT thoát khí, cung cấp ga, tường kính	3.643.838.176	3.738.890.620
Công cụ dụng cụ	1.351.799.933	1.390.336.541
Chi phí Dự án chờ phân bổ	1.291.464.192	2.304.672.915
Chi phí trả trước dài hạn	408.412.990.333	189.580.847.398
	394.211.642	798.070.022
Tổng	417.369.513.302	198.440.993.358

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2022 đến 31/12/2022

Bảng thuyết minh này là bộ phận hợp thành và được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính đính kèm.

Mẫu số B 09 – DN

5.10. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2022	6.788.525.934	379.903.938	633.472.009	1.141.764.852	8.943.666.733
Mua trong kỳ	-	-	-	131.772.727	131.772.727
Xây dựng cơ bản mới	1.379.906.267	-	(633.472.009)	-	746.434.258
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(633.472.009)	-	(633.472.009)
Số dư tại 31/12/2022	<u>8.168.432.201</u>	<u>379.903.938</u>	<u>-</u>	<u>1.273.537.579</u>	<u>9.821.873.718</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2022	1.576.220.764	202.379.583	633.472.009	526.302.188	2.938.374.544
Khấu hao trong kỳ	919.481.221	40.451.520	-	247.783.321	1.207.716.062
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(633.472.009)	-	(633.472.009)
Số dư tại 31/12/2022	<u>2.495.701.985</u>	<u>242.831.103</u>	<u>-</u>	<u>774.085.509</u>	<u>3.512.618.597</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2022	5.212.305.170	177.524.355	-	615.462.664	6.005.292.189
Tại 31/12/2022	<u>5.672.730.216</u>	<u>137.072.835</u>	<u>-</u>	<u>499.452.070</u>	<u>6.309.255.121</u>

5.11. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tổng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2022	30.035.969.807	57.420.000	30.093.389.807
Số dư tại 31/12/2022	<u>30.035.969.807</u>	<u>57.420.000</u>	<u>30.093.389.807</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại 01/01/2022	1.322.560.980	38.948.871	1.361.509.851
Khấu hao trong kỳ	176.341.464	18.471.129	194.812.593
Số dư tại 31/12/2022	<u>1.498.902.444</u>	<u>57.420.000</u>	<u>1.556.322.444</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại 01/01/2022	28.713.408.827	18.471.129	28.731.879.956
Tại 31/12/2022	<u>28.537.067.363</u>	<u>-</u>	<u>28.537.067.363</u>

5.12. Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối năm
a. Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	146.731.814.195	-	-	146.731.814.195
- Nhà và quyền sử dụng đất	146.731.814.195	-	-	146.731.814.195
Giá trị hao mòn lũy kế	35.532.015.980	3.138.648.432	-	38.670.664.412
- Nhà và quyền sử dụng đất	35.532.015.980	3.138.648.432	-	38.670.664.412
Giá trị còn lại	111.199.798.215	-	3.138.648.432	108.061.149.783
- Nhà và quyền sử dụng đất	111.199.798.215	-	3.138.648.432	108.061.149.783

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM
Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, Hà Nội

5.13. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Tỷ lệ	Quyền năm giữ biểu quyết	Giá ghi sổ	Dự phòng	Giá ghi sổ	Dự phòng
			31/12/2022			01/01/2022
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết						
Đầu tư vào Công ty liên kết						
Công ty CP Tư vấn đầu tư xây dựng ASC	28,50%	28,50%	6.683.440.320	-	5.694.976.840	-
Công ty CP Đầu tư Apec Thái Nguyên	25,00%	25,00%	-	-	38.772.219.194	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	40%	40%	22.528.841.763	-	3.700.263.531	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác						
Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản IDJ Asset	4,5%	4,5%	13.177.500.000	(350.972.817)	5.677.500.000	(350.972.817)
Công ty CP TM & DL Kim Bôi	7,14%	7,14%	4.687.500.000	-	4.687.500.000	-
Công ty CP Quản lý khách sạn & Dịch vụ Mandala	19,0%	19,0%	6.000.000.000	-	-	-
CTCP Quản lý vận hành bất động sản Mandala	19,0%	19,0%	1.500.000.000	-	-	-
Tổng			42.389.782.083	(350.972.817)	53.844.959.565	(350.972.817)

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này để thuỷết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các công cụ tài chính này và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Ché độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện nay không có hướng dẫn về các tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2022 đến 31/12/2022

Bảng thuyết minh này là bộ phận hợp thành và được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính đính kèm.

Mẫu số B 09 – DN

5.14. Phải trả người bán

	31/12/2022		01/01/2022	
	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ
a. Ngắn hạn				
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	365.134.041.266	85.900.865.384	241.266.196.043	57.638.925.003
Công ty CP TD ĐTXD Ricons		66.259.991.420		42.811.261.137
Công ty CP ĐT&XD VINA2		45.487.783.318		53.511.487.796
Công ty Cổ phần CDC Hà Nội		24.957.244.227		28.130.414.361
Phải trả người bán ngắn hạn khác		142.528.156.917		59.174.107.746
Tổng	365.134.041.266	365.134.041.266	241.266.196.043	241.266.196.043

5.15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
Dự án APEC Mandala Wyndham Mũi Né	1.779.815.637.741	1.541.923.784.016
Dự án APEC Mandala Wyndham Hải Dương	7.836.165.437	24.833.803.148
Dự án APEC Diamond Park Lạng Sơn	238.120.124.086	60.634.970
Công ty Cổ phần đầu tư Apec Thái Nguyên	-	50.000.000.000
Đối tượng khác	2.539.151	18.145.543
Tổng	2.025.774.466.415	1.616.836.367.677

5.16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2022	01/01/2022
Phải nộp		
Thuế giá trị gia tăng	5.084.233.136	66.903.296.081
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.326.186.828	16.219.112.022
Thuế thu nhập cá nhân	3.142.880.963	50.347.984.710
Thuế khác	612.965.178	336.199.349
	2.200.167	-

5.17. Phải trả khác

	31/12/2022	01/01/2022
Ngắn hạn		
Bảo hiểm xã hội	331.185.720.270	117.066.952.567
Kinh phí công đoàn	58.386.131	23.314.148
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	725.841.562	458.889.586
Phải trả, phải nộp khác	392.128.750	397.058.750
Tiền đặt cọc và lãi phải trả khác của trái phiếu phát hành	7.901.325.831	6.410.974.916
Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	435.878	435.878
Dự án Apec Mandala Hotel&Suites Hải Dương	290.914.103.808	53.397.975.803
Dự án Apec Mandala Grand Phú Yên	2.722.588.441	3.602.163.807
Dự án Apec Diamond Park Lạng Sơn	106.800.000	591.753.100
Phí bảo trì dự án	2.870.163.400	49.767.643.342
	25.493.946.469	2.416.743.237
Dài hạn	12.130.910.243	10.133.694.710
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	10.333.715.900	8.336.500.367
Các khoản phải trả dài hạn khác	1.797.194.343	1.797.194.343
Tổng	343.316.630.513	127.200.647.277

THUỶ TÍNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2022 đến 31/12/2022

Bảng thuỷ tính này là bộ phận hợp thành và được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính định kèm.

5.18. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2022		Phát sinh trong kỳ			
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
Công ty CP ĐT QT Dubai	40.360.700.008	40.360.700.008	62.257.700.000	(92.883.400.000)	70.986.400.008	70.986.400.008
Khoản vay khác	-	-	-	(9.000.000.000)	9.000.000.000	9.000.000.000
Vay dài hạn						
Trái phiếu Ibond	160.178.509.416	160.178.509.416	50.284.809.416	(213.734.400.000)	323.628.100.000	323.628.100.000
Công ty CP DL&KS Mandala	111.005.700.000	111.005.700.000	-	(126.622.400.000)	237.628.100.000	237.628.100.000
Ngân hàng OCB	-	-	-	(86.000.000.000)	86.000.000.000	86.000.000.000
Khoản vay khác	7.648.009.416	7.648.009.416	7.648.009.416	-	-	-
Tổng	200.539.209.424	200.539.209.424	112.542.509.416	(306.614.500.000)	394.614.500.008	394.614.500.008

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2022 đến 31/12/2022

Bảng thuyết minh này là bộ phận hợp thành và được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính đính kèm.

5.19. Vốn chủ sở hữu
Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích có động không kiểm soát	Tổng
Số dư tại 01/01/2021	326.000.000	1.523.000.000	75.509.057.756	56.152.392	403.088.210.148
Tăng vốn				36.000.000.000	378.300.000.000
Lãi (lỗ) trong năm	-	-	202.807.006.486	78.719.550	202.885.726.036
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	66.829.760.000	-	(66.829.760.000)	-	-
Điều chỉnh tăng/giảm khác	-	-	4.152.379.455	(272.750.397)	3.879.629.058
Số dư tại 31/12/2021	735.129.760.000	1.523.000.000	215.638.683.697	35.862.121.545	988.153.565.242
Số dư tại 01/01/2022	735.129.760.000	1.523.000.000	215.638.683.697	35.862.121.545	988.153.565.242
Tăng vốn	808.642.660.000	-	-	808.642.660.000	808.642.660.000
Lãi (lỗ) trong kỳ	-	-	143.576.188.261	24.749.171	143.600.937.432
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	191.129.510.000	-	(191.129.510.000)	-	-
Tăng/Giảm khác	-	-	-	(71.881.473)	(71.881.473)
Số dư tại 31/12/2022	1.734.901.930.000	1.523.000.000	168.085.361.958	35.814.989.243	1.940.325.281.201

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội

b. Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	735.129.760.000	326.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	999.772.170.000	409.129.760.000
Vốn góp tại ngày 31 tháng 12	1.734.901.930.000	735.129.760.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	191.129.510.000	66.829.760.000

c. Cổ phiếu

	31/12/2022 Cổ phiếu	01/01/2022 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	173.490.193	73.512.976
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	173.490.193	73.512.976
Cổ phiếu phổ thông	173.490.193	73.512.976
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	173.490.193	73.512.976
Cổ phiếu phổ thông	173.490.193	73.512.976
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

5.20. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021
	VND	VND
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng BĐS		
Doanh thu cho thuê TTTM và văn phòng	218.980.144.470	284.065.738.388
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	4.158.164.533	2.442.216.130
Doanh thu khác	5.805.371.549	9.446.501.886
Tổng	22.155.000	18.305.000
	228.965.835.552	295.972.761.404

5.21. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021
	VND	VND
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng BĐS		
Giá vốn hoạt động cho thuê TTTM và văn phòng	154.797.028.252	182.400.044.785
Giá vốn từ hợp đồng xây dựng	4.531.790.241	4.194.967.200
Giá vốn hoạt động khác	5.632.452.269	9.099.800.743
Tổng	131.107.454	68.552.637
	165.092.378.216	195.763.365.365

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2022 đến 31/12/2022

Bảng thuyết minh này là bộ phận hợp thành và được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính đính kèm.

Mẫu số B 09 – DN

5.22. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022 VND	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.416.770.333	5.273.731.943
Doanh thu tài chính khác	-	2.684.000
Tổng	5.416.770.333	5.276.415.943

5.23. Chi phí tài chính

	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022 VND	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021 VND
Lãi tiền vay	6.347.249.751	4.154.920.712
Chi phí hoạt động tài chính khác	3.235.097.893	5.416.415.725
Tổng	9.582.347.644	9.571.336.437

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

	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022 VND	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021 VND
Chi phí bán hàng	35.565.875.378	5.260.094.441
Chi phí dịch vụ mua ngoài	125.620.796	762.275.688
Chi phí bằng tiền khác	35.440.254.582	4.497.818.753
Chi phí quản lý	14.622.372.701	16.028.754.318
Chi phí nhân viên quản lý	10.732.442.763	12.078.949.696
Chi phí đồ dùng văn phòng	531.621.003	421.338.573
Chi phí khấu hao TSCĐ	246.826.437	178.768.405
Thuế phí và lệ phí	505.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.624.032.526	1.067.540.930
Chi phí bằng tiền khác	969.448.884	1.764.660.626
Lợi thế thương mại	517.496.088	517.496.088
Tổng	50.188.248.079	21.288.848.759

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2022 đến 31/12/2022

Bảng thuyết minh này là bộ phận hợp thành và được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính đính kèm.

Mẫu số B 09 – DN

5.25. Thu nhập khác/Chi phí khác

	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022 VND	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021 VND
Thu nhập khác		
Phạt trả chậm, vi phạm, thanh lý hợp đồng	5.219.141.680	7.095.184.036
Tiền điện thu hộ	918.333.760	358.293.262
Khoản thu nhập khác	70.862.037	-
Tổng	6.208.337.477	7.453.477.298
Chi phí khác		
Tiền điện chi hộ	804.675.030	358.293.262
Các khoản chi phí khác	63.326.214	216.353.871
Tổng	868.001.244	574.647.133
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	5.340.336.233	6.878.830.165

5.26. Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022 VND	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	3.144.861.797	15.842.670.287
Tổng	3.144.861.797	15.842.670.287

5.27. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022 VND	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	11.715.106.382	63.777.916.238
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	11.715.106.382	63.777.916.238
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	173.490.193	73.512.976
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	68	868

Người lập

Nguyễn Hữu Đạt

Kế toán trưởng

La Thị Quý

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2023

Quyền Tổng giám đốc



Nguyễn Quang Huy