

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM
(IDJ INVESTMENT)**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

MỤC LỤC

Trang

2 - 3

4 - 5

6 - 7

8

9

10 - 45

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Bảng Cân đối kế toán riêng

Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng

Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM (IDJ INVESTMENT)

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam (gọi tắt là “Công ty”) 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 15/3/2007, thay đổi lần thứ 15 (mười năm) ngày 15/3/2021 về việc tăng vốn điều lệ.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102186593 ngày 15/3/2021 là 652.000.000.000 đồng (*Bảng chữ: Sáu trăm năm mươi hai tỷ đồng*).

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

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

Ngày 11/01/2021, Mã cổ phiếu của Công ty đã được đưa ra khỏi danh sách chứng khoán không đủ điều kiện giao dịch ký quỹ.

Trụ sở chính của Công ty tại Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị	Ông Hán Kông Khanh	Chủ tịch HĐQT
	Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Thành viên HĐQT
	Ông Phạm Duy Hưng	Thành viên HĐQT
	Ông Nguyễn Hoàng Linh	Thành viên HĐQT
	Bà Lê Thị Quy	Thành viên HĐQT

Ban Tổng Giám đốc	Ông Nguyễn Quang Huy	Quyền Tổng Giám đốc
--------------------------	----------------------	---------------------

Ban Kiểm soát	Bà Nguyễn Thị Thanh	Trưởng Ban Kiểm soát
	Bà Nguyễn Hoài Giang	Thành viên Ban Kiểm soát
	Ông Lê Chí Công	Thành viên Ban Kiểm soát
	Bà Nguyễn Thị Thanh Thúy	Thành viên Ban Kiểm soát (đến ngày 01/06/2020)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Điều hành, ngoài các sự kiện phát sinh như thuyết minh 6.3 - Thuyết minh Báo cáo tài chính, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa số kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM (IDJ INVESTMENT)

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này, Ban Điều hành được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính riêng để Báo cáo tài chính riêng không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Điều hành xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng.

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng. Ban Điều hành cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Thay mặt và đại diện Ban Điều hành,



Hàn Kông Khanh

Người đại diện theo pháp luật

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính riêng năm 2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam

Kính gửi:**Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam, được lập ngày 25/3/2021 từ trang 06 bao gồm Bảng Cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2020, 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 Điều hành

Ban Điều hành 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 hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Điều hành 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 Điều hành 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 kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.



Bùi Thị Thúy

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0580-2018-137-1

Giấy Ủy quyền số: 04/2021/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2021 của Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2021

Nguyễn Thị Mai Hoa

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2018-137-1

của Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM (IDJ INVESTMENT)

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mẫu B 01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

	MS	TM	31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
TÀI SẢN				
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN				
(100 = 110+120+130+140+150)	100		2.024.333.735.867	1.057.017.239.655
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	81.601.714.316	35.846.743.693
1. Tiền	111		21.601.714.316	35.846.743.693
2. Các khoản tương đương tiền	112		60.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		38.300.091.000	20.300.091.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5.2	11.212.500.000	11.212.500.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.3	27.087.591.000	9.087.591.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		552.259.817.374	331.891.911.982
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.4	171.358.915.943	174.207.100.536
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.5	112.831.068.968	57.196.845.348
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.6	185.086.692.505	51.458.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.7	96.569.752.098	62.827.257.445
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.8	(13.586.612.140)	(13.797.291.347)
IV. Hàng tồn kho	140		1.331.843.343.576	652.932.321.040
1. Hàng tồn kho	141	5.9	1.331.843.343.576	652.932.321.040
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		20.328.769.601	16.046.171.940
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.10	438.298.188	299.654.132
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		12.548.568.376	15.746.517.808
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.17	7.341.903.037	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		551.880.513.275	435.923.250.993
(200 = 210+220+230+240+250+260)				
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		759.636.071	753.236.071
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.7	759.636.071	753.236.071
II. Tài sản cố định	220		533.418.062	152.672.194
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.11	495.806.933	95.921.065
- Nguyên giá	222		1.682.172.085	1.239.902.031
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.186.365.152)	(1.143.980.966)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.12	37.611.129	56.751.129
- Nguyên giá	228		57.420.000	57.420.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(19.808.871)	(668.871)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.13	114.338.446.647	117.477.095.079
1. Nguyên giá	231		146.731.814.195	146.731.814.195
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(32.393.367.548)	(29.254.719.116)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.928.267.076	63.000.000
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.928.267.076	63.000.000
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.14	229.192.817.092	194.812.873.654
1. Đầu tư vào công ty con	251		155.174.871.494	144.250.347.661
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		9.380.000.000	52.197.485.100
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		64.988.918.415	990.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(350.972.817)	(2.624.959.107)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		205.127.928.327	122.664.373.995
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.10	205.127.928.327	122.664.373.995
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.576.214.249.142	1.492.940.490.648
(270 = 100+200)				

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM (IDJ INVESTMENT)

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mẫu B 01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

	MS	TM	31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		2.149.319.290.775	1.133.347.003.465
I. Nợ ngắn hạn	310		1.651.072.108.154	911.313.682.825
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15	309.892.428.073	120.712.660.790
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.16	1.015.567.849.886	20.000.000.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.17	19.930.560.006	8.762.453.117
4. Phải trả người lao động	314		2.186.361.685	787.557.006
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18	10.873.948.430	1.312.397.041
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	-	-	1.012.121.764
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.19	154.049.099.026	615.302.949.231
10. Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn	320	5.20	137.888.317.172	142.740.000.000
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		683.543.876	683.543.876
II. Nợ dài hạn	330		498.247.182.621	222.033.320.640
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.19	13.665.427.844	13.593.320.640
8. Vay và nợ thuế tài chính dài hạn	338	5.20	484.581.754.777	208.440.000.000
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400		426.894.958.367	359.593.487.183
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.21	426.894.958.367	359.593.487.183
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		326.000.000.000	326.000.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	<i>411a</i>		326.000.000.000	326.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.523.000.000	1.523.000.000
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		99.371.958.367	32.070.487.183
- <i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	<i>421a</i>		15.770.487.183	832.548.995
- <i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	<i>421b</i>		83.601.471.184	31.237.938.188
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		2.576.214.249.142	1.492.940.490.648

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2021

Người lập



Nguyễn Hữu Đạt

Kế toán trưởng



Lê Thị Quy

Người đại diện theo pháp luật



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM (IDJ INVESTMENT)

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mẫu B 02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2020		Năm 2019	
			VND	VND	VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.22	410.720.724.219	377.955.727.020		
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-		
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		410.720.724.219	377.955.727.020		
4. Giá vốn hàng bán	11	5.23	295.778.286.817	334.103.780.397		
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		114.942.437.402	43.851.946.623		
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.24	12.710.626.763	4.645.317.721		
7. Chi phí tài chính	22	5.25	3.116.244.730	2.511.295.205		
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>2.954.417.155</i>	<i>2.511.295.205</i>		
8. Chi phí bán hàng	25	5.26	12.429.006.566	532.215.839		
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.26	18.979.612.660	7.203.839.476		
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		93.128.200.209	38.249.913.824		
11. Thu nhập khác	31	5.27	12.898.803.876	650.031.642		
12. Chi phí khác	32	5.27	1.697.896.134	162.994.097		
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	5.27	11.200.907.742	487.037.545		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		104.329.107.951	38.736.951.369		
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.28	20.727.636.767	7.499.013.181		
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-		
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		83.601.471.184	31.237.938.188		

Người lập



Nguyễn Hữu Đạt

Kế toán trưởng



Lã Thị Quy

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2021

Người đại diện theo pháp luật



Hân Kông Khanh

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM (IDJ INVESTMENT)

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mẫu B 03-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG*(Theo phương pháp gián tiếp)*

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

CHỈ TIÊU	MS	Năm 2020		Năm 2019	
		VND	VND	VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh					
1. <i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01	104.329.107.951	38.736.951.369		
2. <i>Điều chỉnh cho các khoản</i>					
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	3.200.172.618	3.144.123.511		
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(12.613.613.053)	(4.644.467.721)		
- Chi phí lãi vay	06	2.954.417.155	2.511.295.205		
3. <i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08	97.870.084.671	39.747.902.364		
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(81.591.173.789)	(126.332.601.352)		
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(678.911.022.536)	(638.557.167.577)		
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	738.018.480.076	671.744.115.223		
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(82.602.198.388)	(116.109.009.936)		
- Tiền lãi vay đã trả	14	(3.713.549.935)	(2.059.372.831)		
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(16.217.240.702)	(4.917.086.418)		
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20	(27.146.620.603)	(176.483.220.527)		
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư					
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(2.307.537.130)	(221.147.273)		
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(258.811.350.039)	(270.285.318.987)		
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	107.182.657.534	210.039.727.987		
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(31.564.485.148)	(110.930.347.661)		
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.412.234.060	3.210.695.489		
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30	(182.088.480.723)	(168.186.390.445)		
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính					
Tiền thu từ đi vay	33	506.045.483.764	710.383.109.589		
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(234.755.411.815)	(342.637.441.925)		
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(16.300.000.000)	-		
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	254.990.071.949	367.745.667.664		
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</i>	50	45.754.970.623	23.076.056.692		
<i>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</i>	60	35.846.743.693	12.770.687.001		
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-		
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	81.601.714.316	35.846.743.693		

Người lập

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2021

Người đại diện theo pháp luật





Nguyễn Hữu Đạt

Lê Thị Quy

Hán Kông Khanh

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM (IDJ INVESTMENT)

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Mẫu B 09-DN

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam (gọi tắt là “Công ty”) 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 15/3/2007, thay đổi lần thứ 15 (mười năm) ngày 15/3/2021 về việc tăng vốn điều lệ.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102186593 ngày 15/3/2021 là 652.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Sáu trăm năm mươi hai tỷ đồng*).

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

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

Ngày 11/1/2021, Mã cổ phiếu của Công ty đã được đưa ra khỏi danh sách chứng khoán không đủ điều kiện giao dịch ký quỹ.

Trụ sở chính của Công ty: Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lao động bình quân trong năm là: 116 người (năm 2019 là: 80 người).

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 sản 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));

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính (Tiếp theo)

- 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);
 - Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu (Chi tiết: Hoạt động chuyên 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));
 - Thoát nước và xử lý nước thải (Chi tiết: Thoát nước, xử lý nước thải);
 - Thu gom rác thải không độc hại;
 - Thu gom rác thải độc hại;
 - Xử lý và tiêu thụ rác thải không độc hại (Chi tiết: Xử lý và tiêu thụ rác thải y tế, Xử lý và tiêu thụ rác thải độc hại khác);
 - Xử lý và tiêu thụ rác thải độc hại;
 - Tái chế phế liệu (Chi tiết: Tái chế phế liệu kim loại, Xử lý và tiêu thụ rác thải độc hại khác);
 - Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác.
- Hoạt động chính của Công ty trong năm: Xây dựng, Cho thuê ngân hàng, dài hạn Văn phòng và Đầu tư kinh doanh bất động sản.

1.3 Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động xây lắp của Công ty không được xác định một cách rõ ràng mà phụ thuộc vào từng hợp đồng, dự án mà Công ty thực hiện.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của các hoạt động khác của Công ty là 12 tháng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM (IDJ INVESTMENT)

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2020, Công ty có các Công ty con và các Công ty liên kết

Công ty con	Hoạt động chính	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Hồng Dương Lương Sơn	Khách sạn, du lịch	99,91%	99,91%
Công ty Cổ phần In Thái Nguyên	Đang tạm ngừng hoạt động in, tìm kiếm cơ hội đầu tư	99,90%	99,90%
Công ty TNHH Mới trường IDJ Châu Đốc	Đang quá trình đầu tư	100%	100%
Công ty TNHH Mới trường IDJ Phú Tân	Đang quá trình đầu tư	100%	100%

Công ty liên doanh, liên kết

Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Đầu tư Việt Hàn	Dịch vụ tiệc cưới, nhà hàng	28,5%	28,5%
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	Kinh doanh bất động sản	40%	40%

1.5 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính riêng

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính riêng là có thể so sánh được.

2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND)

3. 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 Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của thông số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

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

Ban Điều hành Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

Hình thức kế toán áp dụng

Công ty sử dụng hình thức kế toán: Nhật ký chung.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM (IDJ INVESTMENT)

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng 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 doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Báo cáo tài chính riêng này được lập riêng cho Công ty và không bao gồm Báo cáo tài chính của các Công ty con. Người sử dụng Báo cáo tài chính riêng nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước ngoài Việt Nam.

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn) và các khoản tương đương tiền

Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh thu-chi.

Các khoản tương đương tiền

Là các khoản đầu tư ngắn hạn, tiền gửi có kỳ hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, gửi tiền có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh bao gồm các loại chứng khoán nắm giữ vì mục đích kinh doanh (kể các chứng khoán có thời gian đáo hạn trên 12 tháng mua vào, bán ra để kiếm lời), như: Cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán; Các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác;

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc và được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0);
- Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh: Được trích lập cho từng mã chứng khoán, dự phòng cho phần giá trị bị tổn thất có thể xảy ra khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán doanh nghiệp đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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 một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay 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 nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc và được xác định theo giá trị hợp lý căn cứ vào khả năng thu hồi của khoản đầu tư.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM (IDJ INVESTMENT)

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết và đầu tư khác

- Đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết, liên doanh: Các khoản đầu tư vào Công ty con, liên kết, liên doanh mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.
- Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phân thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.
- Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng tổn thất đầu tư vào Công ty con, liên doanh, liên kết: Là khoản dự phòng tổn thất do doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư (Công ty con, liên doanh, liên kết) bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư vào Công ty con, công ty liên doanh, liên kết.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác: Việc trích lập dự phòng tổn thất căn cứ vào giá trị hợp lý của khoản đầu tư tại thời điểm trích lập, trong trường hợp không xác định được giá trị hợp lý việc lập dự phòng căn cứ vào khoản lỗ của doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư.

Khoản lỗ của doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư làm căn cứ để trích lập dự phòng là Báo cáo tài chính hợp nhất, nếu doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư là Công ty mẹ. Nếu doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư là doanh nghiệp độc lập không có Công ty con, căn cứ để trích lập dự phòng là Báo cáo tài chính của doanh nghiệp được đầu tư đó.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản Nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản Nợ phải thu bao gồm phải thu khách hàng và phải thu khác được ghi nhận theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa Công ty mẹ và Công ty con, liên doanh, liên kết). Các khoản phải thu thương mại được ghi nhận phù hợp với chuẩn mực doanh thu về thời điểm ghi nhận căn cứ theo hóa đơn, chứng từ phát sinh.
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không mang tính thương mại.

Các khoản phải thu được phân loại là Ngắn hạn và Dài hạn trên Bảng Cân đối kế toán riêng căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc có dấu hiệu khó đòi do khách nợ đã làm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp bình quân.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập Dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán. Công ty không trích lập là do không có giảm giá hàng tồn kho.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình và vô hình

a. Nguyên tắc kế toán

Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong năm.

Tài sản cố định vô hình

- Tài sản vô hình của Công ty là phần mềm kế toán.

b. Phương pháp khấu hao

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:

	Thời gian khấu hao (Số năm)
Nhà cửa vật kiến trúc	05 - 20
Phương tiện vận tải truyền dẫn	06
Thiết bị dụng cụ quản lý	03

Phần mềm kế toán được phân bổ trong 3 năm

Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sở hữu nhà cửa vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê ngắn hạn hoặc dài hạn 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.

Bất động sản đầu tư là nhà cửa vật kiến trúc được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 46 năm 9 tháng kể từ ngày 01/09/2010.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau.

Chi phí trả trước: Được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán riêng.

Chi phí trả trước dài hạn liên quan đến công cụ và dụng cụ được phản ánh ban đầu theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng với thời gian 2 đến 3 năm.

Đối với các chi phí thuế văn phòng hoạt động, chi phí hoàn thiện Trung tâm thương mại và chi phí tài sản gắn liền với bất động sản đầu tư được phân bổ theo thời gian hữu dụng ước tính.

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay, phải trả nội bộ và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

Phải trả người bán: Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa Công ty mẹ và Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết).

Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc ghi nhận vay

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực Kế toán chi phí đi vay.

Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Chi phí phải trả của Công ty là chi phí lãi vay, lãi trái phiếu trích trước theo các hợp đồng và các chi phí trích trước khác như: Chi phí bán hàng tại các dự án và các chi phí trích trước khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận chưa phân phối xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận của Công ty.

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty và sau khi đã trích lập các quỹ dự trữ theo Điều lệ của Công ty.

Cổ tức được công bố và chi trả dựa trên số lợi nhuận ước tính đạt được. Cổ tức chính thức được công bố và chi trả trong niên độ kế tiếp từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán riêng của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán riêng; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty được ghi nhận đồng thời thỏa mãn tất cả 5 điều kiện sau:

- (a) 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;
- (b) 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;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM (IDJ INVESTMENT)

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)

Doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo trường hợp sau:

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định Công ty được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy, trường hợp Công ty có thể thu hồi được các khoản chi phí của hợp đồng đã bỏ ra thì doanh thu hợp đồng ghi nhận chỉ tới mức các chi phí đã bỏ ra có khả năng thu hồi. Khi đó, không một khoản lợi nhuận nào được ghi nhận, kể cả khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng.

Đối với tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác: Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm:

- Hàng bán bị trả lại: do vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong kỳ (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...) được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong năm.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

- Các khoản lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính:

- Lỗ do góp vốn đầu tư ra bên ngoài: Được ghi nhận theo nguyên tắc thực tế phát sinh.
 - Lỗ đầu tư chứng khoán : Được lập cho từng loại chứng khoán được niêm yết và chưa niêm yết trên thị trường và có giá thị trường giảm so với giá đang hạch toán trên sổ sách.
- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.
- Chi phí góp vốn liên doanh liên kết, chuyển nhượng chứng khoán: theo thực tế phát sinh.
- Chi phí lỗ tỷ giá hối đoái: Được ghi nhận khi có sự chênh lệch giữa tỷ giá giao dịch thực tế và tỷ giá ghi sổ kế toán và khi có phát sinh lỗ khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một năm.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế.

Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong kỳ; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền. Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban Điều hành phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu Báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu Báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh riêng thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp, 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 Tổng Giám đốc 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.

Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Điều hành cho rằng Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là: Cho thuê Văn phòng TTTM, xây dựng, kinh doanh bất động sản, hoạt động khác và hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Báo cáo bộ phận sẽ được lập theo lĩnh vực kinh doanh.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM (IDJ INVESTMENT)

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Tiền mặt	283.215.652	52.485.923
Tiền gửi ngân hàng	21.318.498.664	35.794.257.770
Các khoản tương đương tiền (*)	60.000.000.000	-
Tổng	81.601.714.316	35.846.743.693

(*): Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng tại các Ngân hàng: (Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính với số tiền là: 40 tỷ đồng, trong đó: số tiền là: 20 tỷ đồng đảm bảo cho mục đích vay thấu chi. Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tràng An với số tiền là: 20 tỷ đồng), lãi suất tiền gửi tiết kiệm từ 3 %/năm đến 3,7%/năm.

5.2 Đầu tư chứng khoán kinh doanh*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2020	01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
- Đầu tư chứng khoán kinh doanh	11.212.500.000		11.212.500.000
<i>Cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư DPA (1)</i>	3.912.500.000		3.912.500.000
<i>Công ty Cổ phần Dream Works (2)</i>	7.300.000.000		7.300.000.000
Tổng	11.212.500.000	(*)	11.212.500.000 (*)

(1) Cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư DPA, số lượng cổ phần: 391.250 Cổ phần.

(2) Theo Biên bản họp Hội đồng Quản trị ngày 20/11/2018 quyết định giao cho Tổng Giám đốc lựa chọn thời điểm phù hợp để bán toàn bộ 7.300.000 Cổ phần Công ty Cổ phần Dream Works mà Công ty đang nắm giữ.

(*) 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM (IDJ INVESTMENT)

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị ghi số	Giá gốc	Giá trị ghi số
Ngắn hạn	27.087.591.000	27.087.591.000	9.087.591.000	9.087.591.000
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	26.787.591.000	26.787.591.000	8.787.591.000	8.787.591.000
- Các khoản đầu tư khác (**)	300.000.000	300.000.000	300.000.000	300.000.000
Tổng	27.087.591.000	27.087.591.000	9.087.591.000	9.087.591.000

Đơn vị tính: VND

(*) : Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng với giá trị là: 22,5 tỷ đồng và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam với giá trị là: 4,2 tỷ đồng kỳ hạn trên 3 tháng đến 12 tháng, với lãi suất từ 5,1%/năm đến 6%/năm.

Trong đó: Khoản tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng đến 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng với giá trị 2,5 tỷ đồng bảo lãnh thanh toán tại Ngân hàng.

(**): Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 20/8/2012 khu vui chơi Funworld.

5.4 Phải thu của khách hàng

	31/12/2020		01/01/2020	
	VND	VND	VND	VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn	171.358.915.943	174.207.100.536		
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương	46.972.618.421	83.649.011.373		
- Bắc Ninh				
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	59.248.668.121	76.201.570.051		
Công ty Cổ phần APEC Land Huế	2.683.518.069	10.351.456.769		
Phải thu khách hàng về hoạt động bất động sản	44.906.244.457	-		
Các đối tượng khác (*)	17.547.866.875	4.005.062.343		
Trong đó: Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	108.904.804.611	170.202.038.193		
<i>(Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 6.1)</i>				
Tổng	171.358.915.943	174.207.100.536		

(*) : Các đối tượng khác bao gồm khoản phải thu các khách hàng có số dư nhỏ hơn 10% tổng giá trị số dư công nợ phải thu khách hàng.

5.5 Trả trước cho người bán

	31/12/2020		01/01/2020	
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Anpha	35.205.753.000	-		
Công ty Cổ phần Kỹ thuật TM DV Kỹ nghệ Việt	17.270.914.241	-		
Công ty Cổ phần Fountech	-	13.608.986.246		
Công ty Cổ phần CDC Hà Nội	5.578.965.539	18.455.188.348		
Tổng Công ty Xây dựng Nông nghiệp Việt Nam	-	7.203.558.146		
- Công ty Cổ phần				
Đối tượng khác (*)	54.775.436.188	17.929.112.608		
Tổng	112.831.068.968	57.196.845.348		

(*) : Các đối tượng khác bao gồm khoản trả trước cho người bán có số dư nhỏ hơn 10% tổng giá trị số dư công nợ trả trước.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM (IDJ INVESTMENT)

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.6 Phải thu về cho vay

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Anpha (1)	34.856.323.712	46.108.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Holding (2)	113.500.000.000	5.350.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group (3)	31.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	4.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hồng Dương Lương Sơn	930.368.793	-

Trong đó: Phải thu về cho vay

36.730.368.793

là các bên liên quan*(Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 6.1)*

Tổng	185.086.692.505	51.458.000.000
-------------	------------------------	-----------------------

(1): Theo 04 hợp đồng vay vốn ngân hàng: Hợp đồng số: 31112/2019IDJ-ANPHA ngày 31/12/2019, số tiền: 50.000.000.000 đồng (Năm mươi tỷ đồng) Lãi suất 12%/năm; Hợp đồng số: 1601/2020IDJ-ANPHA ngày 16/01/2020, số tiền vay: 5.850.000.000 đồng (Năm tỷ tám trăm năm mươi triệu đồng) Lãi suất 13%/năm; Hợp đồng số: 02/2020/IDJ-ANPHA ngày 26/02/2020, số tiền vay: 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng) Lãi suất 13%/năm; Hợp đồng số: 06/2020IDJ-ANPHA ngày 07/04/2020, Số tiền vay: 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng) Lãi suất 13%/năm. Bên đi vay - Công ty Cổ phần Đầu tư Anpha và Bên cho vay - Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam, thời hạn vay vốn 12 tháng kể từ ngày giải ngân.

(2): Theo 05 hợp đồng sau: Hợp đồng số 01/2020/IDJ-HOLDING ngày 23/3/2020, số tiền: 13.800.000.000 đồng (Mười ba tỷ tám trăm triệu đồng) Lãi suất 12%/năm; Hợp đồng số: 02/2020/IDJ-HOLDING ngày 25/5/2020. Lãi suất 13%/năm, số tiền: 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng chẵn); Hợp đồng số: 03/2020/IDJ-HOLDING ngày 02/06/2020, Số tiền: 15.000.000.000 đồng (Mười lăm tỷ đồng) Lãi suất 13%/năm; Hợp đồng số 04/2020/IDJ-HOLDING ngày 25/6/2020. Số tiền: 150.000.000.000 đồng (Một trăm năm mươi tỷ đồng); giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Holding và Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam (Bên B). Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân, Lãi suất 13%/năm; Hợp đồng nguyên tắc số 05/2020/IDJ-HOIDING ngày 04/08/2020 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam và Công ty Cổ phần Đầu tư APEC HOLDING. Số tiền: 150.000.000.000 đồng (Một trăm năm mươi tỷ đồng). Thời hạn vay 12 tháng tính từ ngày giải ngân khoản vay, Lãi suất 13%/năm.

(3): Hợp đồng vay vốn ngân hàng số 2606/HĐVV/IDJ-BG ngày 26/6/2020 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group và Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam, số tiền: 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng chẵn), thời hạn vay vốn 12 tháng kể từ ngày giải ngân, Lãi suất 13%/năm và Hợp đồng vay vốn ngân hàng số 3107/HĐVV/IDJ-BG ngày 31/7/2020 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam và Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group. Số tiền: 50.000.000.000 đồng (Năm mươi tỷ đồng) Lãi suất 13%/năm tính theo số tiền giải ngân thực tế. Thời hạn vay: 1 năm

(4): Hợp đồng vay vốn ngân hàng: 010720/HĐVV/IDJ-KB ngày 01/7/2020 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam và Công ty CP Thương mại và Du lịch Kim Bôi. Số tiền: 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng). Lãi suất vay: 13%/năm. Thời hạn vay: 1 năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM (IDJ INVESTMENT)

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.7 Phải thu khácĐơn vị tính: VND

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị ghi số	Dự phòng	Giá trị ghi số	Dự phòng
a) Ngắn hạn	96.569.752.098	(9.998.613.821)	62.827.257.445	(10.129.382.453)
- Ký cược, ký quỹ	6.000.000	-	6.000.000	-
- Lãi dự thu các hợp đồng phải thu về cho vay	9.235.816.690	-	57.016.877	-
- Các khoản chi hộ "Phí dịch vụ của các nhà đầu tư"	9.783.650.021	(9.783.650.021)	9.914.418.653	(9.914.418.653)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Hồng Dương Lương Sơn	14.874.512.621	-	14.780.345.126	-
- Tạm ứng	62.227.707.754	-	37.748.721.440	-
- Phải thu khác	442.065.012	(214.963.800)	320.755.349	(214.963.800)
<i>Trong đó: Phải thu các bên liên quan chi tiết tại thuyết minh 6.1</i>	<i>16.051.397.924</i>	<i>-</i>	<i>14.780.345.126</i>	<i>-</i>
b) Dài hạn	759.636.071	-	753.236.071	-
- Ký cược, ký quỹ	459.636.071	-	453.236.071	-
- Cho mượn	300.000.000	-	300.000.000	-
Tổng	97.329.388.169	(9.998.613.821)	63.580.493.516	(10.129.382.453)

5.8 Nợ xấuĐơn vị tính: VND

	31/12/2020		01/01/2020	
	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	13.586.612.140	-	13.797.291.347	-
<i>Trong đó:</i>				
Quá hạn trên 6 tháng		Quá hạn 1-2 năm	Quá hạn 2-3 năm	Quá hạn trên 3 năm

- Các khoản chi hộ "Phí dịch vụ của các nhà đầu tư"

Các đối tượng khác

Tổng

9.783.650.021

3.802.962.119

13.586.612.140

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM (IDJ INVESTMENT)

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.9 Hàng tồn khoĐơn vị tính: VND

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	21.894.743	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.331.821.448.833	-	652.932.321.040	-
Tổng	1.331.843.343.576	-	652.932.321.040	-
Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.331.821.448.833		652.932.321.040	
Dự án Diamond Park Lạng Sơn (1)	518.834.840.519		445.421.874.098	
Dự án Wyndham Hải Tân, Hải Dương (2)	111.964.189.081		27.286.494.816	
Dự án Mandala Grand Phú Yên (3)	114.185.238.411		114.188.041.260	
Dự án Wyndham Mũi Né, Bình Thuận (4)	568.329.752.039		49.507.523.159	
Công trình, dự án khác	18.507.428.783		16.528.387.707	

- (1) Dự án APEC Diamond Park Lạng Sơn; vị trí tại quốc lộ 1A cũ, thôn Phai Duốc, xã Mai Pha, Thành phố Lạng Sơn; tổng diện tích 5,5 ha; loại hình sản phẩm: Nhà phố Shophouse và Thương mại dịch vụ.
- (2) Dự án APEC Mandala Wyndham Hải Tân, Hải Dương; vị trí tại phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương; diện tích 1.541 m²; loại hình sản phẩm TTMM và Văn phòng cho thuê.
- (3) Dự án Apec Mandala Grand Phú Yên; vị trí tại đường Hùng Vương, phường 9, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên; tổng diện tích 4.514,5 m² đất thương mại dịch vụ.
- (4) Dự án APEC Mandala Wyndham Mũi Né; vị trí tại đường DT716, xã Hòa Thắng, Phan Thiết, Bình Thuận; diện tích 4,5 ha; loại hình sản phẩm Condotel/căn hộ khách sạn.

5.10 Chi phí trả trước ngắn hạn/dài hạn

	31/12/2020		01/01/2020	
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	438.298.188		299.654.132	
Chi phí dịch vụ tại TTMM	401.248.188		299.654.132	
Chi phí Dự án chờ phân bổ	37.050.000		-	
Dài hạn	205.127.928.327		122.664.373.995	
Chi phí thiết kế, hoàn thiện nội thất TTMM	3.833.943.064		3.928.995.508	
Chi phí thuê HT thoát khí, cung cấp ga, tường kính	1.428.873.149		1.467.409.757	
Chi phí Dự án chờ phân bổ	197.987.987.000		116.452.572.478	
Công cụ dụng cụ	1.798.504.424		815.396.252	
Chi phí trả trước dài hạn	78.620.690		-	
Tổng	205.566.226.515		122.964.028.127	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM (IDJ INVESTMENT)

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.11 Tài sản cố định hữu hìnhĐơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2020	-	633.472.009	606.430.022	1.239.902.031
Tăng trong năm	219.960.400	51.146.018	171.163.636	442.270.054
Mua trong năm		51.146.018	171.163.636	222.309.654
XDCB hoàn thành	219.960.400			219.960.400
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2020	219.960.400	684.618.027	777.593.658	1.682.172.085
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2020	-	633.472.009	510.508.957	1.143.980.966
Tăng trong năm	7.209.813	1.231.293	33.943.080	42.384.186
Khấu hao trong năm	7.209.813	1.231.293	33.943.080	42.384.186
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2020	7.209.813	634.703.302	544.452.037	1.186.365.152
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2020	-	-	95.921.065	95.921.065
Tại 31/12/2020	212.750.587	49.914.725	233.141.621	495.806.933

Nguyên giá tài sản cố định đã hết khấu hao nhưng vẫn sử dụng tại ngày 31/12/2020 là 1.139.174.758 đồng (tại ngày 31/12/2019 là 1.139.174.758 đồng).

5.12 Tài sản cố định vô hình

Tài sản vô hình là phần mềm kế toán, phân bổ khấu hao trong vòng 3 năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM (IDJ INVESTMENT)

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.13 Bất động sản đầu tưĐơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2020	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2020
Bất động sản đầu tư cho thuê tại Trung tâm Thương mại Grand Plaza				
Nhà cửa vật kiến trúc	146.731.814.195	-	-	146.731.814.195
Nguyên giá	42.801.988.650	-	-	42.801.988.650
Vấn phòng cho thuê	75.656.955.545	-	-	75.656.955.545
Trung tâm Thương mại	28.272.870.000	-	-	28.272.870.000
Hầm để xe				
Giá trị hao mòn lũy kế	29.254.719.116	3.138.648.432	-	32.393.367.548
Vấn phòng cho thuê	8.580.848.029	915.550.560	-	9.496.398.589
Trung tâm Thương mại	15.014.511.676	1.618.330.596	-	16.632.842.272
Hầm để xe	5.659.359.411	604.767.276	-	6.264.126.687
Giá trị còn lại	117.477.095.079	-	3.138.648.432	114.338.446.647
Vấn phòng cho thuê	34.221.140.621	-	915.550.560	33.305.590.061
Trung tâm Thương mại	60.642.443.869	-	1.618.330.596	59.024.113.273
Hầm để xe	22.613.510.589	-	604.767.276	22.008.743.313

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cần được trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính. Tại ngày 31/12/2020, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cho thuê, chưa trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính Công ty, tuy nhiên dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này và giá trị thị trường, Công ty đánh giá rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư này đang cao hơn giá trị ghi sô vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BẢO CẢO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.14 Các đầu tư tài chính dài hạn

Đơn vị tính: VND

Tên đầu tư	31/12/2020		01/01/2020	
	Gia gốc	Dự phòng	Gia gốc	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty con	155.174.871.494	-	144.250.347.661	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hồng Dương Lương Sơn	35.000.000.000	-	35.000.000.000	-
Công ty Cổ phần In Thái Nguyên (1)	120.127.856.000	-	109.224.774.016	-
Công ty TNHH Môi trường IDJ Châu Đốc (2)	40.513.494	-	22.082.645	-
Công ty TNHH Môi trường IDJ Phú Tân (3)	6.502.000	-	3.491.000	-
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết	9.380.000.000	-	52.197.485.100	(2.273.986.290)
Đầu tư vào Công ty liên kết	-	-	42.446.485.100	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Giáo dục Hà Nội Academy (4)	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Giáo dục IDJ (5)	-	-	2.371.000.000	(2.273.986.290)
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Đầu tư Việt Hàn	5.700.000.000	-	5.700.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai (6)	3.680.000.000	(*)	1.680.000.000	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	64.988.918.415	(350.972.817)	990.000.000	(350.972.817)
Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản IDJ Asset	990.000.000	(*)	990.000.000	(350.972.817)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Giáo dục Hà Nội Academy (4)	28.515.957.100	(*)	-	-
Công ty Cổ phần Apec Thái Nguyên (7)	30.795.461.315	(*)	-	-
Công ty Cổ phần Thương Mại và Du lịch Kim Bôi (8)	4.687.500.000	(*)	-	-
Tổng	229.543.789.909	(350.972.817)	197.437.832.761	(2.624.959.107)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.14 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp theo)

- (1) Công ty thực hiện mua 1.090.232 cổ phần Công ty Cổ phần In Thái Nguyên của các cổ đông cá nhân, với giá 10.112 đồng/cổ phần. Tỷ lệ năm giữ sau khi tăng vốn là 99,90%.
- (2) Công ty thành lập Công ty TNHH Mọi tư vấn IDJ Châu Đốc hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 160211379 đăng ký lần đầu ngày 23/10/2019 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh An Giang cấp. Vốn điều lệ là theo giấy đăng ký kinh doanh là 28.290.200.000 đồng. Đến thời điểm 31/12/2020, Công ty đã góp 40.513.494 đồng là các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp của Công ty TNHH Mọi tư vấn IDJ Châu Đốc.
- (3) Công ty thành lập Công ty TNHH Mọi tư vấn IDJ Phú Tân hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 160211361 đăng ký lần đầu ngày 23/10/2019 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh An Giang cấp. Vốn điều lệ là theo giấy đăng ký kinh doanh là 15.816.400.000 đồng. Đến thời điểm 31/12/2020, Công ty đã góp 6.502.000 đồng là các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp của Công ty TNHH Mọi tư vấn IDJ Phú Tân.
- (4) Trong năm, Công ty thực hiện chuyển nhượng một phần vốn đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Giáo dục Hà Nội Academy theo Nghị Quyết số 33A/2020/QĐ.IDJ ngày 16/12/2020. Theo đó, tỷ lệ sở hữu từ mức 22,3% giảm xuống còn 15%.
- (5) Trong năm, Công ty thực hiện thoái toàn bộ phần vốn đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Giáo dục IDJ
- (6) Công ty góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai. Tổng vốn góp điều lệ theo giấy đăng ký kinh doanh là 650 tỷ đồng, trong đó Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam góp 40% tương ứng là 260 tỷ đồng. Đến thời điểm 31/12/2020, Công ty đã góp 3.680.000.000 đồng.
- (7) Nghị quyết của HĐQT số 02/2019/IDJ/NQ-HBQT ngày 14/02/2019 về việc mua cổ phần của Công ty Cổ phần APPEC Thái Nguyên.
- (8) Nghị quyết của HĐQT số 33B/2019/IDJ/NQ-HBQT ngày 19/12/2019 về việc mua cổ phần của Công ty Cổ phần Thương Mại và Du lịch Kim Bôi.
- (*) 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 hành 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**(IDJ INVESTMENT)**

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.15 Phải trả người bán

	Đơn vị tính: VND	
	31/12/2020	01/01/2020
	Giá trị ghi số	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	309.892.428.073	309.892.428.073
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina 2	70.476.114.815	70.476.114.815
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	85.057.757.171	85.057.757.171
Công ty Cổ phần CDC Hà Nội	28.955.954.396	28.955.954.396
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	54.289.203.288	54.289.203.288
Phải trả người bán ngắn hạn khác (*)	71.113.398.403	71.113.398.403
Tổng	309.892.428.073	309.892.428.073

(*): Phải trả các đối tượng khác bao gồm khoản phải trả các nhà cung cấp có số dư nhỏ hơn 10% tổng giá trị số dư công nợ phải trả người bán.

5.16 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	-	20.000.000.000
Thu tiền theo tiến độ về dự án bất động sản	1.015.256.751.885	-
Các đối tượng khác	311.098.001	-

Trong đó: Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 6.1)

Tổng

	1.015.567.849.886	20.000.000.000
--	--------------------------	-----------------------

5.17 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số phải nộp trong năm		Số đã nộp trong năm	
	01/01/2020	31/12/2020	01/01/2020	31/12/2020
	VND	VND	VND	VND
Phải nộp	8.762.453.117	60.165.824.444	48.997.717.555	19.930.560.006
Thuế giá trị gia tăng	-	35.106.879.760	35.106.879.760	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.499.013.181	20.727.636.767	8.875.337.665	19.351.312.283
Thuế thu nhập cá nhân	1.259.825.170	4.220.054.176	4.900.631.623	579.247.723
Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác	3.614.766	111.253.741	114.868.507	-
Phải thu	-	-	7.341.903.037	7.341.903.037
Thuế thu nhập doanh nghiệp (tạm nộp 1% từ BDS)	-	-	7.341.903.037	7.341.903.037

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM**(IDJ INVESTMENT)**

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.18 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Chi phí lãi vay, lãi Trái phiếu	6.463.485.317	869.589.041
Các khoản phải khác	4.410.463.113	442.808.000
Tổng	10.873.948.430	1.312.397.041

5.19 Phải trả khác

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
a) Ngắn hạn	154.049.099.026	615.302.949.231
Tài sản thừa chờ giải quyết	3.700.000	3.700.000
Kinh phí công đoàn	118.063.658	6.362.796
Bảo hiểm xã hội	1.971.907	7.041.932
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	836.796.250	412.740.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Trường Giang	4.687.500.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	12.055.500.000	-
Tiền đặt cọc mua trái phiếu	100.905	445.000.000
Dự án Wyndham Mũi Né, Bình Thuận (*)	94.336.452.285	467.249.011.919
Dự án Wyndham Hải Tân, Hải Dương (*)	9.221.930.448	37.018.164.495
Dự án Mandala Grand Phú Yên (*)	22.291.294.795	19.845.025.746
Dự án Diamond Park Lạng Sơn (*)	9.573.191.485	89.486.090.893
Phải trả, phải nộp khác	922.597.293	829.811.450
Trong đó: Phải trả khác các bên liên quan	12.055.500.000	-
<i>(Chi tiết xem tại thuyết minh 6.1)</i>		
b) Dài hạn	13.665.427.844	13.593.320.640
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	11.868.233.501	11.796.126.297
Các khoản phải trả dài hạn khác bao gồm:	1.797.194.343	1.797.194.343
<i>Đình Quốc Đức (**)</i>	<i>1.797.194.343</i>	<i>1.797.194.343</i>
Tổng	167.714.526.870	628.896.269.871

(*) Thu tiền từ Hợp đồng ký quỹ quyền sử dụng căn hộ để đảm bảo nghĩa vụ ký kết hợp đồng giao dịch mua căn hộ trong tương lai. Giá trị ký quỹ 25% trên giá trị căn hộ.

(**) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0112/HĐHTKD/APHD ngày 01/12/2019 giữa Công ty và ông Đình Quốc Đức về việc hợp tác để thực hiện Dự án Apec Wyndham Hải Dương (Xây dựng tòa Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.20 Vay nợ thuế tài chính
 a. Vay ngắn hạn/dài hạn

	31/12/2020	Phát sinh trong năm	01/01/2020
--	------------	---------------------	------------

Số có khả năng trả nợ	Gia trị	Tăng	Giảm	Số có khả năng trả nợ
-----------------------	---------	------	------	-----------------------

Vay ngắn hạn	137.888.317.172	95.739.300.311	100.590.983.139	142.740.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Châu A - Thái Bình Dương Bắc Ninh	-	-	45.000.000.000	45.000.000.000
Công ty Cổ phần In Thái Nguyên (1)	97.540.000.000	-	200.000.000	97.740.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vương	19.735.917.164	75.066.900.303	55.330.983.139	-
- Hội số chính	8.612.400.008	8.612.400.008	60.000.000	-
Vay cá nhân	12.000.000.000	12.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Du lịch và khách sạn Mandala	97.540.000.000	97.540.000.000	-	142.740.000.000

Trong đó: Vay ngắn hạn các bên liên quan
 - Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 6.1)

Vay dài hạn	484.581.754.777	410.306.183.453	134.164.428.676	208.440.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vương	145.464.754.777	56.932.780.657	77.468.025.880	166.000.000.000
- Hội số chính (2)	339.117.000.000	353.373.402.796	56.696.402.796	42.440.000.000
Trái phiếu Ibond	622.470.071.949	506.045.483.764	234.755.411.815	351.180.000.000
Tổng	622.470.071.949	506.045.483.764	234.755.411.815	351.180.000.000

(1): Hợp đồng hồ trợ vốn ngày 10/06/2020 giữa Công ty Cổ phần in Thái Nguyên và Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam. Số tiền vay: 97.740.000.000VNĐ. Lãi suất 0,1%. Là khoản vay không kỳ hạn. Mục đích vay: Phát triển kinh doanh.

(2): Theo Nghị Quyết số 35/2019/IDJ/NQ-HĐQT ngày 24/12/2019 về việc: Chấp thuận nhân cấp tín dụng từ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vương, số tiền vay: 250 tỷ đồng, tài sản đảm bảo: Là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong tương lai, quyền tài sản, tài sản gắn liền với đất của Dự án Diamond Park.

(2): Hợp đồng cho vay số 2019/HĐCV/VPBANK-IDJ ngày 27/12/2019 giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vương và Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam. Số tiền vay 250.000.000.000 VNĐ. Thời hạn vay tối đa 30 tháng. Lãi suất thỏa thuận theo từng kế ước nhân nợ. Mục đích vay: Tài trợ vốn cầu thực hiện đầu tư xây dựng hàng mức hạ tầng và Shophouse thuộc dự án Khu đô thị thương mại, căn hộ và Shophouse Diamond Park bao gồm cả mục đích tài trợ, bồi hoàn/bù đắp chi phí tiền từng đầu giá đất. Tài sản đảm bảo với tổng giá trị là: 902.555.000.000 đồng, trong đó: Quyền sử dụng đất phát triển dự án khu thương mại, căn hộ và shophouse Diamond Park Lạng Sơn với giá trị 521.473.000.000 đồng, Giá trị tài sản gắn liền trên đất (11 lô shophouses) và hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo Giấy phép xây dựng số 02/GPXD ngày 10/3/2020 với 381.082.000.000 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.20 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)
 Chi tiết các loại Trái phiếu (Tiếp theo)

b. Trái phiếu phát hành

Trái phiếu thường: Trái phiếu phát hành theo mệnh giá (*)
 Mệnh giá 100.000 đồng/ Trái phiếu

	31/12/2020			01/01/2020		
	Gia trị	Lãi suất	Kỳ hạn	Gia trị	Lãi suất	Kỳ hạn
	339.117.000.000	(%/năm)		42.440.000.000		
(1) Trái phiếu Ibond_2019.01.10	8.365.000.000	13%	3 năm	9.675.000.000	13%	3 năm
(2) Trái phiếu Ibond_2019.02.10	6.830.000.000	13%	3 năm	10.000.000.000	13%	3 năm
(3) Trái phiếu Ibond_2019.03.10	3.075.000.000	13%	3 năm	9.765.000.000	13%	3 năm
(4) Trái phiếu IBOND_2019.04.10	7.351.000.000	13%	3 năm	-	-	-
(5) Trái phiếu IBOND_2020.02.10	10.000.000.000	13%	3 năm	-	-	-
(6) Trái phiếu IBOND_2020.10.10	9.050.000.000	13%	3 năm	-	-	-
(7) Trái phiếu IBOND_2020.11.10	8.945.000.000	13%	3 năm	-	-	-
(8) Trái phiếu Ibond_2019.08.50	-	-	-	13.000.000.000	13%	3 năm
(9) Trái phiếu IBOND_2020.06.10	10.000.000.000	13%	3 năm	-	-	-
(10) Trái phiếu IBOND_2020.07.10	10.000.000.000	13%	3 năm	-	-	-
(11) Trái phiếu IBOND_2020.08.10	10.000.000.000	13%	3 năm	-	-	-
(12) Trái phiếu IBOND_2020.09.10	10.000.000.000	13%	3 năm	-	-	-
(13) Trái phiếu IBOND_2020.12.10	9.675.500.000	13%	3 năm	-	-	-
(14) Trái phiếu IBOND_2020.13.10	9.443.200.000	13%	3 năm	-	-	-
(15) Trái phiếu IBOND_2020.14.10	9.855.800.000	13%	3 năm	-	-	-
(16) Trái phiếu IBOND_2020.15.10	9.532.800.000	13%	3 năm	-	-	-
(17) Trái phiếu IBOND_2020.16.10	9.382.100.000	13%	3 năm	-	-	-
(18) Trái phiếu IBOND_2020.17.10	9.670.000.000	13%	3 năm	-	-	-
(19) Trái phiếu IBOND_2020.18.10	9.659.500.000	13%	3 năm	-	-	-
(20) Trái phiếu IBOND_2020.22.20	18.239.200.000	13%	3 năm	-	-	-
(21) Trái phiếu IBOND_2020.23.20	20.000.000.000	13%	3 năm	-	-	-
(22) Trái phiếu IBOND_2020.25.10	10.000.000.000	13%	3 năm	-	-	-
(23) Trái phiếu IBOND_2020.26.10	10.000.000.000	13%	3 năm	-	-	-
(24) Trái phiếu IBOND31.H.20.23.023	20.000.000.000	13%	3 năm	-	-	-
(25) Trái phiếu IBOND32.H.20.23.024	20.000.000.000	13%	3 năm	-	-	-
(26) Trái phiếu IBOND33.H.20.23.025	20.000.000.000	13%	3 năm	-	-	-
(27) Trái phiếu IBOND35.H.20.23.027	20.000.000.000	13%	3 năm	-	-	-
(28) Trái phiếu IBOND36.H.20.23.028	19.842.900.000	13%	3 năm	-	-	-
(29) Trái phiếu IBOND37.H.20.23.029	20.000.000.000	13%	3 năm	-	-	-
(30) Trái phiếu IBOND38.H.20.23.030	200.000.000	13%	3 năm	-	-	-
Tổng Trái phiếu thường	339.117.000.000			42.440.000.000		

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.20 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

Chi tiết các loại Trái phiếu (Tiếp theo)

Hợp đồng cung cấp dịch vụ đại lý phát hành trái phiếu số 04B/2019/APFC.TVDN ngày 25/7/2019 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương, thực hiện phát hành trái phiếu riêng lẻ, thực hiện chào bán trực tiếp cho các nhà đầu tư thông qua đại lý phát hành. Các thông tin và pháp lý của từng đợt phát hành được chuyển cho đại lý phát hành muộn nhất là vào 15 ngày trước ngày phát hành.

(1): Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 17/2019/DJ/NQ-HBQT ngày 26/4/2019 kèm phưng án phát hành; mã trái phiếu Ibond_2019.01.10, loại trái phiếu doanh nghiệp không có tài sản đảm bảo và Chủ sở hữu trái phiếu có quyền bán lại cho Công ty tại bất kỳ thời điểm nào sau 03 tháng năm gửi; mệnh giá 100.000 đồng/trái phiếu; giá bán 100% mệnh giá; tổng trái phiếu chào bán 100.000 trái phiếu (tương đương 10.000.000.000 đồng); số đợt phát hành: 01 đợt; ngày phát hành 25/7/2019, thời gian phát hành trái phiếu không qua 90 ngày; lãi suất 13%/năm; kỳ hạn trả lãi 03 tháng/1 lần; tiền gốc được trả 01 lần vào ngày trả trái phiếu đảo hạn. Mục đích phát hành: Bổ sung nguồn vốn lưu động tại các dự án phát triển Bất động sản, cụ thể dự án APFC Manadala Wynchham Mũi Né, đầu tư vào các dự án trong điểm của Công ty, cung cấp nguồn vốn để thực hiện việc đầu giá, phát triển các quy đất mới cho Công ty và mua bán dự án

(2): Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 22/2019/DJ/NQ-HBQT ngày 09/7/2019 kèm phưng án phát hành; mã trái phiếu Ibond_2019.02.10, loại trái phiếu doanh nghiệp không có tài sản đảm bảo và Chủ sở hữu trái phiếu có quyền bán lại cho Công ty tại bất kỳ thời điểm nào sau 03 tháng năm gửi; mệnh giá 100.000 đồng/trái phiếu; giá bán 100% mệnh giá; tổng trái phiếu chào bán 100.000 trái phiếu (tương đương 10.000.000.000 đồng); số đợt phát hành: 01 đợt; ngày phát hành 07/10/2019, thời gian phát hành trái phiếu không qua 90 ngày; lãi suất 13%/năm; kỳ hạn trả lãi 03 tháng/1 lần; tiền gốc được trả 01 lần vào ngày trả trái phiếu đảo hạn. Mục đích phát hành: Bổ sung nguồn vốn lưu động tại các dự án phát triển Bất động sản, cụ thể dự án APFC Manadala Wynchham Mũi Né, đầu tư vào các dự án trong điểm của Công ty, cung cấp nguồn vốn để thực hiện việc đầu giá, phát triển các quy đất mới cho Công ty và mua bán dự án.

(3): Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 23/2019/DJ/NQ-HBQT ngày 30/8/2019 kèm phưng án phát hành; mã trái phiếu Ibond_2019.03.10, loại trái phiếu doanh nghiệp không có tài sản đảm bảo và Chủ sở hữu trái phiếu có quyền bán lại cho Công ty tại bất kỳ thời điểm nào sau 03 tháng năm gửi; mệnh giá 100.000 đồng/trái phiếu; giá bán 100% mệnh giá; tổng trái phiếu chào bán 100.000 trái phiếu (tương đương 10.000.000.000 đồng); số đợt phát hành: 01 đợt; ngày phát hành 28/11/2019, thời gian phát hành trái phiếu không qua 90 ngày; lãi suất 13%/năm; kỳ hạn trả lãi 03 tháng/1 lần; tiền gốc được trả 01 lần vào ngày trả trái phiếu đảo hạn. Mục đích phát hành: Bổ sung nguồn vốn lưu động tại các dự án phát triển Bất động sản, cụ thể dự án APFC Manadala Wynchham Mũi Né, đầu tư vào các dự án trong điểm của Công ty, cung cấp nguồn vốn để thực hiện việc đầu giá, phát triển các quy đất mới cho Công ty và mua bán dự án.

(4): Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 32/2019/DJ/NQ-HBQT ngày 21/11/2019 kèm phưng án phát hành; mã trái phiếu Ibond_2019.04.10, loại trái phiếu doanh nghiệp không có tài sản đảm bảo và Chủ sở hữu trái phiếu có quyền bán lại cho Công ty tại bất kỳ thời điểm nào sau 03 tháng năm gửi; mệnh giá 100.000 đồng/trái phiếu; giá bán 100% mệnh giá; tổng trái phiếu chào bán 100.000 trái phiếu (tương đương 10.000.000.000 đồng); số đợt phát hành: 01 đợt; ngày phát hành 05/12/2019, thời gian phát hành trái phiếu không qua 90 ngày; thời gian đảo hạn 03 năm; lãi suất 13%/năm; kỳ hạn trả lãi 03 tháng/1 lần; tiền gốc được trả 01 lần vào ngày trả trái phiếu đảo hạn. Mục đích phát hành: Bổ sung nguồn vốn lưu động tại dự án APFC Manadala Wynchham Mũi Né, đầu tư vào các dự án trong điểm của Công ty, cung cấp nguồn vốn để thực hiện việc đầu giá, phát triển các quy đất mới cho Công ty và mua bán dự án.



THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.20 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

Chi tiết các loại Trái phiếu (Tiếp theo)

(05) Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 22/2019/IDJ/NQ-HĐQT ngày 09/7/2019 kèm phương án phát hành; mã trái phiếu Ibond_2019.02.10, loại trái phiếu doanh nghiệp không có tài sản đảm bảo và Chủ sở hữu trái phiếu có quyền bán lại cho Công ty tại bất kỳ thời điểm nào sau 03 tháng năm girt; mệnh giá 100.000 đồng/trái phiếu; giá bán 100% mệnh giá; tổng trái phiếu chào bán 100.000 trái phiếu (tương đương 10.000.000.000 đồng); số đợt phát hành: 01 đợt; ngày phát hành 07/10/2019, thời gian phát hành trái phiếu không qua 90 ngày; thời gian đáo hạn 03 năm; lãi suất 13%/năm; kỳ hạn trả lãi 03 tháng/1 lần; tiền gốc được trả 01 lần vào ngày trái phiếu đáo hạn. Mục đích phát hành: Bổ sung nguồn vốn lưu động tại các dự án phát triển Bất động sản, cụ thể dự án APFC Manadala Wyndham Mũi Né, đầu tư vào các dự án trong điểm của Công ty, cung cấp nguồn vốn để thực hiện việc đầu giá, phát triển các quy đất mới cho Công ty và mua bán dự án.

(06,07,08,09,10): Căn cứ Nghị quyết HĐQT số 21/2020/IDJ/NQ-HĐQT ngày 01/7/2020 kèm phương án phát hành trái phiếu gọi IBond_2020.06.10; IBond_2020.07.10; IBond_2020.08.10; IBond_2020.09.10; IBond_2020.10.10. Mỗi gói có tổng giá trị 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng), Số lượng: 100.000 trái phiếu. Mệnh giá 100.000 đồng/trái phiếu. Thời gian đáo hạn: 03 năm. Lãi suất 13%/năm. Mục đích phát hành: sử dụng phần bỏ vào việc đầu tư phát triển các dự án bất động sản, bổ sung chi phí liên quan đến các dự án APFC Mandala Wyndham Mũi Né của Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam.

(11): Căn cứ nghị quyết HĐQT số 03/2020/IDJ/NQ-HĐQT ngày 05/2/2020 kèm phương án phát hành gọi trái phiếu Ibond_2020.11.10. Tổng giá trị 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng) Số lượng: 100.000 trái phiếu. Mệnh giá 100.000 đồng/trái phiếu. Lãi suất 13%/năm. Thời gian đáo hạn: 03 năm. Mục đích phát hành: sử dụng phần bỏ vào việc đầu tư phát triển các dự án bất động sản, bổ sung chi phí liên quan đến các dự án APFC Mandala Wyndham Mũi Né của Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam. Nguồn tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu sẽ được phối hợp với nguồn vốn lưu động của Công ty, nguồn tiền này để thanh toán các chi phí. Việc thanh toán sẽ được thực hiện theo tiến độ dự án, dưới sự chỉ đạo của Ban lãnh đạo Công ty.

(12): Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 06/2020/IDJ/NQ-HĐQT ngày 19/02/2020 kèm phương án phát hành; mã trái phiếu Ibond_2020.12.10, loại trái phiếu doanh nghiệp không có tài sản đảm bảo và Chủ sở hữu trái phiếu có quyền bán lại cho Công ty tại bất kỳ thời điểm nào sau 03 tháng năm girt; mệnh giá 100.000 đồng/trái phiếu; giá bán 100% mệnh giá; tổng trái phiếu chào bán 100.000 trái phiếu (tương đương 10.000.000.000 đồng); số đợt phát hành: 01 đợt; ngày phát hành 05/3/2020, thời gian phát hành trái phiếu không qua 90 ngày; thời gian đáo hạn 03 năm; lãi suất 13%/năm; kỳ hạn trả lãi 03 tháng/1 lần; tiền gốc được trả 01 lần vào ngày trái phiếu đáo hạn. Mục đích phát hành: Bổ sung nguồn vốn lưu động tại dự án APFC Manadala Wyndham Mũi Né, đầu tư vào các dự án trong điểm của Công ty, cung cấp nguồn vốn để thực hiện việc đầu giá, phát triển các quy đất mới cho Công ty và mua bán dự án.

(13): Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 06/2020/IDJ/NQ-HĐQT ngày 19/02/2020 kèm phương án phát hành; mã trái phiếu Ibond_2020.13.10, loại trái phiếu doanh nghiệp không có tài sản đảm bảo và Chủ sở hữu trái phiếu có quyền bán lại cho Công ty tại bất kỳ thời điểm nào sau 03 tháng năm girt; mệnh giá 100.000 đồng/trái phiếu; giá bán 100% mệnh giá; tổng trái phiếu chào bán 100.000 trái phiếu (tương đương 10.000.000.000 đồng); số đợt phát hành: 01 đợt; ngày phát hành 05/03/2020, thời gian phát hành trái phiếu không qua 90 ngày; thời gian đáo hạn 03 năm; lãi suất 13%/năm; kỳ hạn trả lãi 03 tháng/1 lần; tiền gốc được trả 01 lần vào ngày trái phiếu đáo hạn. Mục đích phát hành: Bổ sung nguồn vốn lưu động tại dự án APFC Manadala Wyndham Mũi Né, đầu tư vào các dự án trong điểm của Công ty, cung cấp nguồn vốn để thực hiện việc đầu giá, phát triển các quy đất mới cho Công ty và mua bán dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.20 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)
Chi tiết các loại Trái phiếu (Tiếp theo)

(14,15,16): Căn cứ Nghị quyết HĐQT số 14/2020/ĐD/NQ-HBQT ngày 11/5/2020 kèm phương án phát hành gói trái phiếu Ibond_2020.14.10; Ibond_2020.15.10; Ibond_2020.16.10. Mỗi gói có tổng giá trị 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng), Số lượng: 100.000 trái phiếu, Mệnh giá: 100.000 đồng/ trái phiếu (Một trăm nghìn đồng/ trái phiếu). Lợi suất: 13%/năm. Mục đích phát hành: sử dụng phần bỏ vào việc đầu tư phát triển các dự án bất động sản, bổ sung chi phí liên quan đến các dự án APFC Mandala Wyndham Mũi Né của Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam. Nguồn tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu sẽ được phối hợp với nguồn vốn lưu động của Công ty, nguồn tiền này để thanh toán các chi phí. Việc thanh toán sẽ được thực hiện theo tiến độ dự án, dưới sự chỉ đạo của Ban lãnh đạo Công ty.

(17,18): Căn cứ Nghị quyết HĐQT số 20/2020/ĐD/NQ-HBQT ngày 23/6/2020 kèm phương án phát hành gói trái phiếu Ibond_2020.17.10 và Ibond_2020.18.10. Mỗi gói có tổng giá trị 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng) Số lượng: 100.000 trái phiếu. Mệnh giá 100.000 đồng/ trái phiếu (Một trăm nghìn đồng/ trái phiếu) Thời gian đáo hạn: 03 năm, Lợi suất 13%/năm. Mục đích phát hành: sử dụng phần bỏ vào việc đầu tư phát triển các dự án bất động sản, bổ sung chi phí liên quan đến các dự án APFC Mandala Wyndham Mũi Né của Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam. Nguồn tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu sẽ được phối hợp với nguồn vốn lưu động của Công ty, nguồn tiền này để thanh toán các chi phí. Việc thanh toán sẽ được thực hiện theo tiến độ dự án, dưới sự chỉ đạo của Ban lãnh đạo Công ty.

(22, 23): Căn cứ nghị quyết HĐQT số 23/2020/ĐD/NQ-HBQT ngày 16/7/2020 kèm theo phương án phát hành trái phiếu IBOND_2020.22.20 và IBOND_2020.23.20. Mỗi gói có tổng giá trị 20.000.000.000 đồng (Hai mươi tỷ đồng). Mệnh giá: 100.000 đồng/ trái phiếu (Một trăm nghìn đồng/ trái phiếu) Tổng số lượng: 200.000 trái phiếu (Hai trăm nghìn trái phiếu). Thời gian đáo hạn: 03 năm. Lợi suất: 13%/năm. Mục đích phát hành: sử dụng phần bỏ vào việc đầu tư phát triển các dự án bất động sản, bổ sung chi phí liên quan đến các dự án APFC Mandala Wyndham Mũi Né của Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam. Nguồn tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu sẽ được phối hợp với nguồn vốn lưu động của Công ty, nguồn tiền này để thanh toán các chi phí. Việc thanh toán sẽ được thực hiện theo tiến độ dự án, dưới sự chỉ đạo của Ban lãnh đạo Công ty.

(25,26): Căn cứ nghị quyết HĐQT số 24/2020/ĐD/NQ-HBQT ngày 22/7/2020 kèm theo phương án phát hành gói trái phiếu Ibond_2020.25.10 và Ibond_2020.26.10. Mỗi gói có tổng giá trị 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng). Số lượng: 100.000 trái phiếu. Mệnh giá 100.000 đồng/ trái phiếu (Một trăm nghìn đồng/ trái phiếu). Thời gian đáo hạn: 03 năm. Lợi suất: 13%/năm. Mục đích phát hành: sử dụng phần bỏ vào việc đầu tư phát triển các dự án bất động sản, bổ sung chi phí liên quan đến các dự án APFC Mandala Wyndham Mũi Né của Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam. Nguồn tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu sẽ được phối hợp với nguồn vốn lưu động của Công ty, nguồn tiền này để thanh toán các chi phí. Việc thanh toán sẽ được thực hiện theo tiến độ dự án, dưới sự chỉ đạo của Ban lãnh đạo Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM (IDJ INVESTMENT)

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.21 Vốn chủ sở hữu**a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2019	326.000.000.000	1.523.000.000	832.548.995	328.355.548.995
Lãi trong năm trước	-	-	31.237.938.188	31.237.938.188
Số dư tại 31/12/2019	326.000.000.000	1.523.000.000	32.070.487.183	359.593.487.183
Số dư tại 01/01/2020	326.000.000.000	1.523.000.000	32.070.487.183	359.593.487.183
Lãi trong năm nay	-	-	83.601.471.184	83.601.471.184
Chia trả cổ tức (*)	-	-	(16.300.000.000)	(16.300.000.000)
Số dư tại 31/12/2020	326.000.000.000	1.523.000.000	99.371.958.367	426.894.958.367

(*): Công ty phân phối lợi nhuận năm 2019, theo Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 số 02/2020/BB-DHCD ngày 01/6/2020.

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group	16.603.000.000	16.603.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Holding	19.770.000.000	-
Vốn góp của đối tượng khác	289.627.000.000	309.397.000.000
Tổng	326.000.000.000	326.000.000.000

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

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	326.000.000.000	326.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại ngày 31 tháng 12	326.000.000.000	326.000.000.000
Cổ tức đã chia	16.300.000.000	-

d. Cổ phiếu

	31/12/2020	01/01/2020
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	32.600.000	32.600.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	32.600.000	32.600.000
Cổ phiếu phổ thông	32.600.000	32.600.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	32.600.000	32.600.000
Cổ phiếu phổ thông	32.600.000	32.600.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/CP)	10.000	10.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM (IDJ INVESTMENT)

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.22 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Doanh thu hoạt động cho thuê bất động sản	19.616.801.175	20.091.042.387
Doanh thu cung cấp sản phẩm nông nghiệp	109.183.800	-
Doanh thu bất động sản	255.590.271.174	-
Doanh thu Hợp đồng xây dựng	135.404.468.070	357.864.684.633
Tổng	410.720.724.219	377.955.727.020

5.23 Giá vốn hàng bán

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Giá vốn hoạt động cho thuê bất động sản	19.580.473.428	22.123.463.436
Giá vốn của sản phẩm nông nghiệp	461.481.111	-
Giá vốn bất động sản	152.572.914.400	-
Giá vốn hợp đồng xây dựng	123.163.417.878	311.980.316.961
Tổng	295.778.286.817	334.103.780.397

5.24 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	11.315.126.763	1.872.212.366
Lãi bán các khoản đầu tư	-	1.376.755.355
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.395.500.000	1.395.500.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	850.000
Tổng	12.710.626.763	4.645.317.721

5.25 Chi phí tài chính

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lãi tiền vay	2.954.417.155	2.511.295.205
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	97.013.710	-
Chi phí hoạt động tài chính khác	64.813.865	-
Tổng	3.116.244.730	2.511.295.205

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM (IDJ INVESTMENT)

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.26 Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí bán hàng	12.429.006.566	532.215.839
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	2.604.546	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	993.807.534	513.923.506
Chi phí bằng tiền khác	11.432.594.486	18.292.333
Chi phí quản lý doanh nghiệp	18.979.612.660	7.203.839.476
Chi phí nhân viên quản lý	15.387.947.209	5.076.389.989
Chi phí vật liệu quản lý	-	21.210.019
Chi phí đồ dùng văn phòng	230.364.905	16.021.023
Chi phí khấu hao TSCĐ	53.083.080	4.806.208
Thuế phí và lệ phí	26.304.084	2.121.639
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.583.579.474	1.361.604.180
Chi phí bằng tiền khác	698.333.908	721.686.418
Tổng	31.408.619.226	7.736.055.315

5.27 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Thu nhập khác		
Phạt trả chậm, vi phạm, thanh lý hợp đồng	10.973.809.097	439.943.752
Tiền điện thu hộ	686.740.578	-
Thu phí chuyển nhượng căn hộ	348.321.100	-
Thu nhập khác	889.933.101	210.087.890
Tổng	12.898.803.876	650.031.642
Chi phí khác		
Phạt chậm nộp, phạt hành chính	338.793.010	153.614.538
Trả lại tiền đặt cọc	315.205.480	-
Tiền điện thanh toán hộ	686.740.578	-
Chi phí khác	357.157.066	9.379.559
Tổng	1.697.896.134	162.994.097
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	11.200.907.742	487.037.545

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM (IDJ INVESTMENT)

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.28 Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	104.329.107.951	38.736.951.369
Các khoản điều chỉnh tăng	704.575.882	153.614.538
<i>Chi phí không hợp lý</i>	704.575.882	153.614.538
Các khoản điều chỉnh giảm	1.395.500.000	1.395.500.000
<i>Thu nhập từ cổ tức</i>	1.395.500.000	1.395.500.000
Lợi nhuận tính thuế TNDN	103.638.183.833	37.495.065.907
Trong đó:		
Lợi nhuận chịu thuế từ hoạt động Bất động sản	91.584.762.288	-
Lợi nhuận từ hoạt động khác	12.053.421.545	37.495.065.907
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế TNDN từ hoạt động bất động sản	18.316.952.458	-
Thuế TNDN từ hoạt động khác	2.410.684.309	7.499.013.181
Tổng	20.727.636.767	7.499.013.181

6. THÔNG TIN KHÁC**6.1 Thông tin về các bên liên quan****Bên liên quan****Mối quan hệ**

Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương

- Ông Hán Kồng Khanh là Đồng Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương

- Ông Nguyễn Đỗ Lăng - Thành viên Hội đồng Quản trị

Công ty TNHH Đầu tư Châu Á

Công ty Cổ phần đầu tư Châu Á Thái Bình Dương sở hữu 100% vốn

- Thái Bình Dương - Bắc Ninh

Công ty Cổ phần Đầu tư

Công ty Cổ phần đầu tư Châu Á Thái Bình Dương

APEC Land Hué

sở hữu 99,99% vốn

Công ty Cổ phần

Ông Hán Kồng Khanh là Đồng Chủ tịch HĐQT của

Tập đoàn APEC Group

Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group

Công ty Cổ phần In Thái Nguyên

Công ty con

Công ty Cổ phần Đầu tư

Công ty con

Hồng Dương Lương Sơn

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM (IDJ INVESTMENT)

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

6.1 Thông tin về các bên liên quan

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

Giao dịch với bên liên quan

Bán hàng	Tính chất giao dịch	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu á Thái Bình Dương	Thi Công	138.117.210.532	295.994.247.329
	Thuê TTTM	2.628.400.904	2.617.306.335
	Lãi dự thu	235.616.438	-
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	Thi Công	7.144.216.129	23.919.480.249
	Lãi vay	2.807.013.697	-
Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Land Hué	Thi công	15.266.127.478	38.021.732.454
	Phạt vi phạm	69.083.944	-

Mua hàng	Tính chất giao dịch	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	Cung cấp dịch vụ	82.676.743	64.610.845

Giao dịch khác	Tính chất giao dịch	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu á Thái Bình Dương	Đi vay	-	46.500.000.000
	Chi phí lãi	-	119.465.753
	Hợp tác đầu tư	-	25.000.000.000
	Phạt vi phạm	-	3.082.192
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	Đi vay/Trả vay	45.000.000.000	89.965.810.664
	Chi phí lãi	2.807.013.699	603.917.808
Công ty Cổ phần In Thái Nguyên	Đi vay/Trả vay	200.000.000	97.740.000.000
	Chi phí lãi	97.883.945	77.941.123
Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group	Hợp tác đầu tư	-	85.000.000.000
	Phạt vi phạm	-	28.333.333
	Cho vay	35.000.000.000	-
	Trả vay	4.000.000.000	-
	Lãi cho vay	697.922.375	-
Lã Thị Quy	Đi vay	150.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM (IDJ INVESTMENT)

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

6.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**Số dư bên liên quan**

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
1. Phải thu khách hàng		108.904.804.611	170.202.038.193
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	Thị công	46.972.618.421	83.649.011.373
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	Thị công	59.248.668.121	76.201.570.051
Công ty Cổ phần APEC Land Hué	Thị công	2.683.518.069	10.351.456.769
2. Phải thu về cho vay		36.730.368.793	-
Công ty Cổ phần Thương Mại và Du lịch Kim Bôi	Cho vay	4.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group	Cho vay	31.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hồng Dương Lương Sơn	Cho vay	930.368.793	-
3. Phải thu khác		16.051.397.924	14.780.345.126
Công ty Cổ phần Đầu tư Hồng Dương Lương Sơn		14.874.512.621	14.780.345.126
	Lãi cho vay	94.167.495	-
Công ty Cổ phần Thương Mại và Du lịch Kim Bôi	Lãi cho vay	177.512.328	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group	Lãi cho vay	669.589.042	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	Lãi cho vay	235.616.438	-
4. Người mua trả tiền trước		-	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	Thị công	-	20.000.000.000
5. Phải trả tiền vay		97.540.000.000	142.740.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương Bắc Ninh	Vay	-	45.000.000.000
Công ty Cổ phần In Thái Nguyên	Vay	97.540.000.000	97.740.000.000
Lã Thị Quy	Vay	150.000.000	-
6. Phải trả khác		12.055.500.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	Bù trừ công nợ	12.055.500.000	-

Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và tiền lương của Tổng Giám đốc và người quản lý khác.

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Hội đồng Quản trị	Thù lao	238.042.000	198.000.000
Ban kiểm soát	Thù lao	105.250.000	105.600.000
Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác	Tiền lương	1.346.467.238	577.905.777
Tổng		1.689.759.238	881.505.777

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM (IDJ INVESTMENT)

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

6.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

Chi tiết theo từng đối tượng

Họ và tên	Chức danh	Năm 2020 VND
-----------	-----------	-----------------

Thù lao của Hội đồng Quản trị

Ông Hán Kông Khanh	Chủ tịch HĐQT	61.458.000
Ông Nguyễn Hoàng Linh	Thành viên HĐQT	61.792.000
Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Thành viên HĐQT	23.292.000
Ông Phạm Duy Hưng	Thành viên HĐQT	45.750.000
Bà Lê Thị Quy	Thành viên HĐQT	45.750.000
		238.042.000

Cộng**Thù lao Ban Kiểm soát**

Bà Nguyễn Thị Thanh	Trưởng ban	48.000.000
Bà Nguyễn Hoài Giang	Thành viên	31.750.000
Ông Lê Chí Công	Thành viên	10.500.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy	Thành viên (đến ngày 01/06/2020)	15.000.000
		105.250.000

Cộng**Tiền lương của Tổng Giám đốc và người quản lý khác**

Ông Nguyễn Quang Huy	Quyền Tổng Giám đốc	726.819.488
Bà Lê Thị Quy	Kế toán trưởng	619.647.750
		1.346.467.238
		1.689.759.238

6.2 Báo cáo bộ phận

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty gồm: Cho thuê các gian hàng tại TTTM Grand Plaza, văn phòng Charmvit tại Hà Nội, dịch vụ tư vấn; hoạt động xây dựng công trình; Kinh doanh bất động sản và kinh doanh sản phẩm nông nghiệp nên Công ty lập Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh dịch vụ và Xây dựng.

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 31/12/2020 như sau:

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Cho thuê VP, TTTM	Xây dựng	Kinh doanh Bất động sản	KD sản phẩm nông nghiệp	Tổng
TÀI SẢN					
Chi phí trả trước	7.578.239.515	-	197.987.987.000	-	205.566.226.515
Bất động sản đầu tư	114.338.446.647	-	-	-	114.338.446.647
Phải thu khách hàng	6.583.891	126.423.331.193	44.906.244.194	22.756.665	171.358.915.943
Hàng tồn kho	-	7.413.618.541	1.322.309.658.294	220.155.329	1.331.843.343.576
Tài sản không thể phân bổ				753.107.316.461	
Tổng tài sản				2.576.214.249.142	
NỢ PHẢI TRẢ					
Các khoản phải trả					1.479.509.376.985
Phải trả tiền vay			484.581.754.777	-	622.470.071.949
Nợ phải trả không thể phân bổ					47.339.841.841
Tổng nợ phải trả				2.149.319.290.775	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM (IDJ INVESTMENT)

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

6.2 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

Báo cáo kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2020:

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Cho thuê		Kinh doanh KD sản phẩm		Tổng
	VP, TTTM	Xây dựng	Bất động sản	nông nghiệp	
DOANH THU					
Tổng doanh thu	19.616.801.175	135.404.468.070	255.590.271.174	109.183.800	410.720.724.219
Doanh thu giữa các bộ phận	-	-	-	-	-
Doanh thu	19.616.801.175	135.404.468.070	255.590.271.174	109.183.800	410.720.724.219
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG					
Kết quả bộ phận	36.327.747	12.241.050.192	103.017.356.774	(352.297.311)	114.942.437.402
Doanh thu tài chính (Không thể phân bổ)					12.710.626.763
Chi phí tài chính (Không thể phân bổ)					(3.116.244.730)
Lợi nhuận khác			(11.432.594.486)		11.200.907.742
Chi phí bán hàng					(12.429.006.566)
Chi phí quản lý doanh nghiệp			(18.979.612.660)		(18.979.612.660)
Thuê thu nhập doanh nghiệp					(20.727.636.767)
Lợi nhuận trong năm			(18.316.952.458)		83.601.471.184

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 01/01/2020 như sau:

Chỉ tiêu	Cho thuê		Kinh doanh KD sản phẩm		Tổng
	VP, TTTM	Xây dựng	Bất động sản	nông nghiệp	
TÀI SẢN					
Chi phí trả trước	6.511.455.649	-	116.452.572.478	-	122.964.028.127
Bất động sản đầu tư	117.477.095.079	-	-	-	117.477.095.079
Phải thu khách hàng	4.005.062.343	170.202.038.193	-	-	174.207.100.536
Hàng tồn kho	-	14.601.438.726	638.330.882.314	-	652.932.321.040
Tài sản không thể phân bổ					425.359.945.866
Tổng tài sản					1.492.940.490.648
NỢ PHẢI TRẢ					
Các khoản phải trả					756.015.610.021
Phải trả tiền vay			208.440.000.000	-	351.180.000.000
Nợ phải trả không phân bổ					26.151.393.444
Tổng nợ phải trả					1.133.347.003.465

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VIỆT NAM (IDJ INVESTMENT)
Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO) Mẫu B 09-DN

Báo cáo kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2019:

Chỉ tiêu	Cho thuê		Kinh doanh KD sản phẩm		Tổng
	VP, TTTM	Xây dựng	Bất động sản	nông nghiệp	
DOANH THU					
Tổng doanh thu	20.091.042.387	357.864.684.633			377.955.727.020
Doanh thu giữa các bộ phận					
Doanh thu	20.091.042.387	357.864.684.633			377.955.727.020
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG					
Kết quả bộ phận	(2.032.421.049)	45.884.367.672	-	-	43.851.946.623
Doanh thu tài chính (Không thể phân bổ)					4.645.317.721
Chi phí tài chính (Không thể phân bổ)					(2.511.295.205)
Lợi nhuận khác không liên quan đến hoạt động SXKD					487.037.545
Chi phí bán hàng, chi phí quản lý					(7.736.055.315)
Thuế thu nhập doanh nghiệp					(7.499.013.181)
Lợi nhuận trong năm					31.237.938.188

6.3 Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

6.3.1 Thay đổi về việc chuyển sản giao dịch:

Theo Nghị quyết số 35/2020/IDJ/NQ-HĐQT ngày 22/12/2020, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần IDJ Việt Nam thống nhất về chủ trương chuyển cổ phiếu IDJ sang giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh (HSX) trong năm 2021 và trình xin ý kiến cổ đông về nội dung này trong Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021.

6.3.2 Phát hành cổ phiếu

Theo Nghị quyết số 02/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 01/6/2020, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên lần thứ 2 năm 2020 của Công ty đã thông qua việc:

1. Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ từ 326.000.000.000 đồng lên 652.000.000.000 đồng. Văn bản số 745/UBCK-QLCB ngày 04/3/2021 về việc Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng. Theo đó, Công ty đã thực hiện bán 32.600.000 cổ phiếu (chiếm 100% tổng số cổ phiếu đăng ký chào bán).
2. Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động.

Theo Báo cáo phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty số 41/2021/BC-IDJ ngày 18/02/2021 gửi Ủy ban chứng khoán Nhà nước, số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: 1.630.000 cổ phiếu, giá phát hành 10.000 đồng/cổ phiếu.

Tính đến thời điểm phát hành Báo cáo kiểm toán này, Công ty đã hoàn tất tăng vốn điều lệ từ 326.000.000.000 đồng lên 652.000.000.000 đồng; đã gửi hồ sơ lên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội để đăng ký niêm yết cổ phiếu bổ sung.

Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động, Công ty đã tiến hành thu tiền mua cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty.

6.3.3 Đầu tư góp vốn

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 38/2020/IDJ/NQ-HĐQT ngày 29/12/2020, Hội đồng Quản trị Công ty đã thống nhất chủ trương nâng tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần APEC Thái Nguyên lên 25% trong Quý 01/2021.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM (IDJ INVESTMENT)

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

6.4 Thông tin về các khoản cam kết của Công ty

Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 28/2020/IDJ-HĐQT ngày 28/10/2020, Hội đồng Quản trị Công ty thống nhất phê duyệt việc đầu tư giai đoạn 02 của Dự án Diamond Park trên diện tích: 9.438 m²; Tổng mức đầu tư: 1.800 tỷ đồng; Tổng vốn đầu tư là: 1.582.076 triệu đồng, vốn tự có của Công ty là: 316.415 triệu đồng, chiếm 20% tổng vốn đầu tư; Vốn vay và huy động khác: 1.265.661 triệu đồng, chiếm 80% tổng vốn đầu tư; thời hạn của dự án: 50 năm kể từ ngày 20/3/2019; thời gian khởi công dự kiến: 03/2021; thời gian hoàn thành dự kiến: 03/2023. Đến ngày 31/12/2020, số dự chi phí xây dựng dở dang của Dự án Diamond Park giai đoạn 1 là 518.834.840.519 đồng.

6.5 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM-Thành viên Hãng Kiểm toán INPACT.

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2021

Người lập



Nguyễn Hữu Đạt

Kế toán trưởng



Lê Thị Quy

Người đại diện theo pháp luật



Hàn Kống Khanh