

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**CHO NĂM TÀI CHÍNH**  
**KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ**  
**IDJ VIỆT NAM**

## MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Hội đồng quản trị	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021	13 - 52

\*\*\*\*\*

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”).

### Khái quát về Công ty

Công ty là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102186593 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 15 tháng 3 năm 2007. Trong quá trình hoạt động Công ty đã 18 lần được cấp bổ sung các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi về việc thay đổi ngành nghề kinh doanh, vốn điều lệ, người đại diện theo pháp luật, ... trong đó thay đổi lần thứ 18 ngày 23 tháng 8 năm 2021 về việc thay đổi vốn điều lệ.

### Trụ sở hoạt động

- Địa chỉ : Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Điện thoại : 024.35558999
- Fax : 024.35558990

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Kinh doanh sản phẩm nông nghiệp.

### Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

#### Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm /miễn nhiệm/Tái bổ nhiệm
Ông Phạm Duy Hưng	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 04 tháng 5 năm 2021
	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2021
Ông Hán Kông Khanh	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2021
Ông Nguyễn Đức Quân	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2021
Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 01 tháng 6 năm 2020
Ông Nguyễn Hoàng Linh	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 01 tháng 6 năm 2020
Bà Lã Thị Quy	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 01 tháng 6 năm 2020

#### Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm /miễn nhiệm/Tái bổ nhiệm
Bà Nguyễn Thị Thanh	Trưởng ban	Tái bổ nhiệm ngày 01 tháng 6 năm 2020
Bà Nguyễn Hoài Giang	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 01 tháng 6 năm 2020
Bà Đậu Thị Thảo	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2021
Ông Lê Chí Công	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2021

#### Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm /miễn nhiệm/Tái bổ nhiệm
Ông Nguyễn Quang Huy	Quyền Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2020
Bà Lã Thị Quy	Kế toán trưởng	

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM**  
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

**Người đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Phạm Duy Hưng (từ ngày 18 tháng 5 năm 2021) và Ông Hán Kông Khanh (đến ngày 17 tháng 5 năm 2021).

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Tập đoàn.

**Trách nhiệm của Tổng Giám đốc**

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Tập đoàn với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm bảo vệ an toàn tài sản của Tập đoàn và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Hội đồng quản trị  
Chủ tịch Hội đồng quản trị



Phạm Duy Hưng

Ngày 16 tháng 3 năm 2022

Head Office : 02 Trung Son St., Tan Binh Dist., Ho Chi Minh City, Vietnam  
Tel: +84 (028) 3547 2972 Fax: +84 (028) 3547 2970 kttv@a-c.com.vn

Branch in Ha Noi : 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City, Vietnam  
Tel: +84 (024) 3736 7879 Fax: +84 (024) 3736 7869 kttv.hn@a-c.com.vn

Branch in Nha Trang : Lot STH 06A.01, Le Hong Phong II Urban Area, Phuoc Hai Ward, Nha Trang City, Vietnam  
Tel: +84 (0258) 246 5151 Fax: +84 (0258) 246 5806 kttv.nt@a-c.com.vn

Branch in Can Tho : 15-13 Vo Nguyen Giap St., Cai Rang Dist., Can Tho City, Vietnam  
Tel: +84 (0292) 376 4995 Fax: +84 (0292) 376 4996 kttv.ct@a-c.com.vn

Số: 2.0190/22/TC-AC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM**

Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 16 tháng 3 năm 2022, từ trang 06 đến trang 52, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

### **Trách nhiệm của Tổng Giám đốc**

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. 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 Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Tập đoàn đã được kiểm toán bởi công ty kiểm toán khác. Kiểm toán viên của công ty kiểm toán này đã đưa ra Báo cáo kiểm toán vào ngày 25 tháng 3 năm 2021 với ý kiến chấp nhận toàn phần về Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

### Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C Chi nhánh Hà Nội



**Nguyễn Hoàng Đức - Giám đốc**

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0368-2018-008-001

**Vũ Minh Khôi - Kiểm toán viên**

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2897-2020-008-1

Hà Nội, ngày 16 tháng 3 năm 2022

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.248.030.493.693</b>	<b>2.016.069.428.031</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>33.035.117.868</b>	<b>81.707.899.868</b>
1. Tiền	111		33.035.117.868	21.707.899.868
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	60.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>13.724.294.608</b>	<b>38.300.091.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	11.212.500.000	11.212.500.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2	(4.275.796.392)	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	6.787.591.000	27.087.591.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>615.635.267.273</b>	<b>543.061.924.679</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.4	289.414.239.754	172.724.529.893
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.5	137.012.742.004	113.619.488.968
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.6	36.000.000.000	184.156.323.712
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	167.127.942.886	86.181.239.477
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.8	(13.919.657.371)	(13.619.657.371)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>1.584.443.714.992</b>	<b>1.332.181.619.793</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.9	1.584.443.714.992	1.332.181.619.793
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.192.098.952</b>	<b>20.817.892.691</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	628.175.862	438.298.188
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		563.923.090	13.037.691.466
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.17	-	7.341.903.037
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.207.598.620.837</b>	<b>439.265.516.712</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>674.421.342.944</b>	<b>759.636.071</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.12	249.726.721.041	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.13	227.095.929.900	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	197.598.692.003	759.636.071
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>34.737.172.145</b>	<b>31.957.108.934</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	6.005.292.189	3.029.747.514
<i>Nguyên giá</i>	222		8.943.666.733	5.436.158.090
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(2.938.374.544)	(2.406.410.576)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	28.731.879.956	28.927.361.420
<i>Nguyên giá</i>	228		30.093.389.807	30.093.389.807
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(1.361.509.851)	(1.166.028.387)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.12</b>	<b>111.199.798.215</b>	<b>114.338.446.647</b>
<i>Nguyên giá</i>	231		146.731.814.195	146.731.814.195
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(35.532.015.980)	(32.393.367.548)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>363.947.795</b>	<b>1.928.267.076</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.13	363.947.795	1.928.267.076
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>180.395.986.748</b>	<b>74.015.831.803</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	48.167.459.565	9.377.886.205
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2d	5.677.500.000	64.988.918.415
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2d	(350.972.817)	(350.972.817)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.22	126.902.000.000	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>206.480.372.990</b>	<b>216.266.226.181</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	197.812.817.496	205.551.506.926
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		22.820.590	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269	V.14	8.644.734.904	10.714.719.255
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>3.455.629.114.530</b>	<b>2.455.334.944.743</b>



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

### Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.467.475.549.288</b>	<b>2.052.246.734.595</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.133.713.754.578</b>	<b>1.553.999.551.974</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	241.266.196.043	310.242.551.370
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	1.616.836.367.677	1.015.567.849.886
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	66.903.296.081	19.933.982.781
4. Phải trả người lao động	314		7.045.358.489	2.186.361.685
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	12.925.639.837	10.800.432.540
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a	117.066.952.567	154.236.512.664
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20a	70.986.400.008	40.348.317.172
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		683.543.876	683.543.876
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>333.761.794.710</b>	<b>498.247.182.621</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b	10.133.694.710	13.665.427.844
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20b	323.628.100.000	484.581.754.777
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

### Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>988.153.565.242</b>	<b>403.088.210.148</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.21</b>	<b>988.153.565.242</b>	<b>403.088.210.148</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		735.129.760.000	326.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		735.129.760.000	326.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.523.000.000	1.523.000.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		215.638.683.697	75.509.057.756
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		12.831.677.211	75.509.057.756
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		202.807.006.486	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		35.862.121.545	56.152.392
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>3.455.629.114.530</b>	<b>2.455.334.944.743</b>

Người lập biểu

Nguyễn Hữu Đạt

Kế toán trưởng

Lê Thị Quy

Lập, ngày 16 tháng 3 năm 2022

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Phạm Duy Hưng

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	893.402.743.536	410.720.724.219
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		893.402.743.536	410.720.724.219
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	593.597.103.119	295.778.286.817
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		299.805.640.417	114.942.437.402
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	18.974.770.555	11.224.105.821
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	11.180.138.273	3.042.728.840
Trong đó: chi phí lãi vay	23		5.761.057.448	2.880.901.265
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(1.730.687.955)	(561.924.548)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	33.178.719.722	12.429.006.566
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	46.086.083.941	21.847.559.048
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		226.604.781.081	88.285.324.221
12. Thu nhập khác	31	VI.7	28.776.795.059	12.898.803.876
13. Chi phí khác	32	VI.8	1.472.025.370	1.697.896.134
14. Lợi nhuận khác	40		27.304.769.689	11.200.907.742
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		253.909.550.770	99.486.231.963
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		51.046.645.324	20.727.636.767
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.8	(22.820.590)	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>202.885.726.036</u>	<u>78.758.595.196</u>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		<u>202.807.006.486</u>	<u>78.759.318.520</u>
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		<u>78.719.550</u>	<u>(723.324)</u>
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	<u>2.991</u>	<u>2.005</u>
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	<u>2.991</u>	<u>2.005</u>

Người lập biểu



Nguyễn Hữu Đạt

Kế toán trưởng



Lê Thị Quy

Lập, ngày 16 tháng 3 năm 2022

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Phạm Duy Hưng

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Đơn vị tính: VND	
		Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	253.909.550.770	99.486.231.963
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	3.866.093.864	3.564.213.378
- Các khoản dự phòng	03 VI.4	4.575.796.392	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(17.238.565.300)	(10.565.167.563)
- Chi phí lãi vay	06 VI.4	5.761.057.448	2.880.901.265
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	250.873.933.174	95.366.179.043
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(763.138.753.025)	(89.264.437.143)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(252.262.095.199)	(679.011.022.536)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	576.578.766.019	737.826.117.481
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	7.548.811.756	(82.605.278.321)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(4.271.463.274)	(3.713.549.935)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(32.394.845.057)	(16.217.240.702)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(217.065.645.606)</b>	<b>(37.619.232.113)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(1.943.189.362)	(2.307.537.130)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(347.469.018.754)	(257.880.981.246)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	274.423.342.466	107.182.657.534
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(21.780.300.000)	(20.739.961.315)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	42.445.528.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	9.972.717.965	2.016.880.613
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(44.350.919.685)</b>	<b>(171.728.941.544)</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết		Năm nay	Năm trước
	số	minh		
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	V.21	342.300.000.000	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.20	627.799.066.600	506.045.483.764
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.20	(756.915.545.809)	(234.555.411.815)
5. Tiền trả nợ gốc thuế tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(439.737.500)	(16.300.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>212.743.783.291</b>	<b>255.190.071.949</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(48.672.782.000)</b>	<b>45.841.898.292</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>81.707.899.868</b>	<b>35.866.001.576</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>33.035.117.868</b>	<b>81.707.899.868</b>

Người lập biểu

Nguyễn Hữu Đạt

Kế toán trưởng

Lê Thị Quy

Lập, ngày 16 tháng 3 năm 2022

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Phạm Duy Hưng

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

#### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

##### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam (sau đây gọi tắt là “Công ty” hay “Công ty mẹ”) là công ty cổ phần.

##### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là Kinh doanh bất động sản, xây lắp, và sản xuất nông nghiệp.

##### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Kinh doanh sản phẩm nông nghiệp.

##### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Tập đoàn bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Tập đoàn là trong vòng từ trên 12 tháng đến 36 tháng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Tập đoàn thông thường là trong vòng 12 tháng.

##### 5. Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 04 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Toàn bộ các công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

##### 5a. Danh sách các Công ty con được hợp nhất

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hòa Bình (tên cũ: Công ty Cổ phần Đầu tư Hồng Dương Lương Sơn)	Xóm Nước Vải, Xã Tân Vinh, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.	Khách sạn, du lịch.	69,98%	99,91%	69,98%	99,91%
Công ty Cổ phần In Thái Nguyên	Số 8, tổ 23, Phường Quang Trung, Thành phố Thái Nguyên, Tỉnh Thái Nguyên.	In ấn.	99,90%	99,90%	99,90%	99,90%
Công ty TNHH Môi trường IDJ Châu Đốc	Kênh cầu số 10, xã Vĩnh Tế, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.	Thu gom, xử lý và tiêu hủy rác thải; tái	100%	100%	100%	100%

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính chế phế liệu.	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Môi trường IDJ Phú Tân	Khu xử lý rác thải liên huyện Phú Tân, Tân Châu, Xã Phú Thạnh, Huyện Phú Tân, An Giang.	Thu gom, xử lý và tiêu huỷ rác thải; tái chế phế liệu.	100%	100%	100%	100%

*Tình hình hoạt động của các công ty con trong năm*

Công ty	Tình trạng hoạt động
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hòa Bình	Đang trong giai đoạn đầu tư dự án
Công ty Cổ phần In Thái Nguyên	Đang trong giai đoạn đầu tư dự án
Công ty TNHH Môi trường IDJ Châu Đốc	Đang đầu tư chưa đi vào hoạt động
Công ty TNHH Môi trường IDJ Phú Tân	Đang đầu tư chưa đi vào hoạt động

#### 5b. *Danh sách các Công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu*

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng ASC (tên cũ là Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Đầu tư Việt Hàn)	Tầng 5, tòa nhà Charmvit, số 117 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hoà, Quận Cầu Giấy, Hà Nội	Dịch vụ nhà hàng, ăn uống	28,5%	28,5%	28,5%	28,5%
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	Đường Yên Ninh, phường Mỹ Hải, TP. Phan Rang -Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.	Kinh doanh bất động sản	40%	40%	40%	40%
Công ty Cổ phần Apec Thái Nguyên (Công ty liên kết từ ngày 23/4/2021)	Ngã ba Bắc Nam, tổ 11, Phường Gia Sàng, Thành phố Thái Nguyên, Thái Nguyên	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	25%	19%	25%	19%

#### 6. **Đặc điểm hoạt động Tập đoàn trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất**

Trong năm, doanh thu bán bất động sản của Công ty mẹ tăng trưởng mạnh từ hoạt động bán bất động sản tại các Dự án Apec Diamond Park Lạng Sơn, Quốc lộ 1A, thuộc thôn Phai Duốc, xã Mai Pha, Thành phố Lạng Sơn và Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương, đường Lê Thanh Nghị, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh âm chủ yếu do việc áp dụng chính sách bán hàng linh hoạt (xem Thuyết minh số IV.13, Thuyết minh V.3 và Thuyết minh VI.1).

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM**

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

---

#### **7. Đại dịch Covid-19**

Năm 2021, dịch Covid-19 lây lan trên diện rộng đã ảnh hưởng tiêu cực đến nền kinh tế Việt Nam nói chung và hoạt động kinh doanh của Công ty nói riêng do nhiều địa phương (TP. Hồ Chí Minh, các tỉnh Đông Nam Bộ, Đồng bằng sông Cửu Long, Miền Trung, TP. Hà Nội,...) phải thực hiện giãn cách xã hội theo Chỉ thị 16+, Chỉ thị 16 hoặc Chỉ thị 15 trong thời gian dài để kiểm soát dịch bệnh. Các biện pháp ngăn chặn nghiêm ngặt được áp dụng trên phạm vi rộng, giãn cách xã hội kéo dài dẫn đến đứt gãy lưu thông, sản xuất kinh doanh bị đình trệ. Hầu hết các hoạt động thương mại, lưu trú ăn uống phải đóng cửa; chỉ một số cơ sở lưu trú được phép cung cấp dịch vụ cho người bị cách ly có thể hoạt động cầm chừng.

Tuy nhiên, hoạt động kinh doanh chính của Tập đoàn là lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản với đặc điểm trong năm có nhiều dự án hoàn thành và bàn giao, do đó, Công ty không chịu tác động đáng kể của dịch Covid-19. Nhìn chung, năm 2021 Tập đoàn vẫn duy trì tốc độ tăng trưởng tốt, hoàn thành vượt so với kế hoạch được giao. Ban Điều hành đã thực hiện đánh giá về tác động tổng thể của tình hình đối với hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn cũng như các ảnh hưởng đến tài chính, bao gồm khả năng thu hồi nợ và nhận thấy dịch Covid-19 không có ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

#### **8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất**

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

#### **9. Nhân viên**

Tại ngày kết thúc năm tài chính Tập đoàn có 137 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 116 nhân viên).

### **II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

#### **1. Năm tài chính**

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

#### **2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

### **III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

Tập đoàn áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

#### **2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các

702-  
CH  
V  
ĐH  
P. H



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

---

thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

#### 2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính của các công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc năm tài chính.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

#### 3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

#### 4. Các khoản đầu tư tài chính

##### *Chứng khoán kinh doanh*

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM**

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

---

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Các khoản chứng khoán kinh doanh của Tập đoàn đều là chứng khoán chưa niêm yết, được ghi nhận tại thời điểm Tập đoàn chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Đối với chứng khoán kinh doanh là cổ phiếu của các tổ chức chưa niêm yết, dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập khi tổ chức phát hành bị lỗ, với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại tổ chức phát hành và vốn chủ sở hữu thực có tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Tập đoàn tại tổ chức đó.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp đích danh.

#### ***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Tập đoàn có ý định và khả năng 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 và trái phiếu nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tập đoàn nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

#### ***Các khoản cho vay***

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

#### ***Các khoản đầu tư vào công ty liên kết***

##### ***Công ty liên kết***

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào công ty liên kết được thể hiện trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Tập đoàn trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM**

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

---

hợp nhất là bằng không trừ khi Tập đoàn có các nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn. Khi chính sách kế toán của công ty liên kết khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty liên kết sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết được loại trừ trong ứng với phần thuộc về Tập đoàn khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

#### ***Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác***

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Tập đoàn không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của đơn vị được đầu tư, với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại đơn vị và vốn chủ sở hữu thực có tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại đơn vị đó.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

## **5. Các khoản phải thu**

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có). Mức trích lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM**

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

---

#### **6. Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

#### **7. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm 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. Chi phí trả trước của Tập đoàn chủ yếu là chi phí công cụ dụng cụ; chi phí sửa chữa bất động sản đầu tư và chi phí bán hàng dự án chưa bàn giao. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

##### ***Công cụ, dụng cụ***

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

##### ***Chi phí sửa chữa tài sản cố định***

Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian tối đa là 36 tháng.

##### ***Chi phí bán hàng dự án***

Chi phí bán hàng dự án (bao gồm: chi phí hoa hồng môi giới, chi phí thưởng bán hàng...) được ghi nhận vào chi phí tương ứng với số căn hộ đã bàn giao cho khách hàng trong năm.

#### **8. Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn 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. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa vật kiến trúc	05 – 20
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06
Máy móc thiết bị	05
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03

#### 9. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn 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. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn bao gồm:

##### ***Quyền sử dụng đất***

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong theo thời gian giao đất.

##### ***Chương trình phần mềm máy tính***

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

#### 10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư của Công ty là các tầng trung tâm thương mại, văn phòng và hầm để xe được thuê dài hạn và sử dụng để cho thuê lại. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm được bên cho thuê bàn giao đưa vào khai thác.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 46,75 năm, dựa trên thời gian kể từ ngày Công ty được nhận bàn giao Bất động sản đầu tư từ bên cho thuê đến ngày hết hạn hợp đồng thuê (ngày 31/5/2057).

#### 11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

#### 12. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Việc hợp nhất kinh doanh được kế toán theo phương pháp mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm: giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do Tập đoàn phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày nắm giữ quyền kiểm soát.

Đối với giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, giá phí hợp nhất kinh doanh được tính là tổng của giá phí khoản đầu tư tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí khoản đầu tư của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con. Chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát Tập đoàn không có ảnh hưởng đáng kể với công ty con và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc. Nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát, Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu thì phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh và phần chênh lệch giữa giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Phần chênh lệch cao hơn của giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con được ghi nhận là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng được ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con vượt quá giá phí hợp nhất kinh doanh thì phần chênh lệch được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 10 năm. Khi có bằng chứng cho thấy lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ thì số phân bổ trong năm là số tổn thất phát sinh.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của các cổ đông không kiểm soát trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng được ghi nhận.

#### 13. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

##### *Tài sản đồng kiểm soát*

Tập đoàn ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức tài sản đồng kiểm soát các nội dung sau:

- Phần chia của Tập đoàn trong tài sản đồng kiểm soát được phân loại theo tính chất của tài sản.
- Các khoản nợ phải trả phát sinh riêng của Tập đoàn.
- Phần nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên tham gia góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh.
- Thu nhập từ việc bán hoặc sử dụng phần sản phẩm/dịch vụ được chia từ liên doanh cùng với phần chi phí phát sinh được phân chia từ hoạt động của liên doanh.
- Các khoản chi phí của Tập đoàn phát sinh liên quan đến việc góp vốn liên doanh.

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM**

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

---

Các tài sản cố định, bất động sản đầu tư khi mang đi góp vốn vào hợp đồng hợp tác kinh doanh và không chuyển quyền sở hữu thành sở hữu chung của các bên liên doanh không được ghi giảm tài sản. Trường hợp Tập đoàn nhận tài sản góp vốn liên doanh thì được theo dõi như tài sản nhận giữ hộ, không hạch toán tăng tài sản và nguồn vốn kinh doanh.

Các tài sản cố định, bất động sản đầu tư mang đi góp vốn vào hợp đồng hợp tác kinh doanh có sự chuyển quyền sở hữu và đang trong quá trình xây dựng tài sản đồng kiểm soát được ghi giảm tài sản trên sổ kế toán và ghi nhận giá trị tài sản vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang. Sau khi tài sản đồng kiểm soát hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng, căn cứ vào giá trị tài sản được chia Tập đoàn ghi nhận tăng tài sản của mình phù hợp với mục đích sử dụng.

#### ***Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát***

Tập đoàn ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát các nội dung sau:

- Giá trị tài sản mà Tập đoàn hiện sở hữu.
- Các khoản nợ phải trả mà Tập đoàn phải gánh chịu.
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh.
- Các khoản chi phí phải gánh chịu.

#### **14. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả**

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

#### **15. Trái phiếu thường**

Trái phiếu thường là trái phiếu không có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu.

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh bằng mệnh giá, do các trái phiếu của Công ty đều có giá phát hành bằng mệnh giá.

#### **16. Vốn chủ sở hữu**

##### ***Vốn góp của chủ sở hữu***

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông của Công ty.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

#### *Thặng dư vốn cổ phần*

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

#### **17. Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức/lợi nhuận như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

#### **18. Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

##### *Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm*

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

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa, sản phẩm cho người mua.
- Tập đoàn đã không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa, sản phẩm như người sở hữu hàng hóa, sản phẩm hoặc quyền kiểm soát hàng hóa, sản phẩm.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Tập đoàn đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Tập đoàn đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.



## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM**

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

---

#### ***Doanh thu bán bất động sản***

Doanh thu bán bất động sản mà Tập đoàn đã là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tập đoàn đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Tập đoàn đã không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Tập đoàn đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Tập đoàn đã thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

#### ***Chính sách bán giao và thu hồi căn hộ***

Khách hàng ký hợp đồng mua bán thuộc Dự án Apec Diamond Park Lạng Sơn được nhận bàn giao căn hộ khi đã đóng đủ tối thiểu 30% giá trị căn hộ (gồm VAT), 2% kinh phí bảo trì. Khách hàng có thể lựa chọn đóng tiền thành nhiều đợt, tối đa lên đến 63 tháng kể từ ngày bàn giao nhà.

Nếu khách hàng (bên mua) không thanh toán tiền và lãi suất chậm trả quá 30 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán theo đợt, hoặc thời gian trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận hợp đồng vượt quá 60 ngày thì Công ty có quyền gửi văn bản thông báo chấm dứt hợp đồng và Công ty được quyền bán căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của bên mua.

#### ***Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động***

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

#### ***Tiền lãi***

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

#### ***Cổ tức và lợi nhuận được chia***

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tập đoàn đã được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

### **19. Hợp đồng xây dựng**

Hợp đồng xây dựng là một hợp đồng được thỏa thuận để xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Tập đoàn đã tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: 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 và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

#### 20. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

#### 21. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

#### 22. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp chỉ bao gồm thuế thu nhập hiện hành, là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

#### 23. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

#### 24. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

## V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	160.732.897	285.082.571
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	32.874.384.971	21.422.817.297
Các khoản tương đương tiền (Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng)	-	60.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>33.035.117.868</b>	<b>81.707.899.868</b>

### 2. Các khoản đầu tư tài chính

#### 2a. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Đầu tư DPA (391.250 cổ phần)	3.912.500.000	-	3.912.500.000	-
Công ty Cổ phần Dreamworks (730.000 cổ phần)	7.300.000.000 (4.275.796.392)		7.300.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>11.212.500.000 (4.275.796.392)</b>		<b>11.212.500.000</b>	

#### Dự phòng chứng khoán kinh doanh

Tình hình biến động dự phòng chứng khoán kinh doanh như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	-	-
Trích lập dự phòng bổ sung	4.275.796.392	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>4.275.796.392</b>	<b>-</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

#### 2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn đều có giá trị ghi sổ bằng giá gốc.

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>6.787.591.000</b>	<b>27.087.591.000</b>
Tiền gửi có kỳ hạn	6.787.591.000	26.787.591.000
Các khoản đầu tư khác	-	300.000.000
<b>Dài hạn</b>	<b>126.902.000.000</b>	-
Trái phiếu (*)	126.902.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>133.689.591.000</b>	<b>27.087.591.000</b>

(\*) Trong năm, Công ty mẹ đã thực hiện mua 1.269.020 trái phiếu do Công ty Cổ phần Apec Finance (tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư Anpha) phát hành với tổng giá trị đầu tư là 126.902.000.000 VND. Các trái phiếu có mệnh giá 100.000 VND/trái phiếu, kỳ hạn 03 năm (đáo hạn ngày 15 tháng 7 năm 2024). Công ty có quyền bán lại một phần hoặc toàn bộ trái phiếu sở hữu cho tổ chức phát hành với giá bằng mệnh giá sau 01 tháng nắm giữ kể từ thời điểm phát hành. Lãi suất trái phiếu là từ 0,5%- 8%/năm, tương ứng với thời gian nắm giữ

#### 2c. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng ASC	5.700.000.000	(5.023.160)	5.694.976.840	5.700.000.000	(1.431.600)	5.698.568.400
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	3.680.000.000	20.263.531	3.700.263.531	3.680.000.000	(682.195)	3.679.317.805
Công ty Cổ phần Apec Thái Nguyên (i)	40.520.261.315	(1.748.042.121)	38.772.219.194	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>49.900.261.315</b>	<b>(1.732.801.750)</b>	<b>48.167.459.565</b>	<b>9.380.000.000</b>	<b>(2.113.795)</b>	<b>9.377.886.205</b>

Số lượng cổ phần/phần vốn góp nắm giữ và tỷ lệ sở hữu của Công ty tại các đơn vị như sau:

Tên Công ty	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng cổ phần /phần vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ phần /phần vốn góp	Tỷ lệ sở hữu
<b>Công ty liên kết</b>				
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng ASC	570.000 CP	28,50%	570.000 CP	28,50%
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	368.000 CP	40,00%	368.000 CP	40,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên	2.500.000 CP	25,00%	1.900.000	19,00%

- (i) Trong năm, Công ty đã nhận chuyển nhượng 600.000 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group với tổng giá trị nhận chuyển nhượng là 9.724.800.000 VND. Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên trở thành công ty liên kết của Công ty từ ngày 23 tháng 4 năm 2021.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Giá trị phần sở hữu của Tập đoàn tại các công ty liên kết như sau:

	Giá trị phần sở hữu đầu năm	Góp vốn trong năm	Phân lãi hoặc lỗ trong năm	Phân loại lại khoản đầu tư	Giá trị phần sở hữu cuối năm
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Đầu tư Việt Hàn	5.698.568.400	-	(3.591.560)	-	5.694.976.840
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	3.679.317.805	-	20.945.726	-	3.700.263.531
Công ty Cổ phần Apec Thái Nguyên	-	9.724.800.000	(1.748.042.121)	30.795.461.315	38.772.219.194
<b>Cộng</b>	<b>9.377.886.205</b>	<b>9.724.800.000</b>	<b>(1.730.687.955)</b>	<b>30.795.461.315</b>	<b>48.167.459.565</b>

*Tình hình hoạt động của các công ty liên kết*

Công ty	Tình trạng hoạt động
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Đầu tư Việt Hàn	Đang trong giai đoạn đầu tư dự án
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	Đang trong giai đoạn đầu tư dự án
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên	Hoạt động kinh doanh bình thường

*Giao dịch với các công ty liên kết*

Trong năm, Tập đoàn chỉ phát sinh giao dịch với các công ty liên doanh, liên kết.

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên ("Apec Thái Nguyên")		
<i>Apec Thái Nguyên tạm ứng hợp đồng thi công</i>	50.000.000.000	-
<i>Ứng trước hợp đồng thuê cơ sở hạ tầng của Apec Thái Nguyên</i>	227.095.929.900	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai ("Quốc tế Dubai")		
<i>Vay tiền của Quốc tế Dubai</i>	9.000.000.000	-
<i>Lãi vay phải trả Quốc tế Dubai</i>	1.972.603	-

#### 2d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<i>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i>	5.677.500.000	(350.972.817)	64.988.918.415	(350.972.817)
Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản IDJ Asset	990.000.000	(350.972.817)	990.000.000	(350.972.817)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Giáo dục Hà Nội Academy <sup>(ii)</sup>	-	-	28.515.957.100	-
Công ty Cổ phần Apec Thái Nguyên	-	-	30.795.461.315	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi <sup>(i)</sup>	4.687.500.000	-	4.687.500.000	-
<b>Cộng</b>	<b>5.677.500.000</b>	<b>(350.972.817)</b>	<b>64.988.918.415</b>	<b>(350.972.817)</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Số lượng cổ phần/phần vốn góp nắm giữ và tỷ lệ sở hữu của Công ty tại các đơn vị như sau:

Tên Công ty	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản IDJ Asset	99.000 CP	4,50%	99.000 CP	4,50%
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	1.500.000 CP	7,14%	1.500.000 CP	18,75%

#### **Thanh lý các khoản đầu tư trong năm**

Trong năm, Tập đoàn đã chuyển nhượng lại cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Giáo dục Hanoi Academy toàn bộ 1.875.000 cổ phần do chính Công ty Cổ phần Đầu tư và Giáo dục Hanoi Academy phát hành với tổng giá trị chuyển nhượng là 28.515.000.000 VND. Lỗ chuyển nhượng là 957.100 VND.

#### **Giá trị hợp lý**

Tập đoàn chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

#### **Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Trong năm, Tập đoàn không phát sinh các khoản trích lập/hoàn nhập dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.

### **3. Phải thu của khách hàng**

#### **3a. Phải thu khách hàng ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>152.412.523.506</b>	<b>122.835.332.611</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group	61.973.185.429	13.930.528.000
Công ty Cổ phần Apec Land Huế	1.188.606.457	2.683.518.069
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	36.972.618.421	46.972.618.421
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	49.152.327.653	59.248.668.121
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	3.125.785.546	-
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>137.001.716.248</b>	<b>49.889.197.282</b>
Phải thu về hoạt động bất động sản	132.003.304.409	44.906.244.457
Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn	111.092.677.239	44.906.244.457
Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương	20.910.627.170	-
Phải thu khách hàng các hoạt động khác	4.998.411.839	4.982.952.825
<b>Cộng</b>	<b>289.414.239.754</b>	<b>172.724.529.893</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

#### 3b. Phải thu khách hàng dài hạn

Là các khoản phải thu khách hàng mua bất động sản theo chính sách bán hàng trả chậm, có thời gian thanh toán còn lại trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính.

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>249.726.721.041</b>	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group <sup>(i)</sup>	249.726.721.041	-
<b>Cộng</b>	<b>249.726.721.041</b>	-

<sup>(i)</sup> Toàn bộ các bất động sản bán cho Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group đều được áp dụng chính sách trả chậm, cụ thể: Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group sẽ thanh toán tối thiểu 30% giá trị hợp đồng mua bán tại thời điểm ký hợp đồng sau đó từ ngày 30/12/2021 đến ngày 28/12/2026 mỗi quý đóng 3% và cho đến ngày 28/3/2027 đóng 7% còn lại.

<sup>(ii)</sup> Trong đó, số phải thu các khách hàng nhận bàn giao căn hộ khi đã đóng đủ 95% giá trị hợp đồng mua bán là 14.928.387.940 VND; số phải thu các khách hàng còn lại (nhận bàn giao căn hộ khi đã đóng tối thiểu 30% giá trị hợp đồng mua bán) là 176.029.754.818 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, số dư phải thu các khách hàng đã quá hạn thanh toán theo tiến độ cam kết là 28.724.219.385 VND, trong đó, khách hàng chậm thanh toán trên 3 tháng là 21.236.864.000 VND. Công ty mẹ đang tiếp tục đôn đốc khách hàng thanh toán, trước khi áp dụng biện pháp thu hồi căn hộ.

#### 4. Trả trước cho người bán ngắn hạn/dài hạn

##### 4a. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Trả trước cho các bên liên quan</b>	<b>3.729.000.000</b>	<b>39.194.753.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Holding	3.729.000.000	3.729.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương	-	260.000.000
Công ty Cổ phần Apec Finance (tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư Anpha)	-	35.205.753.000
<b>Trả trước cho người bán khác</b>	<b>133.283.742.004</b>	<b>74.424.735.968</b>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật - Thương mại - Dịch vụ - Kỹ nghệ Việt	9.851.790.447	17.270.914.241
Công ty TNHH Vinashark	12.119.207.100	-
Công ty Cổ phần Cửa gỗ Austdoor-TMD	7.715.476.417	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Công nghệ Sài Gòn	6.118.027.371	-
Công ty Cổ phần Tin học Bách Khoa	9.327.526.457	8.294.688.594
Các nhà cung cấp khác	88.151.714.212	48.859.133.133
<b>Cộng</b>	<b>137.012.742.004</b>	<b>113.619.488.968</b>

##### 4b. Trả trước cho người bán dài hạn

Là khoản ứng trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên – Bên liên quan (Bên A) theo Hợp đồng thuê lại đất có cơ sở hạ tầng số 02082021/2021/HDKCN/APTN-IDJ ngày 07 tháng 08 năm 2021. Theo hợp đồng này, Bên A đồng ý cho Công ty (Bên B) thuê các lô đất có kèm theo cơ sở hạ tầng với tổng diện tích 547.351 m<sup>2</sup> để đầu tư nhà, xưởng, công trình phục vụ mục đích sản xuất kinh doanh phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành và dự án đầu tư được quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư do cơ quan Nhà nước cấp cho Bên A. Thời hạn thuê từ ngày bàn giao các lô đất đến ngày hết hạn theo Giấy chứng nhận đầu tư số 172031000013 do Ban quản lý

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

các Khu công nghiệp tỉnh Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên cấp thay đổi lần thứ 2 ngày 09 tháng 04 năm 2015 cho Bên A.

Tổng giá trị hợp đồng là 756.986.433.000 VND, trong đó: Đợt 1 thanh toán 30% trong vòng 90 ngày kể từ ngày ký hợp đồng; Đợt 2 thanh toán 20% trong vòng 10 ngày kể từ ngày Bên A thực hiện xong công tác giải phóng mặt bằng diện tích thuê; Đợt 3 thanh toán 20% trong vòng 10 ngày kể từ ngày Bên A được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, hoàn thiện cơ sở hạ tầng và đủ điều kiện bàn giao diện tích thuê theo quy định của pháp luật; Đợt 4 thanh toán 30% còn lại trong vòng 10 ngày kể từ ngày Bên B được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích thuê. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty đã hoàn thành việc thanh toán Đợt 1. Công ty dự kiến sẽ tiếp nhận được các lô đất này vào năm 2024 – 2025.

#### 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b><i>Phải thu các bên liên quan</i></b>	<b><i>36.000.000.000</i></b>	<b><i>184.156.323.712</i></b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group <sup>(i)</sup>	36.000.000.000	31.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi <sup>(ii)</sup>	-	4.800.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Holding <sup>(iii)</sup>	-	113.500.000.000
Công ty Cổ phần Apec Finance (tên cũ Công ty Cổ phần Đầu tư Anpha)	-	34.856.323.712
<b>Cộng</b>	<b><u>36.000.000.000</u></b>	<b><u>184.156.323.712</u></b>

- i. Số dư cuối năm của khoản cho Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group vay là khoản cho vay của Công ty Cổ phần Apec Hoà Bình theo hợp đồng cho vay số 13.10/2021/HDLS-APG ngày 13 tháng 10 năm 2021. Khoản cho vay có thời hạn 12 tháng, lãi suất 2%/năm, mục đích cho vay: để cho bên vay thực hiện dự án. Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo.
- ii. Trong năm, Công ty đã thực hiện giải ngân cho Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi vay thêm 9.000.000.000 VND đồng thời thực hiện chuyển đổi khoản cho vay thành vốn góp hợp tác kinh doanh, số tiền: 13.800.000.000 VND (xem thuyết minh V.6b). Phần còn lại được thu bằng tiền.
- iii. Giảm do chuyển đổi khoản cho vay thành vốn góp hợp tác kinh doanh, số tiền: 100.500.000.000 VND (Xem thuyết minh V.6b). Phần còn lại được thu bằng tiền.
- iv. Khoản cho vay có kỳ hạn 12 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi suất 6%/năm để phục vụ hoạt động kinh doanh của bên vay. Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****6. Phải thu khác****6a. Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>9.864.533.635</i>	-	<i>9.240.226.290</i>	-
Phải thu lãi cho vay, lãi trái phiếu	9.864.533.635	-	9.235.816.690	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group	237.110.655	-	697.922.375	-
Công ty Cổ phần Thương Mại và Du lịch Kim Bôi <sup>(i)</sup>	-	-	177.512.328	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Holding <sup>(ii)</sup>	-	-	3.309.164.386	-
Công ty Cổ phần Apec Finance	9.391.806.542	-	4.815.601.163	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	235.616.438	-	235.616.438	-
Công ty Cổ phần Apec Thái Nguyên - Phải thu khác	-	-	4.409.600	-
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>157.263.409.251</i>	<i>(10.298.613.821)</i>	<i>76.941.013.187</i>	<i>(9.998.613.821)</i>
Các khoản chi hộ - Phí dịch vụ của các nhà đầu tư	9.783.650.021	(9.783.650.021)	9.783.650.021	(9.783.650.021)
Ban QLDA Đầu tư Xây dựng Thành phố Lạng Sơn	2.940.000.000	-	-	-
Tạm ứng thực hiện dự án	123.909.830.773	-	66.613.707.754	-
- Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương	6.505.603.497	-	5.897.369.676	-
- Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	1.667.878.534	-	1.658.659.000	-
- Dự án Khu công nghiệp Nam Hồng, Hải Dương	1.725.487.726	-	3.336.519.470	-
- Dự án Mandala Grand Phú Yên	38.235.317.163	-	-	-
- Dự án Khu đô thị Sông Công, Thái Nguyên	30.000.000.000	-	-	-
- Dự án Cụm Công nghiệp Nam Hồng Phong, Hải Dương	30.000.000.000	-	20.000.000	-
- Các Dự án khác	15.775.543.853	-	55.701.159.608	-
Thuế TNDN tạm nộp 1% của bất động sản	19.686.775.197	-	-	-
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	11.000.000	-	6.000.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	932.153.260	(514.963.800)	537.655.412	(214.963.800)
<b>Cộng</b>	<b>167.127.942.886</b>	<b>(10.298.613.821)</b>	<b>86.181.239.477</b>	<b>(9.998.613.821)</b>

(i) Thu hồi khoản lãi cho vay Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi bằng hình thức chuyển đổi thành vốn góp hợp tác kinh doanh, số tiền: 832.520.547 VND (xem thuyết minh V.6b).

(ii) Thu hồi khoản lãi cho vay Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Holding bằng hình thức chuyển đổi thành vốn góp hợp tác kinh doanh, số tiền 9.458.304.110 VND (xem thuyết minh V.6b).

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

#### 6b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>196.454.937.643</b>	-	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi <sup>(i)</sup>	41.673.741.966	-	-	-
Công Ty Cổ phần Đầu tư Apec Holding <sup>(ii)</sup>	154.781.195.677	-	-	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>1.143.754.360</b>	-	<b>759.636.071</b>	-
Bà Đinh Thị Lan Hương - Phải thu về cho mượn	300.000.000	-	300.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	843.754.360	-	459.636.071	-
<b>Cộng</b>	<b>197.598.692.003</b>	-	<b>759.636.071</b>	-

- (i) Theo hợp đồng ủy thác đầu tư số 2806/2021/HĐUTĐT ngày 28 tháng 6 năm 2021, Công ty ủy thác vốn cho Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi (gọi tắt là “Du lịch Kim Bôi”) đầu tư xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng thuộc Dự án Khu vui chơi giải trí suối khoáng Kim Bôi do Du lịch Kim Bôi làm chủ đầu tư. Việc góp vốn của Công ty được thực hiện theo từng giai đoạn và tiến độ triển khai thực hiện Dự án, với số vốn cam kết góp dự kiến là 100.000.000.000 VND. Công ty sẽ được hưởng lợi nhuận khi Dự án kinh doanh có lãi và tỷ lệ phân chia lợi nhuận được tính theo tỷ lệ góp vốn của các bên sau khi trừ 35% lợi nhuận của Dự án mà Du lịch Kim Bôi được hưởng. Trong năm, Công ty đã góp vốn bằng hình thức chuyển đổi từ khoản cho vay, số tiền 13.800.000.000 VND, chuyển đổi từ lãi cho vay, số tiền 832.520.547 VND, phần còn lại được góp bằng tiền.
- (ii) Theo hợp đồng ủy thác đầu tư số 3103/2021/HĐUTĐT ngày 31 tháng 3 năm 2021, Công ty ủy thác vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Holding (gọi tắt là “Apec Holding”) đầu tư xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng thuộc Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Condotel Resort ven biển Tuy Hòa do Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam làm chủ đầu tư, Apec Holding là một thành viên tham gia góp vốn. Việc góp vốn của Công ty được thực hiện theo từng giai đoạn và tiến độ triển khai thực hiện Dự án. Công ty sẽ được hưởng lợi nhuận khi Dự án kinh doanh có lãi và tỷ lệ phân chia lợi nhuận được tính theo tỷ lệ góp vốn của các bên sau khi Apec Holding được nhận lợi nhuận từ Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam trừ 35% lợi nhuận của Dự án mà Apec Holding được hưởng. Trong năm, Công ty đã góp vốn bằng hình thức chuyển đổi từ khoản cho vay, số tiền 100.500.000.000 VND, chuyển đổi từ lãi cho vay, số tiền 9.458.304.110 VND, chuyển đổi từ khoản ứng trước cho người bán, số tiền: 3.729.000.000 VND, phần còn lại được góp bằng tiền.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

#### 7. Nợ xấu

Là các khoản nợ phải thu các tổ chức, cá nhân không phải bên liên quan, có thời gian quá hạn trên 3 năm, không có khả năng thu hồi, đã được dự phòng 100%.

<u>Nội dung</u>	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu phí marketing của cá nhân	3.587.998.319	3.587.998.319
Phải thu phí dịch vụ của các Nhà đầu tư	9.783.650.021	9.783.650.021
Tạm ứng của cá nhân đã nghỉ việc	214.963.800	214.963.800
Phải thu các tổ chức và các nhân khác	33.045.231	33.045.231
Phải thu khoản hợp tác kinh doanh dự án Funworld	300.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>13.919.657.371</b>	<b>13.619.657.371</b>

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	13.619.657.371	13.830.336.578
Trích lập dự phòng bổ sung	300.000.000	-
Hoàn nhập dự phòng	-	(210.679.207)
<b>Số cuối năm</b>	<b>13.919.657.371</b>	<b>13.619.657.371</b>

#### 8. Hàng tồn kho

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
Nguyên liệu, vật liệu	4.986.493	-	21.894.743	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang <sup>(1)</sup>	1.430.972.036.640	-	909.826.922.833	-
<i>Dự án Apec Mandala Grand Phú Yên</i>	<i>115.262.567.116</i>	<i>-</i>	<i>114.185.238.411</i>	<i>-</i>
<i>Dự án Apec Mandala Hotel &amp; Suites Hải Dương</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>111.964.189.081</i>	<i>-</i>
<i>Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn</i>	<i>96.502.038.302</i>	<i>-</i>	<i>96.502.038.302</i>	<i>-</i>
<i>Dự án Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né</i>	<i>1.195.255.877.524</i>	<i>-</i>	<i>568.329.752.039</i>	<i>-</i>
<i>Các Dự án khác</i>	<i>23.951.553.698</i>	<i>-</i>	<i>18.845.705.000</i>	<i>-</i>
Thành phẩm bất động sản	153.466.691.859	-	422.332.802.217	-
<i>Dự án Apec Mandala Hotel &amp; Suites Hải Dương</i>	<i>35.110.990.922</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn</i>	<i>118.355.700.937</i>	<i>-</i>	<i>422.332.802.217</i>	<i>-</i>
<b>Cộng</b>	<b>1.584.443.714.992</b>	<b>-</b>	<b>1.332.181.619.793</b>	<b>-</b>

<sup>(1)</sup> Tổng chi phí đi vay được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trong năm là 44.701.280.192 VND (cùng kỳ năm trước là 50.046.837.007 VND).

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****9. Chi phí trả trước****9a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí thuê lại mặt bằng trung tâm thương mại	410.700.832	401.248.188
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	217.475.030	37.050.000
<b>Cộng</b>	<b>628.175.862</b>	<b>438.298.188</b>

**9b. Chi phí trả trước dài hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí thiết kế, hoàn thiện nội thất TTTM	3.738.890.620	3.833.943.064
Chi phí thuê hệ thống thoát khí, cung cấp ga, tường kính	1.390.336.541	1.428.873.149
Chi phí bán hàng dự án	189.580.847.398	197.987.987.000
<i>Dự án Apec Mandala Grand Phú Yên</i>	<i>6.855.674.668</i>	<i>6.899.781.962</i>
<i>Dự án Apec Mandala Hotel &amp; Suites Hải Dương</i>	<i>5.896.969.460</i>	<i>12.946.774.416</i>
<i>Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn</i>	<i>1.978.674.542</i>	<i>3.291.901.894</i>
<i>Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né</i>	<i>174.849.528.728</i>	<i>174.849.528.728</i>
Chi phí công cụ dụng cụ	2.304.672.915	1.813.584.357
Các chi phí trả trước dài hạn khác	798.070.022	487.119.356
<b>Cộng</b>	<b>197.812.817.496</b>	<b>205.551.506.926</b>

**10. Tài sản cố định hữu hình**

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Máy móc và thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Cộng</u>
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	3.973.946.405	-	684.618.027	777.593.658	5.436.158.090
Mua trong năm	-	159.635.920	-	533.293.194	692.929.114
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	2.814.579.529	-	-	-	2.814.579.529
<b>Số cuối năm</b>	<b>6.788.525.934</b>	<b>159.635.920</b>	<b>684.618.027</b>	<b>1.310.886.852</b>	<b>8.943.666.733</b>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-	633.472.009	505.702.749	1.139.174.758
Chờ thanh lý					
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	1.227.255.237	-	634.703.302	544.452.037	2.406.410.576
Khấu hao trong năm	348.965.527	23.501.958	8.524.332	150.972.151	531.963.968
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.576.220.764</b>	<b>23.501.958</b>	<b>643.227.634</b>	<b>695.424.188</b>	<b>2.938.374.544</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	2.746.691.168	-	49.914.725	233.141.621	3.029.747.514
<b>Số cuối năm</b>	<b>5.212.305.170</b>	<b>136.133.962</b>	<b>41.390.393</b>	<b>615.462.664</b>	<b>6.005.292.189</b>
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****11. Tài sản cố định vô hình**

	<u>Quyền sử dụng đất</u>	<u>Chương trình phần mềm</u>	<u>Cộng</u>
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	30.035.969.807	57.420.000	30.093.389.807
<b>Số cuối năm</b>	<b>30.035.969.807</b>	<b>57.420.000</b>	<b>30.093.389.807</b>
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	1.146.219.516	19.808.871	1.166.028.387
Khấu hao trong năm	176.341.464	19.140.000	195.481.464
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.322.560.980</b>	<b>38.948.871</b>	<b>1.361.509.851</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	28.889.750.291	37.611.129	28.927.361.420
<b>Số cuối năm</b>	<b>28.713.408.827</b>	<b>18.471.129</b>	<b>28.731.879.956</b>
<i>Trong đó:</i>			
Tạm thời không sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

**12. Bất động sản đầu tư cho thuê**

Là các tầng trung tâm thương mại, văn phòng và hầm để xe được thuê dài hạn và sử dụng để cho thuê lại.

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Giá trị hao mòn lũy kế</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
Số đầu năm	146.731.814.195	(32.393.367.548)	114.338.446.647
Khấu hao trong năm	-	(3.138.648.432)	(3.138.648.432)
<b>Số cuối năm</b>	<b>146.731.814.195</b>	<b>(35.532.015.980)</b>	<b>111.199.798.215</b>

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 tại ngày kết thúc năm tài chính cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Hao mòn lũy kế</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
Trung tâm Thương mại Grand Plaza (5 tầng)	75.656.955.545	(18.251.172.868)	57.405.782.677
Hầm để xe Trung tâm Thương mại Grand Plaza	28.272.870.000	(6.868.893.965)	21.403.976.035
Lô Văn phòng F1501A	5.625.843.557	(1.368.534.487)	4.257.309.070
Lô Văn phòng F1501C	2.407.787.381	(585.714.832)	1.822.072.549
Lô Văn phòng F1512B	4.172.884.288	(1.015.089.713)	3.157.794.575
Lô Văn phòng F1512C	2.476.844.381	(602.513.528)	1.874.330.853
Lô Văn phòng F1512D	2.476.844.381	(602.513.528)	1.874.330.853
Lô Văn phòng F1602B	2.771.487.579	(674.188.012)	2.097.299.567

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Lô Văn phòng F1612A	7.936.951.139	(1.930.731.124)	6.006.220.015
Lô Văn phòng F500	5.481.744.618	(1.333.481.185)	4.148.263.433
Lô Văn phòng F512	4.686.668.364	(1.140.072.106)	3.546.596.258
Lô Văn phòng F518	4.764.932.962	(1.159.110.632)	3.605.822.330
<b>Cộng</b>	<b>146.731.814.195</b>	<b>(35.532.015.980)</b>	<b>111.199.798.215</b>

**13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	Số cuối năm
Dự án Văn phòng mới cơ - working	1.928.267.076	886.312.453	(2.814.579.529)	-
Dự án Văn phòng Hồ Chí Minh	-	363.947.795	-	363.947.795
<b>Cộng</b>	<b>1.928.267.076</b>	<b>1.250.260.248</b>	<b>(2.814.579.529)</b>	<b>363.947.795</b>

**14. Lợi thế thương mại**

	Công ty Cổ phần Đầu tư Hồng Dương Lương Sơn	Công ty Cổ phần In Thái Nguyên	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	12.320.000.000	8.379.843.513	20.699.843.513
Số cuối năm	<b>12.320.000.000</b>	<b>8.379.843.513</b>	<b>20.699.843.513</b>
<b>Số đã phân bổ</b>			
Số đầu năm	8.309.155.556	1.675.968.702	9.985.124.258
Phân bổ trong năm	1.232.000.000	837.984.351	2.069.984.351
Số cuối năm	<b>9.541.155.556</b>	<b>2.513.953.053</b>	<b>12.055.108.609</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	4.010.844.444	6.703.874.811	10.714.719.255
Số cuối năm	<b>2.778.844.444</b>	<b>5.865.890.460</b>	<b>8.644.734.904</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****15. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>1.140.619.333</i>	<i>9.140.705.000</i>
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	-	442.530.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương	1.140.619.333	8.698.175.000
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	<i>240.125.576.710</i>	<i>301.101.846.370</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons	42.811.261.137	85.057.757.171
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina 2	53.511.487.796	70.476.114.815
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	57.638.925.003	54.289.203.288
Công ty Cổ phần CDC Hà Nội	28.130.414.361	28.955.954.396
Công ty Cổ phần Cơ điện Xây dựng Thiết bị Công nghiệp Hà Đô	10.847.370.727	13.304.479.984
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Akito	12.289.135.625	-
Các nhà cung cấp khác	34.896.982.061	49.018.336.716
<b>Cộng</b>	<b><u>241.266.196.043</u></b>	<b><u>310.242.551.370</u></b>

Tập đoàn không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

**16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước của các bên liên quan</i>	<i>50.000.000.000</i>	<i>-</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên (*)	50.000.000.000	-
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	<i>1.566.836.367.677</i>	<i>1.015.567.849.886</i>
Thu tiền theo tiến độ các Dự án bất động sản	1.566.818.222.134	1.015.256.751.885
<i>Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn</i>	<i>60.634.970</i>	<i>8.203.037.516</i>
<i>Dự án Apec Mandala Hotel &amp; Suites Hải Dương</i>	<i>24.833.803.148</i>	<i>106.267.008.158</i>
<i>Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né</i>	<i>1.541.923.784.016</i>	<i>900.786.706.211</i>
Các khách hàng khác	18.145.543	311.098.001
<b>Cộng</b>	<b><u>1.616.836.367.677</u></b>	<b><u>1.015.567.849.886</u></b>

(\*) Ứng 50% giá trị hợp đồng ký kết ngày 30/6/2021 để thi công một số hạng mục dự án Khu công nghiệp Diêm Thụy. Tiến độ thực hiện 180 ngày kể từ ngày khởi công. Cho đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, các bên vẫn chưa bàn giao mặt bằng và thực hiện công việc theo thỏa thuận hợp đồng do ảnh hưởng của Dịch bệnh Covid-19.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

#### 17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm			Số cuối năm
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Tăng khác (*)	Phải nộp
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	-	22.219.112.022	(6.000.000.000)	-	16.219.112.022
Thuế GTGT vắng lai	-	-	18.918.478.316	(18.918.478.316)	-	-
Thuế TNDN	19.351.312.283	-	47.878.077.447	(23.351.312.283)	-	43.878.077.447
Thuế TNDN tạm nộp hoạt động KD BĐS	-	7.341.903.037	12.472.014.126	(9.043.532.774)	10.383.328.948	6.469.907.263
Thuế thu nhập cá nhân	582.670.498	-	7.085.741.213	(7.332.212.362)	-	336.199.349
Các loại thuế khác	-	-	418.501.124	(418.501.124)	-	-
<b>Cộng</b>	<b>19.933.982.781</b>	<b>7.341.903.037</b>	<b>108.991.924.248</b>	<b>(65.064.036.859)</b>	<b>10.383.328.948</b>	<b>66.903.296.081</b>

(\*) Phân loại lại sang khoản mục “Phải thu ngắn hạn khác” (xem thuyết minh số V.6a)

#### *Thuế giá trị gia tăng*

Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 0% áp dụng cho các mặt hàng nông sản thuộc Dự án Đông Anh và các hàng hóa, dịch vụ khác với thuế suất 10%.

#### *Thuế thu nhập doanh nghiệp*

Công ty mẹ và các công ty con trong Tập đoàn nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%.

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty mẹ và các công ty con được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

#### *Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản*

Tập đoàn phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính. Tập đoàn sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

#### *Các loại thuế khác*

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

#### 18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>1.972.603</i>	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai - Chi phí lãi vay phải trả	1.972.603	-
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>12.923.667.234</i>	<i>10.800.432.540</i>
Chi phí lãi vay phải trả	7.882.621.800	6.388.654.359
Chi phí hoa hồng môi giới	1.291.913.744	2.053.421.880
Chi phí hỗ trợ khách hàng vay vốn ngân hàng	3.749.131.690	-
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	-	2.358.356.301
<b>Cộng</b>	<b>12.925.639.837</b>	<b>10.800.432.540</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****19. Phải trả khác****19a. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>39.201.025.076</b>	<b>17.955.702.350</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương - Phải trả về chuyển nhượng cổ phần	-	12.055.500.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group - Nhận đặt cọc chuyển nhượng bất động sản	39.201.025.076	5.900.202.350
<b>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</b>	<b>77.865.927.491</b>	<b>136.280.810.314</b>
Tài sản thừa chờ giải quyết	3.700.000	3.700.000
Kinh phí công đoàn	458.889.586	287.642.340
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	23.314.148	1.971.907
Nhận đặt cọc hợp đồng chuyển nhượng bất động sản các Dự án	68.158.510.976	129.522.666.663
Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	53.397.975.803	94.336.452.285
Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương	3.602.163.807	5.786.380.598
Dự án Apec Mandala Grand Phú Yên	591.753.100	22.291.294.795
Dự án Diamond Park Lạng Sơn	10.566.618.266	7.108.538.985
Thu hộ phí bảo trì căn hộ	2.416.743.237	-
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	397.058.750	836.796.250
Tiền lãi trái phiếu phải trả	334.973	6.680.843
Công ty Cổ phần Xây dựng Trường Giang - phải trả về chuyển nhượng cổ phần	4.687.500.000	4.687.500.000
Ông Trần Đức Thành - phải trả về chuyển nhượng cổ phần	792.000.000	792.000.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	927.875.821	141.852.311
<b>Cộng</b>	<b><u>117.066.952.567</u></b>	<b><u>154.236.512.664</u></b>

**19b. Phải trả dài hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ông Đinh Quốc Đức - Phải trả về Hợp tác kinh doanh (*)	1.797.194.343	1.797.194.343
Nhận ký quỹ, ký cược	8.336.500.367	11.868.233.501
<b>Cộng</b>	<b><u>10.133.694.710</u></b>	<b><u>13.665.427.844</u></b>

(\*) Theo Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 0112/HĐHTKD/APHD ngày 01/12/2019 giữa Công ty và ông Đinh 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)

Tập đoàn không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

## 20. Vay

### 20a. Vay ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan</i>	<b>9.000.000.000</b>	<b>150.000.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai <sup>(i)</sup>	9.000.000.000	-
Bà Lã Thị Quy	-	150.000.000
<i>Vay ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<b>61.986.400.008</b>	<b>40.198.317.172</b>
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	19.735.917.164
Công ty Cổ phần Du lịch và Khách sạn Mandala	-	12.000.000.000
Các cá nhân <sup>(ii)</sup>	61.986.400.008	8.462.400.008
<b>Cộng</b>	<b><u>70.986.400.008</u></b>	<b><u>40.348.317.172</u></b>

(i) Vay Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất là 8%/năm. Khoản vay có kỳ hạn 12 tháng kể từ thời điểm giải ngân khoản vay. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

(ii) Vay các cá nhân để bổ sung nguồn vốn kinh doanh với lãi suất 8%-13%/năm. Đây là các khoản vay có thời hạn vay 12 tháng, không có tài sản đảm bảo. Bên cho vay có quyền tắt toán khoản vay trước hạn sau tối thiểu 3 tháng nắm giữ với mức lãi suất trước hạn được quy định trong hợp đồng vay.

Tập đoàn có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong năm như sau:

	<u>Vay ngắn hạn ngân hàng</u>	<u>Vay các bên liên quan</u>	<u>Vay ngắn hạn các tổ chức khác</u>	<u>Vay ngắn hạn các cá nhân</u>	<u>Cộng</u>
Số đầu năm	19.735.917.164	150.000.000	12.000.000.000	8.462.400.008	40.348.317.172
Số tiền vay phát sinh trong năm	458.635.066.600	9.950.000.000	-	73.214.000.000	541.799.066.600
Số tiền vay đã trả trong năm	(478.370.983.764)	(1.100.000.000)	(12.000.000.000)	(19.663.801.780)	(511.134.785.544)
Giảm khác	-	-	-	(26.198.220)	(26.198.220)
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>9.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>61.986.400.008</b>	<b>70.986.400.008</b>

### 20b. Vay dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Vay dài hạn các tổ chức và cá nhân khác</i>	<b>323.628.100.000</b>	<b>484.581.754.777</b>
Vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng <sup>(iii)</sup>	-	145.464.754.777
Công ty Cổ phần Du lịch và Khách sạn Mandala <sup>(iv)</sup>	86.000.000.000	-
Trái phiếu thường dài hạn <sup>(v)</sup>	237.628.100.000	339.117.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>323.628.100.000</u></b>	<b><u>484.581.754.777</u></b>

Tập đoàn có khả năng trả được các khoản vay dài hạn.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

- (iii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng để tài trợ nhu cầu vốn thực hiện đầu tư xây dựng hạng mục hạ tầng và shophouse thuộc Dự án Khu đô thị thương mại, căn hộ và shophouse Diamond Park (tên dự án đầu tư theo GCN đầu tư số 1426173033 cấp ngày 24/09/2019) bao gồm cả mục đích tài trợ bồi hoàn/ bù đắp chi phí tiền trúng đấu giá đất. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ, thời hạn vay tối đa 30 tháng, tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Số tiền vay được hoàn trả theo quy định của từng khế ước nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng toàn bộ Quyền sử dụng đất của 13 thửa đất thuộc dự án Diamond Park Lạng Sơn; tất cả các quyền tài sản thuộc sở hữu từ Hợp đồng thuê đất số 104/HĐTD ký ngày 23/12/2019 giữa Công ty CP Đầu tư IDJ Việt nam và Sở Tài Nguyên và Môi trường Tỉnh Lạng Sơn và hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với số tiền gửi là 5.000.000.000 VND. Trong năm, khoản vay đã được tắt toán trước hạn.
- (iv) Vay Công ty Cổ phần Du lịch và Khách sạn Mandala để đầu tư vào Dự án Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né và bổ sung nguồn vốn sản xuất kinh doanh. Lãi suất vay 4%-10%/năm tùy theo từng hợp đồng vay, thời hạn vay 36 tháng tính từ ngày giải ngân khoản vay. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.
- (v) Trái phiếu thường và không có tài sản đảm bảo kỳ hạn 3 năm, mệnh giá 100.000 VND/1 trái phiếu, lãi suất 13%/năm được phát hành cho các tổ chức và cá nhân để huy động vốn tài trợ cho Dự án Wyndham Mũi Né, Bình Thuận. Chủ sở hữu Trái phiếu có quyền bán lại Trái phiếu cho Tổ chức phát hành với giá bằng mệnh giá sau 3 tháng nắm giữ kể từ ngày phát hành.

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay dài hạn như sau:

	<u>Tổng nợ</u>	<u>Từ 1 năm trở xuống</u>	<u>Trên 1 năm đến 5 năm</u>	<u>Trên 5 năm</u>
<b>Số cuối năm</b>				
Vay tổ chức khác	86.000.000.000	-	86.000.000.000	-
Trái phiếu thường	237.628.100.000	-	237.628.100.000	-
<b>Cộng</b>	<b>323.628.100.000</b>	-	<b>323.628.100.000</b>	-
<b>Số đầu năm</b>				
Vay dài hạn ngân hàng	145.464.754.777	-	145.464.754.777	-
Trái phiếu thường	339.117.000.000	-	339.117.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>484.581.754.777</b>	-	<b>484.581.754.777</b>	-

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay dài hạn như sau:

	<u>Vay dài hạn các tổ chức khác</u>	<u>Vay dài hạn ngân hàng</u>	<u>Trái phiếu thường</u>	<u>Cộng</u>
Số đầu năm	-	145.464.754.777	339.117.000.000	484.581.754.777
Số tiền vay phát sinh trong năm	86.000.000.000	-	-	86.000.000.000
Số tiền vay đã trả trong năm	-	(145.464.754.777)	(100.316.005.488)	(245.780.760.265)
Chênh lệch giá trị các gói trái phiếu mua lại so với mệnh giá	-	-	(1.172.894.512)	(1.172.894.512)
<b>Số cuối năm</b>	<b>86.000.000.000</b>	-	<b>237.628.100.000</b>	<b>323.628.100.000</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

## 21. Vốn chủ sở hữu

### 21a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Cộng
<i>Năm trước</i>					
Số dư đầu năm	326.000.000.000	1.523.000.000	23.113.990.934	2.918.468.926	353.555.459.860
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	78.759.318.520	(723.324)	78.758.595.196
Chia cổ tức, lợi nhuận	-	-	(16.300.000.000)	-	(16.300.000.000)
Giảm do thoái vốn tại Công ty con	-	-	(8.041.488.774)	(2.861.593.210)	(10.903.081.984)
Giảm do thoái vốn tại Công ty liên kết	-	-	(2.022.762.924)	-	(2.022.762.924)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>326.000.000.000</b>	<b>1.523.000.000</b>	<b>75.509.057.756</b>	<b>56.152.392</b>	<b>403.088.210.148</b>
<i>Năm nay</i>					
Số dư đầu năm	326.000.000.000	1.523.000.000	75.509.057.756	56.152.392	403.088.210.148
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền <sup>(i)</sup>	342.300.000.000	-	-	36.000.000.000	378.300.000.000
Trả cổ tức bằng cổ phiếu <sup>(ii)</sup>	66.829.760.000	-	(66.829.760.000)	-	-
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	202.807.006.486	78.719.550	202.885.726.036
Điều chỉnh tăng/(giảm khác)	-	-	4.152.379.455	(272.750.397)	3.879.629.058
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>735.129.760.000</b>	<b>1.523.000.000</b>	<b>215.638.683.697</b>	<b>35.862.121.545</b>	<b>988.153.565.242</b>

(i) Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông lần 2 năm 2020 ngày 01 tháng 6 năm 2020, trong năm, Công ty đã hoàn thành chào bán 32.600.000 cổ phiếu phổ thông cho các cổ đông hiện hữu và các đối tác tiềm năng để bổ sung vốn kinh doanh và đầu tư vào dự án; và phát hành 1.630.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP). Tổng số cổ phiếu phát hành thêm trong năm là 34.230.000 cổ phiếu, giá phát hành bằng mệnh giá (10.000 VND/cổ phiếu).

(ii) Xem Thuyết minh V.20c.

### 21b. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	73.512.976	32.600.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành ra công chúng	73.512.976	32.600.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	73.512.976	32.600.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

### 21c. Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Công ty mẹ đã phân phối lợi nhuận bằng cổ phiếu cho các cổ đông theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm số 19/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 4 năm 2021 với số tiền là 66.829.760.000 VND.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

#### 21d. Kế hoạch tăng vốn

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 số 19/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 4 năm 2021 của Công ty mẹ đã thông qua các phương án phát hành cổ phiếu trong năm 2021-2022 như sau:

- Phát hành 73.513.000 cổ phiếu phổ thông cho các cổ đông hiện hữu, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu. Tỷ lệ thực hiện quyền: 1:1. Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được sử dụng để đầu tư các sản phẩm bất động sản ngắn hạn, trả nợ vay ngân hàng, bổ sung nguồn vốn lưu động và đầu tư cho dự án Mũi Né.
- Phát hành 10.000.000 cổ phiếu phổ thông theo hình thức phát hành riêng lẻ cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu. Giá chào bán dự kiến: ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định nhưng không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phiếu. Thời gian hạn chế chuyển nhượng: 01 năm đối với nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán. Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được sử dụng để đầu tư vào Công ty TNHH Môi trường IDJ Phú Tân và Công ty TNHH Môi trường IDJ Châu Đốc nhằm đầu tư vào các dự án về xử lý rác thải của Công ty.

## VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

#### 1a. Tổng doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư <sup>(i)</sup>	15.031.474.692	19.616.801.175
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản <sup>(ii)</sup>	828.581.746.556	255.590.271.174
<i>Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn</i>	594.957.342.119	255.590.271.174
<i>Dự án Apec Mandala Hotel &amp; Suites Hải Dương</i>	233.624.404.437	-
Doanh thu hợp đồng xây dựng	49.659.629.368	135.404.468.070
Doanh thu hoạt động nông nghiệp	129.892.920	109.183.800
<b>Cộng</b>	<b>893.402.743.536</b>	<b>410.720.724.219</b>

<sup>(i)</sup> Thu nhập và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư cho thuê như sau:

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	15.031.474.692	19.616.801.175
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	18.851.678.883	19.580.473.428
<b>Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư</b>	<b>(3.820.204.191)</b>	<b>36.327.747</b>

<sup>(ii)</sup> Trong đó, doanh thu bán các căn hộ theo phương thức trả chậm được bàn giao nhà khi thanh toán tối thiểu đủ 30% giá trị căn hộ là 419.079.602.732 VND.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan**

Các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ của Tập đoàn cho các bên liên quan không phải là công ty con, công ty liên doanh, liên kết trong năm như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương</b>		
Doanh thu xây lắp	27.112.463.376	112.994.124.463
Doanh thu cho thuê Văn phòng	1.236.986.190	2.628.400.904
<b>Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh</b>		
Doanh thu xây lắp	-	7.144.216.129
<b>Công ty Cổ phần Apec Land Huế</b>		
Doanh thu xây lắp	-	15.266.127.478
<b>Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group</b>		
Doanh thu bán bất động sản theo phương thức trả chậm	419.079.602.730	-
<b>Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương</b>		
Doanh thu cho thuê Văn phòng	853.928.695	908.693.654
<b>Công ty Cổ phần Thương Mại và Du lịch Kim Bôi</b>		
Doanh thu xây lắp	22.547.165.992	-

**2. Giá vốn hàng bán**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	18.851.678.883	19.580.473.428
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	526.356.415.944	152.572.914.400
Giá vốn hợp đồng xây dựng	47.711.822.568	123.163.417.878
Giá vốn hoạt động nông nghiệp	677.185.724	461.481.111
<b>Cộng</b>	<b><u>593.597.103.119</u></b>	<b><u>295.778.286.817</u></b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	18.970.210.355	11.224.105.821
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	4.560.200	-
<b>Cộng</b>	<b><u>18.974.770.555</u></b>	<b><u>11.224.105.821</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****4. Chi phí tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	5.761.057.448	2.880.901.265
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	1.708.000	-
Lỗ thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	957.100	97.013.710
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	4.275.796.392	-
Chi phí tài chính khác	1.140.619.333	64.813.865
<b>Cộng</b>	<b><u>11.180.138.273</u></b>	<b><u>3.042.728.840</u></b>

**5. Chi phí bán hàng**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	-	2.604.546
Chi phí hoa hồng bán hàng, truyền thông quảng cáo, marketing	26.546.809.435	11.580.285.395
Chi phí hỗ trợ lãi suất khách hàng mua sản phẩm	4.728.692.684	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	1.903.217.603	786.783.292
<b>Cộng</b>	<b><u>33.178.719.722</u></b>	<b><u>12.429.006.566</u></b>

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	31.346.484.100	15.387.947.209
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.234.481.064	230.364.905
Chi phí khấu hao tài sản cố định	307.556.299	417.123.840
Thuế, phí và lệ phí	50.339.907	92.506.740
Dự phòng phải thu khó đòi	300.000.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.031.922.504	2.617.470.688
Các chi phí khác	6.745.315.716	1.032.161.315
Phân bổ lợi thế thương mại	2.069.984.351	2.069.984.351
<b>Cộng</b>	<b><u>46.086.083.941</u></b>	<b><u>21.847.559.048</u></b>

(\*) Chi phí cho nhân viên tăng do Công ty mẹ có tuyển dụng thêm nhân viên nhằm mở rộng hoạt động kinh doanh của Công ty.

**7. Thu nhập khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu phạt thanh lý, phí chuyển nhượng, lãi trả chậm tiền mua căn hộ	23.897.859.049	11.496.372.185
Thu phạt vi phạm tiến độ, chất lượng	1.463.575.130	185.810.000
Thu tiền điện của khách hàng thuê mặt bằng	1.038.856.837	686.740.578
Thu từ tiền đặt cọc của khách hàng chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng	2.278.951.828	295.956.295
Thu nhập khác	97.552.215	233.924.818
<b>Cộng</b>	<b><u>28.776.795.059</u></b>	<b><u>12.898.803.876</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****8. Chi phí khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí tiền điện cho thuê mặt bằng	1.038.856.837	686.740.576
Tiền phạt vi phạm hành chính, bồi thường vi phạm hợp đồng	269.907.901	338.793.010
Trả lại tiền đặt cọc	-	315.205.480
Chi phí khác	163.260.632	357.157.068
<b>Cộng</b>	<b><u>1.472.025.370</u></b>	<b><u>1.697.896.134</u></b>

**9. Lãi trên cổ phiếu****9a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ	202.807.006.486	78.759.318.520
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	202.807.006.486	78.759.318.520
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	67.805.743	39.282.976
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b><u>2.991</u></b>	<b><u>2.005</u></b>

Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	32.600.000	32.600.000
Ảnh hưởng của 32.600.000 cổ phiếu phổ thông phát hành ngày 01 tháng 3 năm 2021	27.241.096	-
Ảnh hưởng của 1.630.000 cổ phiếu phổ thông phát hành ngày 19 tháng 3 năm 2021	1.281.671	-
Ảnh hưởng của 6.682.976 cổ phiếu phổ thông phát hành ngày 16 tháng 6 năm 2021 từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	6.682.976	6.682.976
<b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm</b>	<b><u>67.805.743</u></b>	<b><u>39.282.976</u></b>

**9b. Thông tin khác**

Ngày 16 tháng 6 năm 2021, Công ty mẹ đã tăng vốn điều lệ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối với số lượng cổ phiếu tăng thêm là 6.682.976 cổ phiếu. Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước đã được điều chỉnh từ 1.323 VND xuống còn 1.098 VND do ảnh hưởng của sự kiện này.



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

#### 10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.882.099.746	308.099.569
Chi phí nhân công	43.421.306.810	23.024.371.065
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.866.093.864	3.564.213.378
Chi phí dịch vụ mua ngoài	820.108.387.068	898.877.955.208
Chi phí khác	55.846.114.493	83.291.235.747
<b>Cộng</b>	<b><u>925.124.001.981</u></b>	<b><u>1.009.065.874.967</u></b>

#### VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

##### 1. Các giao dịch không bằng tiền

Trong năm Công ty mẹ phát sinh các giao dịch không bằng tiền như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	66.829.760.000	-
Chuyển phải thu cho vay thành vốn góp hợp tác kinh doanh	114.300.000.000	-
Chuyển phải thu lãi cho vay thành vốn góp hợp tác kinh doanh	9.458.304.110	-

#### VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

##### 1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Tập đoàn bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

##### 1a. *Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc, Giám đốc tài chính, kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

*Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Tập đoàn không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

*Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn không có công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)***Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt*

	<b>Tiền lương</b>	<b>Thù lao</b>	<b>Cộng thu nhập</b>
<b>Năm nay</b>			
Ông Hán Kông Khanh – Chủ tịch HĐQT (đến ngày 28/4/2021)	-	20.000.000	20.000.000
Ông Phạm Duy Hưng – Chủ tịch HĐQT (từ ngày 04/05/2021)	-	58.000.000	58.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Linh – Thành viên HĐQT	-	38.000.000	38.000.000
Ông Nguyễn Đỗ Lăng – Thành viên HĐQT	720.000.000	46.000.000	766.000.000
Bà Lã Thị Quy – Thành viên HĐQT/ kiêm Kế toán trưởng	-	46.000.000	46.000.000
Ông Nguyễn Đức Quân - thành viên HĐQT (từ ngày 28/4/2021)	103.999.306	20.000.000	123.999.306
Ông Nguyễn Quang Huy – Quyền Tổng Giám đốc	1.250.719.505	-	1.250.719.505
Bà Nguyễn Thị Thanh – Trưởng BKS	-	30.000.000	30.000.000
Bà Nguyễn Hoài Giang – KSV	-	20.000.000	20.000.000
Bà Đậu Thị Thảo – KSV (từ ngày 28/04/2021)	-	8.000.000	8.000.000
Ông Lê Chí Công – KSV (đến ngày 28/04/2021)	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>2.074.718.811</b>	<b>286.000.000</b>	<b>2.360.718.811</b>
(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 số 19/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 4 năm 2021, Đại hội đồng cổ đông phê duyệt phương án thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2021 là 1.000.000.000 VND (chưa chi tiết theo từng chức danh). Trong năm, Công ty đã chi thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát là 286.000.000 VND. Số còn lại sẽ được hạch toán bổ sung khi Đại hội đồng cổ đông phê duyệt tại cuộc họp thường niên năm 2022.			
<b>Năm trước</b>			
Ông Hán Kông Khanh – Chủ tịch HĐQT (từ ngày 31/03/2021)	-	61.458.000	61.458.000
Ông Nguyễn Hoàng Linh – Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc (đến ngày 31/03/2020)	-	61.792.000	61.792.000
Ông Phạm Duy Hưng – Thành viên HĐQT	-	45.750.000	45.750.000
Ông Nguyễn Đỗ Lăng – Thành viên HĐQT	-	23.292.000	23.292.000
Bà Lã Thị Quy – Thành viên HĐQT/kiêm Kế toán trưởng	-	45.750.000	45.750.000
Ông Nguyễn Quang Huy – Quyền Tổng giám đốc (từ ngày 31 tháng 3 năm 2020 )	726.819.488	-	726.819.488
Bà Nguyễn Thị Thanh – Trưởng ban kiểm soát	-	48.000.000	48.000.000
Bà Nguyễn Hoài Giang – KSV	-	31.750.000	31.750.000
Ông Lê Chí Công – KSV	-	10.500.000	10.500.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Thúy – KSV (đến ngày 01/06/2020)	-	15.000.000	15.000.000
<b>Cộng</b>	<b>726.819.488</b>	<b>343.292.000</b>	<b>1.070.111.488</b>

**1a. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác**

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

<b>Bên liên quan khác</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng ASC	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Apec Finance	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)***Giao dịch với các bên liên quan khác*

Ngoài các giao dịch phát sinh với các công ty con và công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2c cũng như các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác không phải là công ty con và công ty liên doanh, liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Tập đoàn còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Holding</b>		
Lãi cho vay phải thu	6.149.139.724	3.309.164.386
Công ty cho vay	5.000.000.000	114.200.000.000
Chuyển đổi hình thức cho vay sang góp vốn hợp tác kinh doanh	100.500.000.000	-
Chuyển đổi lãi cho vay sang góp vốn hợp tác kinh doanh	9.458.304.110	-
Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	44.822.891.567	-
<b>Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group</b>		
Chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư và Giáo dục Hanoi Academy	-	13.930.528.000
Tập đoàn cho vay	36.000.000.000	35.000.000.000
Công ty chuyển tiền đặt cọc và hủy cọc tiền mua trái phiếu do Apec Group phát hành	110.275.200.000	-
Lãi cho vay phải thu Apec Group	1.650.726.026	669.589.042
Sử dụng hàng hoá, dịch vụ do Apec Group cung cấp	-	894.527.663
<b>Công ty Cổ phần APEC Land Huế</b>		
Phạt vi phạm hợp đồng	-	69.083.944
<b>Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh (Bắc Ninh)</b>		
Công ty trả tiền vay	-	45.000.000.000
Chi phí lãi vay	-	2.807.013.697
Sử dụng hàng hoá, dịch vụ do Bắc Ninh cung cấp	19.586.348	482.096.943
<b>Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương (APS)</b>		
Chi phí phát hành trái phiếu	1.140.619.333	24.385.044.234
Sử dụng hàng hoá, dịch vụ do APS cung cấp	150.000.000	-
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương (API)</b>		
Công ty cho vay	-	20.000.000.000
Công ty thu hồi tiền cho vay	-	20.000.000.000
Công ty chuyển trả tiền mua cổ phần	12.055.500.000	-
Sử dụng hàng hoá, dịch vụ do API cung cấp	-	3.990.909

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty Cổ phần Apec Finance (tên cũ: Công ty Cổ phần Anpha)</b>		
Công ty cho vay	47.469.018.754	36.380.981.246
Mua trái phiếu của Apec Finance phát hành	131.902.000.000	-
Bán lại trước hạn trái phiếu Apec Finance đã phát hành	5.000.000.000	-
Lãi cho vay và lãi trái phiếu	6.482.158.803	4.815.142.752
Công ty mua lại trái phiếu đã phát hành	100.316.005.488	18.122.103.248
Chênh lệch giá trị mua lại trái phiếu thường thấp hơn so với mệnh giá	521.398.586	254.896.752
Công ty thanh toán lãi trái phiếu thường	3.276.748	324.579.727
<b>Công ty Cổ phần Thương Mại và Du lịch Kim Bôi</b>		
Công ty cho vay	9.000.000.000	4.800.000.000
Lãi cho vay phải thu	655.008.219	177.512.328
Chuyển đổi hình thức cho vay sang góp vốn hợp tác kinh doanh	13.800.000.000	-
Chuyển đổi lãi cho vay sang góp vốn hợp tác kinh doanh	832.520.547	-

**Công nợ với các bên liên quan khác**

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.4, V.5, V.6, V.15, V.16, V.19 và V.20.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác

**2. Thông tin về bộ phận**

Hoạt động kinh doanh chính của Tập đoàn trong năm là Kinh doanh Bất động sản và trong phạm vi lãnh thổ Việt Nam, do đó Tập đoàn không trình bày Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Doanh thu và giá vốn của các hoạt động kinh doanh được trình bày tại các Thuyết minh VI.1 và VI.2.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

### 3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ngày 10 tháng 01 năm 2022, Công ty đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng, với tổng số cổ phiếu được chào bán là 73.512.976 cổ phiếu, tổng giá trị chào bán 735.129.760.000 đồng. Thời gian phân phối là 90 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán có hiệu lực. Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính này, Công ty đã hoàn thành việc phát hành cổ phiếu này.

Hà Nội, ngày 16 tháng 3 năm 2022

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Nguyễn Hữu Đạt

Lê Thị Quy

Phạm Duy Hưng