

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
6 THÁNG ĐẦU NĂM CỦA NĂM TÀI CHÍNH
KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022

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 soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	4
4. Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2022	5 - 8
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ 6 tháng đầu năm của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	9
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ 6 tháng đầu năm của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	10 - 11
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu năm của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	12 - 44

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 giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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 20 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 20 ngày 21 tháng 7 năm 2022 về việc thay đổi vốn điều lệ của Công ty.

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 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, Ban Kiểm soát, Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm /Tái bổ nhiệm/Miễn nhiệm
Ông Phạm Duy Hưng	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 04 tháng 5 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
Bà Lã Thị Quy	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 01 tháng 6 năm 2020
Ông Vũ Trọng Quân	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2022
Ông Nguyễn Hoàng Linh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2022

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ 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

Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng

Họ và tên	Chức vụ	Ngày 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	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 5 năm 2021

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo là Ông Phạm Duy Hưng (Chủ tịch HĐQT – bổ nhiệm ngày 18 tháng 5 năm 2021)

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

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 Công ty 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 giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty 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 giữa niên độ.

Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty 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 quản lý các tài sản của Công ty 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 giữa niên độ.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 giữa niên độ.

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



Phạm Duy Hưng

Ngày 26 tháng 8 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 : I5-13 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: 2.0525/22/TC - AC

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

**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 công việc soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam (sau đây gọi tắt là Công ty), được lập ngày 26 tháng 8 năm 2022, từ trang 05 đến trang 44, bao gồm Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

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 giữa niên độ của Công ty 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 giữa niên độ.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

Chi nhánh Hà Nội



Nguyễn Hoàng Đức – Giám đốc

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0368-2018-008-1

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.751.456.009.871	2.199.304.168.273
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	57.258.265.941	32.958.951.935
1. Tiền	111		52.258.265.941	32.958.951.935
2. Các khoản tương đương tiền	112		5.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		13.724.294.608	13.724.294.608
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.2a	(4.275.796.392)	(4.275.796.392)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	6.787.591.000	6.787.591.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		681.417.772.813	573.439.391.892
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	282.586.849.792	288.048.625.804
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	207.264.924.257	135.474.433.215
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.5	112.422.500.000	1.296.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	93.030.110.904	162.506.945.013
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(13.886.612.140)	(13.886.612.140)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		1.982.253.806.962	1.578.553.353.976
1. Hàng tồn kho	141	V.8	1.982.253.806.962	1.578.553.353.976
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		16.801.869.547	628.175.862
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	499.095.415	628.175.862
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		16.302.774.132	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.887.312.772.572	1.383.404.419.613
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		902.275.513.224	674.421.342.944
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	198.231.444.672	249.726.721.041
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	227.095.929.900	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	476.948.138.652	197.598.692.003
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		4.679.039.888	3.677.522.034
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	4.670.138.759	3.659.050.905
<i>Nguyên giá</i>	222		6.701.359.722	5.189.680.728
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(2.031.220.963)	(1.530.629.823)
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	8.901.129	18.471.129
<i>Nguyên giá</i>	228		57.420.000	57.420.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(48.518.871)	(38.948.871)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	109.630.473.999	111.199.798.215
<i>Nguyên giá</i>	231		146.731.814.195	146.731.814.195
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(37.101.340.196)	(35.532.015.980)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	363.947.795
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
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		657.715.930.856	395.937.094.395
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2c	643.211.871.494	216.483.871.494
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	10.380.000.000	49.900.261.315
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	9.177.500.000	5.677.500.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2c	(5.053.440.638)	(3.026.538.414)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2b	-	126.902.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		213.011.814.605	197.804.714.230
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	213.011.814.605	197.804.714.230
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		4.638.768.782.443	3.582.708.587.886

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		2.861.858.894.517	2.609.611.345.422
I. Nợ ngắn hạn	310		2.473.414.139.679	2.178.309.550.712
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	279.485.246.921	240.916.072.746
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	1.909.070.166.503	1.616.836.367.677
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	47.401.123.323	66.899.873.306
4. Phải trả người lao động	314		3.306.592.974	7.045.358.489
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	22.449.856.003	13.148.159.223
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.18a	92.310.373.621	116.879.538.929
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19a	118.707.236.458	115.900.636.466
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		-	-
II. Nợ dài hạn	330		388.444.754.838	431.301.794.710
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.18b	11.338.154.830	10.133.694.710
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19b	377.106.600.008	421.168.100.000
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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.776.909.887.926	973.097.242.464
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	1.776.909.887.926	973.097.242.464
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.470.259.520.000	735.129.760.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.470.259.520.000	735.129.760.000
- 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		305.127.367.926	236.444.482.464
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		236.444.482.464	236.444.482.464
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		68.682.885.462	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		4.638.768.782.443	3.582.708.587.886

Người lập biểu

Nguyễn Hữu Đạt

Kế toán trưởng

Lê Thị Quy

Lập, ngày 26 tháng 8 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	181.638.379.693	353.707.412.651
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		181.638.379.693	353.707.412.651
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	128.584.951.078	237.138.623.667
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		53.053.428.615	116.568.788.984
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	56.819.029.545	12.583.212.049
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	10.950.861.586	1.089.734.011
Trong đó: chi phí lãi vay	23		7.046.950.362	1.087.068.911
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	4.967.868.739	21.144.621.244
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	20.020.288.381	19.213.981.880
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		73.933.439.454	87.703.663.898
11. Thu nhập khác	31	VI.7	13.338.077.999	17.165.606.022
12. Chi phí khác	32	VI.8	1.223.138.299	618.271.548
13. Lợi nhuận khác	40		12.114.939.700	16.547.334.474
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		86.048.379.154	104.250.998.372
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.16	17.365.493.692	20.869.749.286
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		68.682.885.462	83.381.249.086
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	-	-
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	-	-

Người lập biểu

Nguyễn Hữu Đạt

Kế toán trưởng

Lê Thị Quy

Lập, ngày 26 tháng 8 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

(Dạng đầy đủ)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		86.048.379.154	104.250.998.372
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		2.079.485.356	1.664.461.665
- Các khoản dự phòng	03	VI.4	2.026.902.224	300.000.000
- 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		(56.819.029.545)	(12.580.378.749)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	7.046.950.362	1.087.068.911
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		40.382.687.551	94.722.150.199
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(243.692.973.742)	(268.964.111.249)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(404.771.800.960)	(115.757.031.351)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		294.386.960.691	207.803.375.050
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(15.078.019.928)	(101.093.586.392)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(4.775.201.500)	(2.034.229.998)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(20.521.754.150)	(25.220.915.153)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(354.070.102.038)	(210.544.348.894)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(1.147.731.199)	(1.803.675.907)
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		(372.126.500.000)	(186.759.871.520)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		387.902.000.000	212.325.342.466
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(431.228.000.000)	(21.789.300.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		92.500.000.000	42.445.528.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		7.523.439.269	3.377.582.297
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(316.576.791.930)	47.795.605.336

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	V.20	735.129.760.000	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.19	82.447.800.000	403.287.201.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.19	(122.631.352.026)	(549.761.004.751)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(417.162.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		694.946.207.974	195.409.033.749
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		24.299.314.006	32.660.290.191
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	32.958.951.935	81.601.714.316
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	57.258.265.941	114.262.004.507

Người lập biểu

Nguyễn Hữu Đạt

Kế toán trưởng

Lê Thị Quy

Lập, ngày 26 tháng 8 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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”) 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 Công ty 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 Công ty là trong vòng từ trên 12 tháng đến 36 tháng.

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

5. Cấu trúc Công ty

Các Công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hoà Bình	Xóm Nước Vải, Xã Tân Vinh, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.	Khách sạn, du lịch.	69,98%	69,98%	69,98%
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%
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 chế phế liệu.	100%	100%	100%
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 hủy rác thải; tái chế phế liệu.	100%	100%	100%
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Đầu tư Phúc Thịnh	Số 399 Nguyễn Huệ, Phường 7, TP Tuy Hoà, Tỉnh Phú Yên, Việt Nam	Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu	70,00%	70,00%	70,00%

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

Các Công ty liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
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	33,5%	33,5%	33,5%
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%

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có 130 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 136 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

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

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

Công ty 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 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

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

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 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính giữa niên độ

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

2. 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.

3. 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.

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 Công ty đều là chứng khoán chưa niêm yết, được ghi nhận tại thời điểm Công ty 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 chi được theo dõi số lượng cổ phiếu tặng 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 kỳ kế toán nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại tổ chức đó.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 Công ty 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 Công ty 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.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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 con, công ty liên kết

Công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty 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.

Ghi nhận ban đầu

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

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 ty con và công ty liên kết

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ, với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có tại ngày kết thúc kỳ kế toán nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại công ty con, công ty liên kết. Nếu công ty con, công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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 Công ty 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 kỳ kế toán nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại đơn vị đó.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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 kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4. 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 Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- 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 tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

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

5. 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.
- Thành phẩm bất động sản: bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.
- Hàng hóa bất động sản: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.

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 dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản và chi phí chung, được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

6. 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 Công ty 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 không quá 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.

7. 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 Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. 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 kỳ.

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 kỳ.

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
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06
Máy móc thiết bị	05
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03

8. 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 Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. 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 kỳ 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 kỳ.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

Tài sản cố định vô hình của Công ty là 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 hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty 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 3 năm.

9. 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).

10. 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 Công ty) 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 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.

11. 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 Công ty.
- 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 căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

12. 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.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

13. **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.

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.

14. **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 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.

15. **Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Chính sách bàn giao và thu hồi căn hộ

Khách hàng ký hợp đồng mua bán thuộc Dự án Apec Diamond Park Lặng 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.

00
/INH
TY
HUU
TU
C
NO
TP

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty 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 tặng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

16. 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 Công ty tự xác định vào ngày kết thúc kỳ kế toán.
- 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.

17. 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 cố 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 kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

18. 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.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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.

19. 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.

20. 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.

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.

21. 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 của Công ty.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	149.380.844	158.865.978
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	52.108.885.097	32.800.085.957
Các khoản tương đương tiền - Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng	5.000.000.000	-
Cộng	<u>57.258.265.941</u>	<u>32.958.951.935</u>

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

2. Các khoản đầu tư tài chính

2a. Chứng khoán kinh doanh

Là các cổ phiếu của các công ty cổ phần không niêm yết, bao gồm:

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
CTCP Đầu tư DPA (391.250 cổ phần)	3.912.500.000	-	3.912.500.000	-
CTCP Dreamworks (730.000 cổ phần)	7.300.000.000	(4.275.796.392)	7.300.000.000	(4.275.796.392)
Cộng	11.212.500.000	(4.275.796.392)	11.212.500.000	(4.275.796.392)

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 kỳ	Số đầu năm
Ngắn hạn	6.787.591.000	6.787.591.000
Tiền gửi có kỳ hạn ⁽ⁱ⁾	6.787.591.000	6.787.591.000
Dài hạn	-	126.902.000.000
Trái phiếu ⁽ⁱⁱ⁾	-	126.902.000.000
Cộng	6.787.591.000	133.689.591.000

(i) Trong đó, các khoản tiền gửi có kỳ hạn với số tiền 2.500.000.000 VND tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính và số tiền 4.287.591.000 VND tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam Chi nhánh Tràng An được dùng để đảm bảo cho các khoản vay thấu chi.

(ii) Trái phiếu do CTCP Apec Finance phát hành năm 2021, kỳ hạn 3 năm, lãi suất trái phiếu là từ 0,5%- 8%/năm, tương ứng với thời gian nắm giữ. Trong kỳ, Công ty đã thực hiện bán lại 1.269.020 trái phiếu này cho chính tổ chức phát hành trái phiếu (Apec Finance) với giá bán bằng mệnh giá trái phiếu. Lãi trái phiếu đã thu là 3.356.091.288 VND.

2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	643.211.871.494	(4.702.467.821)	216.483.871.494	(791.695.171)
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hoà Bình	96.300.000.000	(184.293.732)	96.300.000.000	(791.695.171)
Công ty Cổ phần In Thái Nguyên	120.127.856.000	-	120.127.856.000	-
Công ty TNHH Môi trường IDJ Châu Đốc	49.013.494	-	45.013.494	-
Công ty TNHH Môi trường IDJ Phú Tân	15.002.000	-	11.002.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Đầu tư Phúc Thịnh ⁽ⁱ⁾	426.720.000.000	(4.518.174.089)	-	-
Đầu tư vào công ty liên kết	10.380.000.000	-	49.900.261.315	(1.883.870.426)
CTCP Tư vấn Đầu tư Xây dựng ASC	6.700.000.000	-	5.700.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	3.680.000.000	-	3.680.000.000	-
CTCP Đầu tư Apec Thái Nguyên ⁽ⁱⁱ⁾	-	-	40.520.261.315	(1.883.870.426)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	9.177.500.000	(350.972.817)	5.677.500.000	(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 Thương mại và Du lịch Kim Bôi	4.687.500.000	-	4.687.500.000	-

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala	3.500.000.000	-	-	-
Cộng	662.769.371.494	(5.053.440.638)	272.061.632.809	(3.026.538.414)

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 kỳ		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
Công ty con				
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hoà Bình	8.398.000 CP	69,98%	8.398.000 CP	69,98%
Công ty Cổ phần In Thái Nguyên	11.988.000 CP	99,90%	11.988.000 CP	99,90%
Công ty TNHH Môi trường IDJ Châu Đốc	49.013.494 VND	100,00%	45.013.494 VND	100,00%
Công ty TNHH Môi trường IDJ Phú Tân	15.002.000 VND	100,00%	11.002.000 VND	100,00%
CTCP Dịch vụ Du lịch Đầu tư Phúc Thịnh	5.530.000 CP	70,00%	-	-
Công ty liên kết				
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng ASC	670.000 CP	33,50%	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%
Các đơn vị khác				
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%
CTCP Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala	350.000 CP	19%	-	-

Các khoản đầu tư tăng trong kỳ

- Công ty đã nhận chuyển nhượng lại 5.530.000 cổ phần từ các cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Đầu tư Phúc Thịnh với tổng giá trị chuyển nhượng (bao gồm giá phí trả cho cổ đông và các chi phí liên quan) là 426.720.000.000 VND. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty sở hữu 5.530.000 cổ phần, chiếm 70% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Đầu tư Phúc Thịnh.
- Công ty đã góp thêm vào Công ty TNHH Môi trường IDJ Châu Đốc và Công ty TNHH Môi trường IDJ Phú Tân, mỗi đơn vị 4.000.000 VND, dưới hình thức chuyển tiền thanh toán các khoản chi phí hệ Công ty con.
- Trong kỳ, Công ty đã góp thêm 1.000.000.000 VND để sở hữu thêm 100.000 cổ phần Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng ASC, nâng tỷ lệ góp vốn của Công ty lên từ 28,5% lên 33,5%.

Thanh lý các khoản đầu tư trong năm

Trong kỳ, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ 2.500.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên cho Ông Lê Văn Chương theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 12 tháng 5 năm 2022 với tổng giá chuyển nhượng 92.500.000.000 VND, lãi chuyển nhượng là 51.979.738.685 VND (Xem thuyết minh VI.3). Toàn bộ số tiền chuyển nhượng đã được thanh toán bằng tiền gửi ngân hàng tại ngày 24 tháng 6 năm 2022.

Giá trị hợp lý

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không có giá niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

Tình hình hoạt động của các công ty con và công ty liên kết

<u>Công ty</u>	<u>Tình trạng hoạt động</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hoà 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	Chưa đi vào hoạt động
Công ty TNHH Môi trường IDJ Phú Tân	Chưa đi vào hoạt động
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Đầu tư Phúc Thịnh	Đang trong giai đoạn đầu tư dự án
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng ASC	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

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

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Số đầu năm	3.026.538.414	350.972.817
Trích lập dự phòng bổ sung	2.026.902.224	-
Số cuối kỳ	5.053.440.638	350.972.817

Giao dịch với các công ty con và công ty liên kết

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với các công ty con và công ty liên kết như sau:

	<u>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</u>	
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty Cổ phần In Thái Nguyên		
Lãi vay phải trả trong kỳ	48.369.151	48.369.151
Công ty TNHH Môi trường IDJ Châu Đốc		
Góp thêm vốn	4.000.000	4.500.000
Công ty TNHH Môi trường IDJ Phú Tân		
Góp thêm vốn	4.000.000	4.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hoà Bình		
Cho Công ty con vay tiền	1.404.500.000	290.852.766
Lãi cho vay phải thu Công ty con	79.876.931	66.145.980
Doanh thu cung cấp dịch vụ cho Công ty con	15.757.800	-
Lãi vay phải trả Công ty con	445.450.784	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Đầu tư Phúc Thịnh		
Cho Công ty con vay tiền	500.000.000	-
Lãi cho vay phải thu Công ty con	4.027.397	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng ASC		
Góp vốn bổ sung vào Công ty con	1.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai		
Lãi vay phải trả Công ty con	357.041.096	-

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

3. Phải thu khách hàng

3a. Phải thu khách hàng ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu các bên liên quan	165.339.102.938	152.412.523.506
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hòa Bình	17.333.580	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group - Phải thu về chuyển nhượng bất động sản ⁽ⁱⁱ⁾	76.507.885.244	61.973.185.429
Công ty Cổ phần APEC Land Huế	1.188.606.457	1.188.606.457
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	33.754.155.722	36.972.618.421
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	49.152.327.654	49.152.327.653
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	4.718.794.281	3.125.785.546
Phải thu các khách hàng khác	117.247.746.854	135.636.102.298
Phải thu về hoạt động bất động sản ⁽ⁱ⁾	113.623.698.332	132.003.304.409
Dự án Diamondpark Lạng Sơn	95.153.625.043	111.092.677.239
Dự án Mandala Hotel & Suites Hải Dương	18.470.073.289	20.910.627.170
Các khách hàng khác	3.624.048.522	3.632.797.889
Cộng	282.586.849.792	288.048.625.804

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 kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
CTCP Tập đoàn APEC Group (Bên liên quan) ⁽ⁱⁱ⁾	198.231.444.672	249.726.721.041
Cộng	198.231.444.672	249.726.721.041

⁽ⁱ⁾ Trong đó số dư phải thu các khách hàng nhận bàn giao căn hộ khi đã đóng đủ 95% giá trị hợp đồng là 16.484.645.969 VND; số phải thu các khách hàng còn lại (nhận bàn giao căn hộ khi đã đóng tối thiểu 30% giá trị hợp đồng) 97.139.052.629 VND. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022, số dư phải thu các khách hàng đã quá hạn thanh toán theo tiến độ trên 3 tháng là 19.128.377.430 VND. Công ty đang tiếp tục đôn đốc khách hàng thanh toán, trước khi áp dụng biện pháp thu hồi căn hộ.

⁽ⁱⁱ⁾ 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. Số dư phải thu Apec Group nhận bàn giao căn hộ khi đã đóng đủ 30% giá trị hợp đồng là 76.507.885.244 VND. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022, số dư phải thu các khách hàng đã quá hạn thanh toán theo tiến độ trên 3 tháng là 27.961.408.997 VND. Công ty đang tiếp tục đôn đốc Apec Group thanh toán trước khi áp dụng biện pháp thu hồi căn hộ.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

4. Trả trước cho người bán

4a. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trả trước cho các bên liên quan	4.368.430.667	3.989.000.000
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	639.430.667	260.000.000
Trả trước cho người bán khác	202.896.493.590	131.485.433.215
Công ty TNHH Vinashark	12.119.207.100	12.119.207.100
Công ty Cổ phần Cửa gỗ Austdoor-TMD	7.715.476.417	7.715.476.417
Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Bình Thuận	10.371.840.000	648.240.000
Công ty Cổ phần THH Décor	13.269.567.533	-
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Liên Minh	9.513.720.406	-
Công ty Cổ phần Việt – Séc	9.840.000.000	-
Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng VIDC	10.258.520.709	-
Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất Nội thất Thăng Chinh	13.095.564.027	48.129.550
Các nhà cung cấp khác	116.712.597.398	110.954.380.148
Cộng	207.264.924.257	135.474.433.215

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 m² 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 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. Công ty đã hoàn thành việc thanh toán đợt 1 vào ngày 18 tháng 9 năm 2021. 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 kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Cho vay các bên liên quan ⁽ⁱ⁾	3.200.500.000	1.296.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Đầu tư Phúc Thịnh	500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hòa Bình	2.700.500.000	1.296.000.000
Cho vay các tổ chức và cá nhân khác	109.222.000.000	-
Công ty Cổ phần Apec Finance ⁽ⁱⁱ⁾	105.222.000.000	-

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty TNHH Bất động sản Queen Sea ⁽ⁱⁱⁱ⁾	2.000.000.000	-
Công ty TNHH Lộc Phát Bình Thuận ^(iv)	2.000.000.000	-
Cộng	112.422.500.000	1.296.000.000

- (i) Khoản cho vay các bên liên quan không có tài sản đảm bảo, thời hạn 12 tháng, lãi suất từ 8 đến 14%/ năm.
- (ii) Khoản cho vay theo Hợp đồng vay vốn ngắn hạn số 1705/2022/IDJ-APF ngày 17 tháng 5 năm 2022 để phục vụ hoạt động kinh doanh của bên vay, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi suất cho vay 7,2%/năm. Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo.
- (iii) Khoản cho vay theo Hợp đồng vay vốn ngắn hạn số 2203/HĐVV/HĐVV/IDJ-QUEENSEA ngày 22 tháng 03 năm 2022 để phục vụ hoạt động kinh doanh của bên vay, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi suất cho vay 13%/năm. Đến thời hạn tất toán, gốc cho vay sẽ được bù trừ vào tiền hoa hồng mà Bên vay được hưởng theo hợp đồng môi giới số 1107/HĐM/IDJ-QS và/hoặc các hợp đồng môi giới bất động sản phát sinh mà bên cho vay là chủ đầu tư và giao cho bên vay là đơn vị môi giới.
- (iv) Khoản cho vay theo Hợp đồng số 0704/2022/IDJ-LPBT ngày 07 tháng 4 năm 2022 để phục vụ hoạt động kinh doanh của bên vay. Khoản vay có kỳ hạn 12 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi suất 4%/năm. Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo.

6. Phải thu khác**6a. Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối kỳ		đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>324.577.687</i>	-	<i>240.673.359</i>	-
Phải thu lãi cho vay, lãi trái phiếu	324.577.687	-	240.673.359	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Đầu tư Phúc Thịnh	4.027.397	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hòa Bình	84.933.852	-	5.056.921	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	235.616.438	-	235.616.438	-
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>92.705.533.217</i>	<i>(10.298.613.821)</i>	<i>162.266.271.654</i>	<i>(10.298.613.821)</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)
Phải thu lãi cho vay	6.512.931.887	-	9.391.806.542	-
Công ty Cổ phần Apec Finance	6.392.493.531	-	9.391.806.542	-
Các tổ chức và cá nhân khác	120.438.356	-	-	-
Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	110.821.918	-	-	-
Ban QLDA Đầu tư Xây dựng Thành phố Lạng Sơn	2.940.000.000	-	2.940.000.000	-
Tạm ứng thực hiện dự án	52.700.351.438	-	119.523.830.773	-
- Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương	-	-	6.505.603.497	-
- Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	43.569.781.144	-	1.667.878.534	-

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

	Số cuối kỳ		đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Dự án Khu công nghiệp Nam Hồng, Hải Dương	3.500.000.000	-	1.725.487.726	-
- 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	-
- Các Dự án khác	5.630.570.294	-	11.389.543.853	-
Thuế TNDN tạm nộp 1% của bất động sản	19.182.976.683	-	19.686.775.197	-
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	6.000.000	-	11.000.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1.468.801.270	(514.963.800)	929.209.121	(514.963.800)
Cộng	93.030.110.904	(10.298.613.821)	162.506.945.013	(10.298.613.821)

6b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	475.804.384.292	-	196.454.937.643	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi - Ủy thác đầu tư ⁽ⁱ⁾	58.384.760.839	-	41.673.741.966	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Holding - Ủy thác đầu tư ⁽ⁱⁱ⁾	213.771.272.378	-	154.781.195.677	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group - Ủy thác đầu tư ⁽ⁱⁱⁱ⁾	203.301.179.391	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group - Ủy thác đầu tư	347.171.684	-	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	1.143.754.360	-	1.143.754.360	-
Bà Đinh Thị Lan Hương - Phải thu về cho mượn	300.000.000	-	300.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	843.754.360	-	843.754.360	-
Cộng	476.948.138.652	-	197.598.692.003	-

- ⁽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 kỳ, Công ty đã góp vốn bổ sung theo cam kết vốn góp bằng chuyển khoản, số tiền 16.711.018.873 VND. Dự án đang trong giai đoạn chuẩn bị triển khai thi công xây dựng.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

- (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 kỳ, Công ty đã góp vốn bổ sung theo cam kết vốn góp bằng chuyển khoản, số tiền 58.990.076.701 VND. Dự án đang trong giai đoạn chuẩn bị triển khai thi công xây dựng.
- (iii) Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 0104/2022/HĐHTĐT ngày 01 tháng 4 năm 2022, Công ty góp vốn hợp tác đầu tư cùng Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group (gọi tắt là “Apec Group”) triển khai Dự án tổ hợp khách sạn và thương mại dịch vụ văn phòng đa năng phường Phú Trạng, thị xã Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái. Tổng mức đầu tư của Dự án là 400 tỷ đồng. Lợi nhuận được phân chia theo tỷ lệ góp vốn của hai bên. Tỷ lệ góp vốn của các bên sẽ được tính toán sau khi hoàn thành việc đầu tư vào dự án. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã góp vốn vào dự án với tổng số tiền là 203.301.179.391 VND. Dự án đang trong giai đoạn chuẩn bị triển khai thi công xây dựng.

7. Nợ xấu

Là các khoản nợ phải thu các tổ chức, cá nhân khác, 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 kỳ</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 khoản hợp tác kinh doanh tại dự án Funworld	300.000.000	300.000.000
Cộng	13.886.612.140	13.886.612.140

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Số đầu năm	13.886.612.140	13.586.612.140
Trích dự phòng trong kỳ	-	300.000.000
Số cuối kỳ	13.886.612.140	13.886.612.140

8. Hàng tồn kho

	<u>Số cuối kỳ</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	4.479.800	-	4.986.493	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang ^(*)	1.630.930.803.884	-	1.425.081.675.624	-
Dự án Apec Mandala Grand Phú Yên ⁽ⁱ⁾	117.122.903.974	-	115.262.567.116	-
Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn ⁽ⁱⁱ⁾	96.502.038.302	-	96.502.038.302	-
Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né ⁽ⁱⁱⁱ⁾	1.397.849.937.624	-	1.195.255.877.524	-
Các Dự án khác	19.455.923.984	-	18.061.192.682	-
Thành phẩm bất động sản	260.501.441.608	-	153.466.691.859	-
Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương	44.077.187.961	-	35.110.990.922	-

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<i>Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn – hạng mục Shophouse</i> ⁽ⁱⁱ⁾	216.424.253.647	-	118.355.700.937	-
Hàng hóa bất động sản	90.729.453.838	-	-	-
<i>Dự án Mandala Wyndham Phú Yên - sản phẩm Shopcenter</i>	90.729.453.838	-	-	-
Hàng hóa	87.627.832	-	-	-
Cộng	1.982.253.806.962	-	1.578.553.353.976	-

- (*) Tổng chi phí đi vay được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trong kỳ là 11.803.347.621 VND (cùng kỳ năm trước là 25.811.058.215 VND).
- (i) Dự án Apec Mandala Grand Phú Yên được xây dựng trên diện tích 4.514,5 m² với quy mô 1.332 căn hộ, gồm 1 block 29 tầng. Dự án đang trong giai đoạn thiết kế, chưa thực hiện thi công xây dựng.
- (ii) Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn được chia làm 02 giai đoạn:
- Giai đoạn 1: các hạng mục Shophouse thuộc dự án Khu đô thị thương mại, căn hộ và Shophouse Diamond Park với diện tích 20.614 m² đã hoàn thành và đang bàn giao cho khách hàng.
 - Giai đoạn 2: xây dựng 4 tòa cao 27 tầng, diện tích 1.422 m²/tòa được xây dựng trên tổng diện tích đất là 9.438m². Công ty đang thực hiện thi công dự án giai đoạn 2.
- (iii) Dự án Mandala Wyndham Mũi Né được xây dựng trên diện tích 45.876,4 m² với quy mô 4 tòa 29 tầng với tổng số là 2.962 căn. Dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện, dự kiến hoàn thành vào quý 3 năm 2022.

9. Chi phí trả trước**9a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí thuê lại mặt bằng trung tâm thương mại	419.024.379	410.700.832
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	80.071.036	217.475.030
Cộng	499.095.415	628.175.862

9b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí thiết kế, hoàn thiện nội thất TTTM	3.691.364.398	3.738.890.620
Chi phí thuê hệ thống thoát khí, cung cấp ga, tường kính	1.371.068.237	1.390.336.541
Chi phí bán hàng dự án	205.620.790.188	189.580.847.398
<i>Dự án Apec Mandala Grand Phú Yên</i>	6.855.674.668	6.855.674.668
<i>Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương</i>	4.684.417.314	5.896.969.460
<i>Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn</i>	19.231.169.478	1.978.674.542
<i>Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né</i>	174.849.528.728	174.849.528.728
Chi phí công cụ dụng cụ	1.636.652.522	2.296.569.649
Các chi phí trả trước dài hạn khác	691.939.260	798.070.022
Cộng	213.011.814.605	197.804.714.230

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

10. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	3.034.539.929	159.635.920	684.618.027	1.310.886.852	5.189.680.728
Mua trong kỳ	-	-	-	131.772.727	131.772.727
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.379.906.267	-	-	-	1.379.906.267
Số cuối kỳ	4.414.446.196	159.635.920	684.618.027	1.442.659.579	6.701.359.722
<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					
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	168.476.043	23.501.958	643.227.634	695.424.188	1.530.629.823
Khấu hao trong kỳ	357.288.705	15.963.594	4.262.166	123.076.675	500.591.140
Số cuối kỳ	525.764.748	39.465.552	647.489.800	818.500.863	2.031.220.963
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	2.866.063.886	136.133.962	41.390.393	615.462.664	3.659.050.905
Số cuối kỳ	3.888.681.448	120.170.368	37.128.227	624.158.716	4.670.138.759
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

11. Tài sản cố định vô hình

Là chương trình phần mềm máy tính.

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	57.420.000	(38.948.871)	18.471.129
Khấu hao trong kỳ	-	(9.570.000)	(9.570.000)
Số cuối kỳ	57.420.000	(48.518.871)	8.901.129

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.

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	146.731.814.195	(35.532.015.980)	111.199.798.215
Khấu hao trong kỳ	-	(1.569.324.216)	(1.569.324.216)
Số cuối kỳ	146.731.814.195	(37.101.340.196)	109.630.473.999

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 kỳ kế toán cần phải được trình bày. 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. Tuy nhiên Ban Điều hành Công ty nhận định rằng các bất động sản đầu tư này được đầu tư từ các thời kỳ trước với tổng mức giá đầu tư được tính toán để tối ưu hóa lợi nhuận trong tương lai dài hạn do đó Ban Lãnh

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

đạo Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản này không có sự thay đổi đáng kể so với giá trị đang được ghi sổ.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Trung tâm Thương mại Grand Plaza (5 tầng)	75.656.955.545	(19.060.338.166)	56.596.617.379
Hầm để xe Trung tâm Thương mại Grand Plaza	28.272.870.000	(7.171.277.603)	21.101.592.397
Lô Văn phòng F1501A	5.625.843.557	(1.428.703.939)	4.197.139.618
Lô Văn phòng F1501C	2.407.787.381	(611.466.568)	1.796.320.813
Lô Văn phòng F1512B	4.172.884.288	(1.059.719.489)	3.113.164.799
Lô Văn phòng F1512C	2.476.844.381	(629.003.840)	1.847.840.541
Lô Văn phòng F1512D	2.476.844.381	(629.003.840)	1.847.840.541
Lô Văn phòng F1602B	2.771.487.579	(703.829.590)	2.067.657.989
Lô Văn phòng F1612A	7.936.951.139	(2.015.618.302)	5.921.332.837
Lô Văn phòng F500	5.481.744.618	(1.392.109.471)	4.089.635.147
Lô Văn phòng F512	4.686.668.364	(1.190.196.904)	3.496.471.460
Lô Văn phòng F518	4.764.932.963	(1.210.072.485)	3.554.860.478
Cộng	146.731.814.196	(37.101.340.197)	109.630.473.999

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong kỳ	Kết chuyển vào TSCĐ trong kỳ	Số cuối kỳ
Hệ thống trần vách thạch cao và hoàn thiện	363.947.795	374.583.861	(738.531.656)	-
Hệ thống kiến trúc văn phòng	-	641.374.611	(641.374.611)	-
Cộng	363.947.795	1.015.958.472	(1.379.906.267)	-

14. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	33.505.696.680	1.140.619.333
CTCP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	9.802.399.228	-
CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương	-	1.140.619.333
Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group - Phải trả về chuyển nhượng bất động sản	23.703.297.452	-
Phải trả các nhà cung cấp khác	245.979.550.241	239.775.453.413
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons	51.152.805.519	42.811.261.137
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina 2	50.871.235.885	53.511.487.796
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	57.518.149.610	57.638.925.003
Công ty Cổ phần CDC Hà Nội	24.961.938.808	28.130.414.361
Công ty Cổ phần Cơ điện Xây dựng Thiết bị Công nghiệp Hà Đô	10.847.370.727	10.847.370.727
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Akito	-	12.289.135.625
Các nhà cung cấp khác	50.628.049.692	34.546.858.764
Cộng	279.485.246.921	240.916.072.746

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước của các bên liên quan</i>	<i>50.975.403.593</i>	<i>50.000.000.000</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên ⁽ⁱ⁾	50.000.000.000	50.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	975.403.593	-
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	<i>1.858.094.762.910</i>	<i>1.566.836.367.677</i>
Thu tiền theo tiến độ các Dự án bất động sản	1.858.004.756.300	1.566.818.222.134
<i>Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn</i>	<i>51.572.436.025</i>	<i>60.634.970</i>
<i>Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương</i>	<i>10.110.706.336</i>	<i>24.833.803.148</i>
<i>Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né</i>	<i>1.796.321.613.939</i>	<i>1.541.923.784.016</i>
Các khách hàng khác	90.006.610	18.145.543
Cộng	<u>1.909.070.166.503</u>	<u>1.616.836.367.677</u>

(i) Theo hợp đồng và phụ lục hợp đồng thi công xây dựng với Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty đã tạm ứng 50.000.000.000 VND để Apec Thái Nguyên thực hiện thi công san nền lô đất CN-5, CN-6, CN-16 và đường giao thông tuyến N10 - N13 và N13 - N16 thuộc dự án khu vui chơi giải trí cao cấp suối khoáng Kim Bôi. Thời gian thực hiện là 180 ngày kể từ ngày khởi công cho đến ngày hoàn thành hợp đồng. 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.

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>Số phải nộp đầu năm</u>	<u>Số phải nộp trong kỳ</u>	<u>Số đã nộp trong kỳ</u>	<u>Bù trừ với số tạm nộp</u>	<u>Số phải nộp cuối kỳ</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	16.219.112.022	13.707.103.911	(29.926.215.933)	-	-
Thuế GTGT vãng lai	-	2.268.196	(2.268.196)	-	-
Thuế TNDN	43.878.077.447	17.365.493.692	(14.051.846.887)	(4.176.642.721)	43.015.081.531
Thuế TNDN tạm nộp hoạt động chuyển nhượng bất động sản	6.469.907.263	3.672.844.207	(6.469.907.263)	-	3.672.844.207
Thuế thu nhập cá nhân	332.776.574	3.429.540.524	(3.053.022.953)	-	709.294.145
Các loại thuế khác	-	112.448.306	(108.544.866)	-	3.903.440
Cộng	<u>66.899.873.306</u>	<u>38.289.698.836</u>	<u>(53.611.806.098)</u>	<u>(4.176.642.721)</u>	<u>47.401.123.323</u>

Thuế giá trị gia tăng

Công ty 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 nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ được dự tính như sau:

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	86.048.379.154	104.250.998.372
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	671.806.823	97.748.061
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập tính thuế	<u>86.720.185.977</u>	<u>104.348.746.433</u>
<i>Trong đó:</i>		

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

- Hoạt động kinh doanh bất động sản	32.009.778.040	96.351.469.931
- Hoạt động khác	54.710.407.933	7.997.276.502
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	17.344.037.195	20.869.749.286
Thuế thu nhập doanh nghiệp truy thu của các năm trước	21.456.497	-
Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	17.365.493.692	20.869.749.286
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận doanh thu trong năm	(4.176.642.721)	(2.839.358.896)
Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	13.188.850.971	18.030.390.390

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty 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 giữa niên độ 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

Công ty 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. Công ty 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

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả các bên liên quan	7.997.813.020	224.491.989
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai - Chi phí lãi vay phải trả	359.013.699	1.972.603
Công ty Cổ phần In Thái Nguyên - Chi phí lãi vay phải trả	-	49.170.849
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hòa Bình - Chi phí lãi vay phải trả	618.799.321	173.348.537
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương - Chi phí tư vấn đầu tư và tư vấn quản trị	7.020.000.000	-
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	14.452.042.983	12.923.667.234
Chi phí lãi vay phải trả	9.401.049.631	7.882.621.800
Chi phí hoa hồng môi giới	721.355.556	1.291.913.744
Chi phí hỗ trợ khách hàng vay vốn ngân hàng	3.442.979.951	3.749.131.690
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	886.657.845	-
Cộng	22.449.856.003	13.148.159.223

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**18. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác****18a. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả các bên liên quan	30.056.200.000	39.201.025.076
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương - Nhận đặt cọc tiền mua trái phiếu (*)	30.056.200.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group - Nhận đặt cọc chuyển nhượng bất động sản	-	39.201.025.076
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác	62.254.173.621	77.678.513.853
Tài sản thừa chờ giải quyết	3.700.000	3.700.000
Kinh phí công đoàn	412.896.780	289.310.904
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	70.770.927	23.314.148
Nhận đặt cọc chuyển nhượng bất động sản	51.328.508.532	68.158.510.976
Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	43.933.751.212	53.397.975.803
Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương	2.757.793.920	3.602.163.807
Dự án Apec Mandala Grand Phú Yên	166.800.000	591.753.100
Dự án Diamond Park Lạng Sơn	4.470.163.400	10.566.618.266
Thu hộ phí bảo trì căn hộ	3.334.357.444	2.416.743.237
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	397.058.750	397.058.750
Tiền lãi trái phiếu phải trả	334.973	334.973
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	1.227.046.215	910.040.865
Cộng	92.310.373.621	116.879.538.929

(*) Theo hợp đồng đặt cọc mua trái phiếu số 01/2022/HĐĐCTP-Ibond ngày 13 tháng 01 năm 2022, Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương đã chuyển 30.000.000.000 VND để đặt cọc mua trái phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam. Theo hợp đồng, khối lượng trái phiếu IDJ dự kiến phát hành là 300.000 cổ phiếu, mệnh giá 100.000 VND/ trái phiếu với kỳ hạn là 36 tháng, lãi suất 10%/năm.

18b. Phải trả dài hạn khác

	<u>Số cuối kỳ</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	9.540.960.487	8.336.500.367
Cộng	11.338.154.830	10.133.694.710

(*) 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 Mandala Hotel & Suites Hải Dương (Xây dựng tòa trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê).

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

19. Vay

19a. Vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Vay ngắn hạn bên liên quan</i>	<i>53.914.236.458</i>	<i>53.914.236.458</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hòa Bình ⁽ⁱ⁾	44.914.236.458	44.914.236.458
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai ⁽ⁱⁱ⁾	9.000.000.000	9.000.000.000
<i>Vay ngắn hạn các cá nhân khác ⁽ⁱⁱⁱ⁾</i>	<i>64.793.000.000</i>	<i>61.986.400.008</i>
Cộng	118.707.236.458	115.900.636.466

Công ty có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.

- (i) Vay Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hoà Bình để phát triển đầu tư dự án với lãi suất là 2%/năm. Khoản vay có kỳ hạn 12 tháng kể từ thời điểm giải ngân khoản vay (ngày 21 tháng 10 năm 2021). Khoản vay không có tài sản đảm bảo.
- (ii) 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 (ngày 30 tháng 12 năm 2021). Khoản vay không có tài sản đảm bảo.
- (iii) 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.

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

	Vay các bên liên quan	Vay ngắn hạn các cá nhân	Cộng
Số đầu năm	53.914.236.458	61.986.400.008	115.900.636.466
Số tiền vay phát sinh trong kỳ	-	39.811.000.000	39.811.000.000
Phân loại lại khoản vay sang vay dài hạn	-	(7.758.000.008)	(7.758.000.008)
Số tiền vay đã trả trong kỳ	-	(29.246.400.000)	(29.246.400.000)
Số cuối kỳ	53.914.236.458	64.793.000.000	118.707.236.458

19b. Vay dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Vay dài hạn bên liên quan</i>	<i>97.540.000.000</i>	<i>97.540.000.000</i>
Công ty Cổ phần In Thái Nguyên ^(iv)	97.540.000.000	97.540.000.000
<i>Vay dài hạn các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>125.894.800.008</i>	<i>86.000.000.000</i>
Công ty Cổ phần Du lịch và Khách sạn Mandala ^(v)	76.000.000.000	86.000.000.000
Các cá nhân ^(vi)	49.894.800.008	-
<i>Trái phiếu thường dài hạn ^(vii)</i>	<i>153.671.800.000</i>	<i>237.628.100.000</i>
Cộng	377.106.600.008	421.168.100.000

Công ty có khả năng trả được các khoản vay dài hạn.

- (iv) Vay Công ty Cổ phần In Thái Nguyên để phát triển kinh doanh với lãi suất 0,1%/năm. Đây là khoản vay không có tài sản đảm bảo. Ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty đã ký phụ lục hợp đồng vay theo đó hai bên quy định thời hạn của khoản vay có thời hạn là 36 tháng kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2022.
- (v) 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

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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.

- (vi) Vay các cá nhân để bổ sung nguồn vốn kinh doanh với lãi suất 11%-14%/năm. Đây là các khoản vay có thời hạn vay 36 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.
- (vii) 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 Apec Mandala Wyndham Mũi Né. 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.

Ngày 07 tháng 7 năm 2022, Công ty đã thông báo kết quả việc mua lại trái phiếu trước hạn với tổng số lượng mua lại là 5.200 trái phiếu, tổng mệnh giá tương ứng là 520.000.000 VND.

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

	Tổng nợ	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm
Số cuối kỳ				
Vay dài hạn bên liên quan	97.540.000.000	-	97.540.000.000	-
Vay dài hạn các tổ chức và cá nhân	125.894.800.008		125.894.800.008	
Trái phiếu thường	153.671.800.000	-	153.671.800.000	-
Cộng	377.106.600.008	-	377.106.600.008	-
Số đầu năm				
Vay dài hạn bên liên quan	97.540.000.000	-	97.540.000.000	-
Vay dài hạn các tổ chức và cá nhân	86.000.000.000		86.000.000.000	
Trái phiếu thường	237.628.100.000	-	237.628.100.000	-
Cộng	421.168.100.000	-	421.168.100.000	-

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

	Vay dài hạn các bên liên quan	Vay dài hạn các tổ chức và cá nhân khác	Trái phiếu thường dài hạn	Cộng
Số đầu năm	97.540.000.000	86.000.000.000	237.628.100.000	421.168.100.000
Số tiền vay trong kỳ	-	42.636.800.000	-	42.636.800.000
Số tiền vay đã trả trong kỳ	-	(10.500.000.000)	(82.884.952.026)	(93.384.952.026)
Phân loại lại khoản vay từ vay ngắn hạn	-	7.758.000.008	-	7.758.000.008
Chênh lệch giá trị các gói trái phiếu mua lại so với mệnh giá	-	-	(1.071.347.974)	(1.071.347.974)
Số cuối kỳ	97.540.000.000	125.894.800.008	153.671.800.000	377.106.600.008

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

20. Vốn chủ sở hữu

20a. 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	Cộng
Tại 01/01/2021	326.000.000.000	1.523.000.000	99.371.958.367	426.894.958.367
Phát hành cổ phiếu	326.000.000.000	-	-	326.000.000.000
Phát hành cổ phiếu ESOP	16.300.000.000	-	-	16.300.000.000
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	66.829.760.000	-	(66.829.760.000)	-
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	83.381.249.086	83.381.249.086
Tại 30/06/2021	735.129.760.000	1.523.000.000	115.923.447.453	852.576.207.453
Tại 01/01/2022	735.129.760.000	1.523.000.000	236.444.482.464	973.097.242.464
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền ⁽ⁱ⁾	735.129.760.000	-	-	735.129.760.000
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	68.682.885.462	68.682.885.462
Tại 30/06/2022	1.470.259.520.000	1.523.000.000	305.127.367.926	1.776.909.887.926

- (i) Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 ngày 28 tháng 4 năm 2021, trong kỳ, Công ty đã hoàn thành chào bán 73.512.976 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 với tỷ lệ phân phối 1:1. Tổng số cổ phiếu phát hành thêm trong kỳ là 73.512.976 cổ phiếu, giá phát hành bằng mệnh giá (10.000 VND/cổ phiếu).

20b. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	147.025.952	73.512.976
Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	147.025.952	73.512.976
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	147.025.952	73.512.976

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

20c. Phân phối lợi nhuận sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Ngày 11 tháng 7 năm 2022, Công ty đã phát hành cổ phiếu để chia cổ tức cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 10:01 (cổ đông hiện hữu sở hữu 10 cổ phần được nhận 1 cổ phiếu phát hành thêm) theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 ngày 28 tháng 4 năm 2022. Trên cơ sở đó, Công ty phát hành 19.112.951 cổ phần để chia cổ tức cho các cổ đông hiện hữu và đã ghi nhận tăng vốn đầu tư của chủ sở hữu và giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối 191.129.510.000 VND.

20d. Kế hoạch tăng vốn

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 số 20/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 4 năm 2022 đã thông qua các phương án phát hành cổ phiếu trong năm 2022-2023 như sau:

- Phát hành 73.513.000 cổ phiếu phổ thông theo chương trình lựa chọn người lao động (ESOP) trong Công ty, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu. Số lượng cổ phần dự kiến phát hành là 7.351.290 cổ phiếu, giá phát hành là 10.000 đồng/cổ phiếu, mục đích để bổ sung vốn lưu động cho Công ty.
- Sau khi phát hành cổ phiếu ESOP, Công ty dự kiến phát hành 173.490.642 cổ phiếu phổ thông theo cho các cổ đông hiện hữu với tỷ lệ phát hành là 1:1, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu. Kế

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

hoạch sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được sử dụng để triển khai các dự án mà Công ty đang thực hiện, M&A hợp tác góp vốn đầu tư và đầu tư kinh doanh chứng khoán.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư (*)	6.671.830.979	9.166.976.660
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	160.387.120.094	312.856.573.629
Doanh thu hợp đồng xây dựng	14.527.962.120	31.598.661.942
Doanh thu hoạt động nông nghiệp	51.466.500	85.200.420
Cộng	181.638.379.693	353.707.412.651

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	6.671.830.979	9.166.976.660
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	8.497.706.678	10.227.613.232
Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư	(1.825.875.699)	(1.060.636.572)

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 Công ty cho các bên liên quan không phải là công ty con, công ty liên kết trong kỳ như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương		
Doanh thu xây lắp	-	23.243.054.668
Doanh thu cho thuê Văn phòng	648.696.547	652.708.425
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh		
Doanh thu xây lắp	2.379.455.466	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group		
Doanh thu bán bất động sản theo phương thức trả chậm	122.176.271.268	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương		
Doanh thu cho thuê Văn phòng	447.886.716	450.607.157
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi		
Doanh thu xây lắp	12.132.748.854	8.355.607.274
Cộng	137.785.058.851	32.701.977.524

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**2. Giá vốn hàng bán**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	8.497.706.678	10.227.613.232
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	105.863.525.655	196.205.786.394
Giá vốn hợp đồng xây dựng	14.057.405.837	30.248.464.546
Giá vốn hoạt động nông nghiệp	166.312.908	456.759.495
Cộng	128.584.951.078	237.138.623.667

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.839.290.860	12.581.335.849
Lãi thanh lý Công ty liên kết	51.979.738.685	-
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	-	1.876.200
Cộng	56.819.029.545	12.583.212.049

4. Chi phí tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	7.046.950.362	1.087.068.911
Chiết khấu thanh toán cho khách hàng	297.059.000	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	2.026.902.224	-
Chi phí thu xếp vốn	1.579.950.000	-
Chi phí hoạt động tài chính khác	-	2.665.100
Cộng	10.950.861.586	1.089.734.011

5. Chi phí bán hàng

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí hoa hồng bán hàng, truyền thông quảng cáo, marketing	3.480.153.227	18.748.608.342
Chi phí hỗ trợ lãi suất khách hàng mua sản phẩm	1.334.756.512	1.987.908.598
Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	148.459.000	405.104.304
Các chi phí bằng tiền khác	4.500.000	3.000.000
Cộng	4.967.868.739	21.144.621.244

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	13.315.373.500	12.359.401.207
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.057.389.525	454.879.511
Chi phí khấu hao tài sản cố định	476.156.134	68.879.241
Thuế, phí và lệ phí	4.000.000	40.761.154

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Dự phòng phải thu khó đòi	-	300.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.868.935.615	2.649.542.788
Các chi phí khác	3.298.433.607	3.340.517.979
Cộng	20.020.288.381	19.213.981.880
7. Thu nhập khác		
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Thu phạt thanh lý, phí chuyển nhượng, lãi trả chậm tiền mua căn hộ	11.454.636.130	13.797.193.037
Thu phạt vi phạm tiến độ, chất lượng	909.362.336	694.606.034
Thu tiền điện của khách hàng thuê mặt bằng	499.066.063	496.252.429
Thu từ tiền đặt cọc của khách hàng chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng	-	2.164.330.390
Thu nhập khác	475.013.470	13.224.132
Cộng	13.338.077.999	17.165.606.022
8. Chi phí khác		
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí tiền điện cho thuê mặt bằng	499.066.063	496.252.428
Tiền phạt vi phạm hành chính, án phạt, bồi thường vi phạm hợp đồng	642.831.076	85.693.582
Trả lại tiền đặt cọc	51.982.459	32.671.058
Chi phí khác	29.258.701	3.654.480
Cộng	1.223.138.299	618.271.548
9. Lãi trên cổ phiếu		
Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.		
10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố		
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.149.764.300	50.073.822
Chi phí nhân công	19.983.007.766	18.600.153.855
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.079.485.356	1.664.461.665
Chi phí dịch vụ mua ngoài	516.113.936.079	340.733.453.860
Chi phí khác	17.947.874.376	32.246.672.959
Cộng	557.274.067.877	393.294.816.161

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Các bên liên quan với Công ty 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 (Tổng Giám đốc, 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.

Công ty không phát sinh giao dịch và 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.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Tiền lương	Thù lao	Cộng thu nhập
Kỳ này			
Ông Phạm Duy Hưng – Chủ tịch HĐQT	-	60.000.000	60.000.000
Ông Vũ Trọng Quân – Thành viên HĐQT (từ 29/4/2022)	-	10.000.000	10.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Linh – Thành viên HĐQT (đến 29/4/2022)	-	20.000.000	20.000.000
Ông Nguyễn Đỗ Lăng – Thành viên HĐQT	-	42.000.000	42.000.000
Bà Lã Thị Quy – Thành viên HĐQT/KTT	-	42.000.000	42.000.000
Ông Nguyễn Đức Quân - Thành viên HĐQT	-	30.000.000	30.000.000
Ông Nguyễn Quang Huy – Tổng Giám đốc	548.649.013	-	548.649.013
Bà Nguyễn Thị Thanh – Trưởng BKS	-	18.000.000	18.000.000
Bà Nguyễn Hoài Giang – Thành viên BKS	-	12.000.000	12.000.000
Bà Đậu Thị Thảo – Thành viên BKS	-	12.000.000	12.000.000
	548.649.013	246.000.000	794.649.013
Kỳ trước			
Ông Hán Kông Khanh – Chủ tịch HĐQT (đến 28/4/2021)	-	20.000.000	20.000.000
Ông Phạm Duy Hưng – Chủ tịch HĐQT (từ 04/5/2021)	-	18.000.000	18.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Linh – Thành viên HĐQT	-	18.000.000	18.000.000
Ông Nguyễn Đỗ Lăng – Thành viên HĐQT	-	18.000.000	18.000.000
Bà Lã Thị Quy – Thành viên HĐQT/KTT	-	18.000.000	18.000.000
Ông Nguyễn Đức Quân - Thành viên HĐQT (từ 28/4/2021)	-	-	-
Ông Nguyễn Quang Huy – Tổng Giám đốc	682.109.906	-	682.109.906
Bà Nguyễn Thị Thanh – Trưởng BKS	-	18.000.000	18.000.000
Bà Nguyễn Hoài Giang – Thành viên BKS	-	12.000.000	12.000.000
Bà Đậu Thị Thảo – Thành viên BKS (từ 28/4/2021)	-	-	-
Ông Lê Chí Công – Thành viên BKS (đến 28/4/2021)	-	-	-
Cộng	682.109.906	122.000.000	804.109.906

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hòa Bình	Công ty con
Công ty Cổ phần In Thái Nguyên	Công ty con
Công ty TNHH Môi trường IDJ Châu Đốc	Công ty con
Công ty TNHH Môi trường IDJ Phú Tân	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Đầu tư Phúc Thịnh	Công ty con (từ ngày 24/6/2022)
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng ASC	Công ty liên kết

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Apec Thái Nguyên	Công ty liên kết (đến ngày 18/5/2022)
Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group	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 Apec Land - Huế	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Holding	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt

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 kết đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Công ty còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Holding</i>		
Lãi cho vay	-	6.149.139.724
Công ty cho vay	-	5.000.000.000
Chuyển đổi gốc 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	58.990.076.701	40.503.849.410
<i>Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group</i>		
Apec Group trả tiền mua cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư và Giáo dục Hanoi Academy	-	13.930.528.000
Lãi cho vay, hợp tác đầu tư phải thu Apec Group	347.171.684	1.510.671.233
Chuyển tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	267.300.000.000	-
Rút tiền góp vốn hợp tác kinh doanh trước hạn	63.998.820.609	-
Mua các căn hộ thuộc dự án Bất động sản Diamond Park Lạng Sơn	186.733.915.044	-
<i>Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh ("Bắc Ninh")</i>		
Mua hàng hóa dịch vụ của Bắc Ninh	71.387.573	-
<i>Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương (APS)</i>		
Chi phí tư vấn đầu tư và tư vấn quản trị	7.020.000.000	300.000.000
Sử dụng hàng hoá, dịch vụ do APS cung cấp	1.579.950.000	-
APS mua cổ phần do Công ty phát hành trong kỳ	25.300.000.000	-
APS đặt cọc mua trái phiếu	30.000.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương</i>		
Mua các căn hộ thuộc dự án Bất động sản Apec Mandala Wyndham Phú Yên	90.729.453.838	-

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi		
Công ty cho vay	-	9.000.000.000
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
Góp vốn hợp tác kinh doanh bằng tiền	16.711.018.873	-

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.14, V.17, V.18 và V.19.

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 Công ty trong kỳ là Kinh doanh Bất động sản và trong phạm vi lãnh thổ Việt Nam, do đó Công ty không trình bày Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý.

3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Lập, ngày 26 tháng 8 năm 2022

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Nguyễn Hữu Đạt

Lê Thị Quy

Phạm Duy Hưng