

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

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

MST: 0102186593

\*\*\*\*\*

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
*Quý 2/2022*

*Hà Nội, năm 2022*

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

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022

MẪU B01 – DN

	MS	TM	30/06/2022	01/01/2022
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.870.442.033.913</b>	<b>2.248.030.493.693</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>52.465.222.319</b>	<b>33.035.117.868</b>
1. Tiền	111		52.465.222.319	33.035.117.868
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>18.724.294.608</b>	<b>13.724.294.608</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5.2	11.212.500.000	11.212.500.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(4.275.796.392)	(4.275.796.392)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.3	11.787.591.000	6.787.591.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>780.578.258.593</b>	<b>615.635.267.273</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.4	280.755.785.065	289.414.239.754
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.5	209.754.897.347	137.012.742.004
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		145.222.000.000	36.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	158.765.233.552	167.127.942.886
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(13.919.657.371)	(13.919.657.371)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>2.000.680.634.993</b>	<b>1.584.443.714.992</b>
1. Hàng tồn kho	141	5.8	2.000.680.634.993	1.584.443.714.992
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>17.993.623.400</b>	<b>1.192.098.952</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	555.726.255	628.175.862
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		17.437.897.145	563.923.090
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.662.569.734.620</b>	<b>1.207.598.620.837</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>902.275.513.224</b>	<b>674.421.342.944</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	5.4	198.231.444.672	249.726.721.041
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	5.5	227.095.929.900	227.095.929.900
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	476.948.138.652	197.598.692.003
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>35.556.669.617</b>	<b>34.737.172.145</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	6.922.530.393	6.005.292.189
- Nguyên giá	222		10.455.345.727	8.943.666.733
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.532.815.334)	(2.938.374.544)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.11	28.634.139.224	28.731.879.956
- Nguyên giá	228		30.093.389.807	30.093.389.807
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.459.250.583)	(1.361.509.851)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.12</b>	<b>109.630.473.999</b>	<b>111.199.798.215</b>
1. Nguyên giá	231		146.731.814.195	146.731.814.195
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(37.101.340.196)	(35.532.015.980)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>363.947.795</b>
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	363.947.795
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.13</b>	<b>19.238.809.266</b>	<b>180.395.986.748</b>
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		10.412.282.083	48.167.459.565
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		9.177.500.000	5.677.500.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(350.972.817)	(350.972.817)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	126.902.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>595.868.268.514</b>	<b>206.480.372.990</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	213.051.342.591	197.812.817.496
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	22.820.590
5. Lợi thế thương mại	269		382.816.925.923	8.644.734.904
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>4.533.011.768.533</b>	<b>3.455.629.114.530</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022

	MS TM	30/06/2022	01/01/2022
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>	<b>2.716.662.322.796</b>	<b>2.467.475.549.288</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>	<b>2.433.515.567.966</b>	<b>2.133.713.754.578</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311 5.14	280.189.960.700	241.266.196.043
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312 5.15	1.905.890.821.406	1.616.836.367.677
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313 5.16	47.564.805.061	66.903.296.081
4. Phải trả người lao động	314	3.306.592.974	7.045.358.489
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21.831.056.682	12.925.639.837
9. Phải trả ngắn hạn khác	319 5.17	92.497.787.259	117.066.952.567
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320 5.18	81.551.000.008	70.986.400.008
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322	683.543.876	683.543.876
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>	<b>283.146.754.830</b>	<b>333.761.794.710</b>
7. Phải trả dài hạn khác	337 5.17	11.338.154.830	10.133.694.710
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338 5.18	271.808.600.000	323.628.100.000
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>1.816.349.445.737</b>	<b>988.153.565.242</b>
(400 = 410+430)			
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410 5.19</b>	<b>1.816.349.445.737</b>	<b>988.153.565.242</b>
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
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	1.523.000.000	1.523.000.000
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	286.824.380.392	215.638.683.697
- LNST chưa phân phối lũy kế	421a	215.638.683.697	215.638.683.697
- đến cuối kỳ trước			
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	71.185.696.695	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	57.742.545.345	35.862.121.545
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>	<b>4.533.011.768.533</b>	<b>3.455.629.114.530</b>
(440 = 300+400)			

Hà Nội, ngày 29 tháng 07 năm 2022

Người lập



Nguyễn Hữu Đạt

Kế toán trưởng



Lê Thị Quy



Chủ tịch HĐQT

Phạm Duy Hưng

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

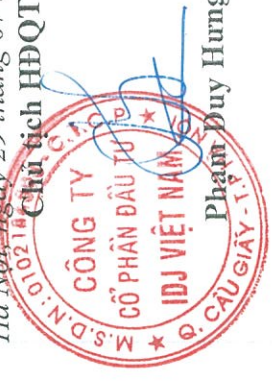
Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, Hà Nội

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

Mẫu B02 – DN  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/04/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/04/2021 đến 30/06/2021	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	5.20	97.057.904.106	231.917.161.115	181.622.621.893	353.707.412.651
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	5.21	97.057.904.106	231.917.161.115	181.622.621.893	353.707.412.651
4. Giá vốn hàng bán	11	5.21	67.469.544.983	153.293.763.550	128.569.193.278	237.138.623.667
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20	5.22	29.588.359.123	78.623.397.565	53.053.428.615	116.568.788.984
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.23	54.357.776.252	6.266.960.047	57.092.206.782	12.631.684.586
7. Chi phí tài chính	22	5.23	3.490.420.336	1.019.765.046	6.542.177.175	1.089.734.011
7. Chi phí lãi vay	23		3.497.281.762	718.057.046	6.193.970.107	1.087.068.911
- Trong đó: Chi phí lãi vay			21.266.350	-	21.266.350	(19.650.710)
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	25	5.24	2.966.337.312	15.069.600.757	4.967.868.739	21.144.621.244
9. Chi phí bán hàng	26	5.24	12.945.773.972	12.535.187.458	21.874.791.586	20.376.058.338
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	5.25	64.564.870.105	56.265.804.351	76.782.064.247	86.570.409.267
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	31	5.25	7.080.759.808	10.160.773.512	13.338.077.999	17.165.606.022
12. Thu nhập khác	32	5.25	856.037.583	409.039.567	1.244.594.796	618.271.548
13. Chi phí khác	40		6.224.722.225	9.751.733.945	12.093.483.203	16.547.334.474
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	50	5.26	70.789.592.330	66.017.538.296	88.875.547.450	103.117.743.741
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	51		13.766.967.211	13.352.385.192	17.501.185.158	20.869.749.286
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	60		57.022.625.119	52.665.153.104	71.374.362.292	82.247.994.455
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)			56.951.525.131	52.665.215.064	71.185.696.695	82.248.062.437
18.1. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ			71.099.988	(61.960)	188.665.597	(67.982)
18.2. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát			388	716	485	1.119
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.27				

Hà Nội, ngày 29 tháng 07 năm 2022



Kế toán trưởng

Lã Thị Quy

Người lập

Nguyễn Hữu Đạt

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

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

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

(Phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ 01/01/2022 đến 30/06/2022

Mẫu B 03-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	MS	Lũy kế từ đầu	Lũy kế từ đầu
		năm đến cuối quý này (Năm nay)	năm đến cuối quý này (Năm trước)
1	2	4	5
<b>I Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1 <i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01	88.875.547.450	103.117.743.741
2 <i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	2.261.505.738	1.846.482.045
- Các khoản dự phòng	03	(1.883.870.426)	300.000.000
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	57.092.206.782	(12.609.200.576)
- Chi phí lãi vay	06	6.193.970.107	1.087.068.911
3 <i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08	152.539.359.651	93.742.094.121
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(364.717.877.595)	(267.465.419.073)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(416.236.920.001)	(116.744.027.811)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	290.345.285.967	191.896.555.799
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(389.315.445.917)	(101.141.813.897)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(2.956.572.587)	(873.645.197)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(20.523.408.544)	(10.368.164.813)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20	<b>(750.865.579.026)</b>	<b>(210.954.420.871)</b>
<b>II Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1 Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(1.147.731.199)	(1.803.675.907)
3 Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(955.222.000.000)	(186.469.018.754)
4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	967.902.000.000	212.325.342.466
5 Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(4.500.000.000)	(21.780.300.000)
6 Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	40.520.261.315	42.445.528.000
7 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	7.176.535.158	3.492.200.814
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30	<b>54.729.065.274</b>	<b>48.210.076.619</b>
<b>III Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1 Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	756.821.518.203	342.300.000.000
3 Tiền thu từ đi vay	33	82.447.800.000	403.287.201.000
4 Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(123.702.700.000)	(549.761.004.751)
6 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(417.162.500)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	<b>715.566.618.203</b>	<b>195.409.033.749</b>
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</i>	50	<b>19.430.104.451</b>	<b>32.664.689.497</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	33.035.117.868	81.707.899.868
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	<b>52.465.222.319</b>	<b>114.372.589.365</b>

Người lập



Nguyễn Hữu Đạt

Kế toán trưởng



Lã Thị Quy

Hà Nội, ngày 29 tháng 07 năm 2022

Chủ tịch HĐQT



Phạm Duy Hưng

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/04/2022 đến 30/06/2022

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

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0102186593 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 15/03/2007, thay đổi lần thứ 20 ngày 21/07/2022 về việc thay đổi Vốn điều lệ của Công ty.

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

Tên viết tắt: IDJ INVESTMENT.,JSC

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 20 là 1.661.389.030.000 đồng.

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

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

**1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

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

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

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/04/2022 đến 30/06/2022

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

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

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

## **2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỶ KẾ TOÁN**

### **Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

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

### **Kỳ kế toán**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12. Báo cáo tài chính quý II năm 2022 được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/04 đến ngày 30/06 dương lịch hàng năm.

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

### **Chế độ và Chuẩn mực kế toán áp dụng**

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

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

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán đã được ban hành và có hiệu lực có liên quan đến việc soạn lập và trình bày Báo cáo tài chính cho Quý II năm 2022 kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2022.

### **Hình thức kế toán áp dụng**

Công ty sử dụng hình thức kế toán Nhật ký chung

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/04/2022 đến 30/06/2022

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**Đầu tư vào công ty liên kết**

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

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

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

***Tiền và tương đương tiền***

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

**Ngoại tệ**

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

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

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

**Các khoản phải thu và dự phòng nợ khó đòi**

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

**Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/04/2022 đến 30/06/2022

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

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

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

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

**Bất động sản đầu tư**

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

**Các khoản đầu tư tài chính**

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

**Vốn chủ sở hữu**

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

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

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

**Ghi nhận doanh thu**

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

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

**Thuế**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/04/2022 đến 30/06/2022

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

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

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

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

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

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

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

**Lãi trên cổ phiếu**

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

**Các bên liên quan**

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/04/2022 đến 30/06/2022

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

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

	30/06/2022	01/01/2022
Tiền mặt	151.247.763	160.732.897
Tiền gửi ngân hàng	52.313.974.556	32.874.384.971
Các khoản tương đương tiền	-	-
<b>Tổng</b>	<b>52.465.222.319</b>	<b>33.035.117.868</b>

**5.2. Chứng khoán kinh doanh**

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Đầu tư chứng khoán kinh doanh	11.212.500.000	(4.275.796.392)	11.212.500.000	(4.275.796.392)
<i>Công ty CP Đầu tư DPA</i>	<i>3.912.500.000</i>	-	<i>3.912.500.000</i>	-
<i>Công ty CP Dream Works</i>	<i>7.300.000.000</i>	<i>(4.275.796.392)</i>	<i>7.300.000.000</i>	<i>(4.275.796.392)</i>
<b>Tổng</b>	<b>11.212.500.000</b>	<b>(4.275.796.392)</b>	<b>11.212.500.000</b>	<b>(4.275.796.392)</b>

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

**5.3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	11.787.591.000	11.787.591.000	6.787.591.000	6.787.591.000
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	11.787.591.000	11.787.591.000	6.787.591.000	6.787.591.000
Đài hạn	-	-	126.902.000.000	126.902.000.000
- Các khoản đầu tư khác	-	-	126.902.000.000	126.902.000.000
<b>Tổng</b>	<b>11.787.591.000</b>	<b>11.787.591.000</b>	<b>133.689.591.000</b>	<b>133.689.591.000</b>

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/04/2022 đến 30/06/2022

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

**5.4. Phải thu của khách hàng**

	30/06/2022	01/01/2022
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>	<b>280.755.785.065</b>	<b>289.414.239.754</b>
Công ty CP Tập đoàn APEC GROUP	76.507.885.243	61.973.185.429
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	49.152.327.653	49.152.327.654
Phải thu khách hàng dự án Diamond Park Lạng Sơn	91.974.280.215	111.092.677.239
Phải thu khách hàng dự án APEC Hải Dương	18.470.073.289	20.910.627.170
Một số đối tượng khác	10.897.062.943	9.312.803.841
<b>Phải thu khách hàng dài hạn</b>	<b>198.231.444.672</b>	<b>249.726.721.041</b>
Công ty CP Tập đoàn APEC GROUP	198.231.444.672	249.726.721.041
<b>Tổng</b>	<b>478.987.229.737</b>	<b>539.140.960.795</b>

**5.5. Trả trước cho người bán**

	30/06/2022	01/01/2022
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>209.754.897.347</b>	<b>137.012.742.004</b>
Công ty CP THH Decor	13.269.567.533	-
Công Ty TNHH Thương Mại Và Sản Xuất Nội Thất Thử	13.095.564.027	48.129.550
Công ty TNHH VINASHARK	12.119.207.100	12.119.207.100
Công Ty Cổ Phần Cấp Thoát Nước Bình Thuận	10.371.840.000	648.240.000
Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng VIDC	10.381.406.873	-
Công ty Cổ phần Việt - Séc	9.840.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Liên Minh	9.513.720.406	-
Một số đối tượng khác	131.163.591.408	124.197.165.354
<b>Trả trước cho người bán dài hạn</b>	<b>227.095.929.900</b>	<b>227.095.929.900</b>
Công ty cổ phần đầu tư Apec Thái Nguyên	227.095.929.900	227.095.929.900
<b>Tổng</b>	<b>436.850.827.247</b>	<b>364.108.671.904</b>

**5.6. Phải thu khác**

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>158.765.233.552</b>	<b>(9.998.613.821)</b>	<b>167.127.942.886</b>	<b>(9.998.613.821)</b>
- 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)
- Tạm ứng	117.927.339.445	-	123.909.830.773	-
- Đặt cọc, ký cược ký quỹ	6.000.000	-	11.000.000	-
- Công ty CP APEC Finance	6.392.493.531	-	9.391.806.542	-
-Thuế TNDN tạm nộp 1% HĐ BDS	19.182.976.683	-	19.686.775.197	-
- Phải thu khác	5.472.773.872	(214.963.800)	4.344.880.353	(214.963.800)
<b>Dài hạn</b>	<b>476.948.138.652</b>	<b>-</b>	<b>197.598.692.003</b>	<b>-</b>
- Hợp đồng hợp tác đầu tư	475.804.384.292	-	196.454.937.643	-
- Ký cược ký quỹ	843.754.360	-	843.754.360	-
- Cho mượn	300.000.000	-	300.000.000	-

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/04/2022 đến 30/06/2022

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

**5.7. Nợ xấu**

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi	13.919.657.371	-	13.919.657.371	-
<i>Trong đó:</i>				<b>Quá hạn trên 3 năm</b>
- Các khoản chi hộ "Phí dịch vụ của các nhà đầu tư"	-	-	-	9.783.650.021
Các đối tượng khác	-	-	-	4.136.007.350

**5.8. Hàng tồn kho**

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu vật liệu	4.479.800	-	4.986.493	-
Chi phí SXKDDD	1.649.357.631.915	-	1.430.972.036.640	-
DA Apec Mandala Wyndham Mũi Né	1.397.849.937.624	-	1.195.255.877.524	-
DA Apec Diamond Park- Lạng Sơn	96.502.038.302	-	96.502.038.302	-
DA Mandala Grand Phú Yên	117.122.903.974	-	115.262.567.116	-
Chi phí SXKDDD khác	37.882.752.015	-	23.951.553.698	-
Thành phẩm bất động sản	73.767.526.564	-	153.466.691.859	-
DA Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương	44.077.187.961	-	35.110.990.922	-
DA Apec Diamond Park- Lạng Sơn	29.690.338.603	-	118.355.700.937	-
Hàng hóa bất động sản	277.463.368.882	-	-	-
DA Apec Phú Yên	90.729.453.838	-	-	-
DA Apec Diamond Park- Lạng Sơn	186.733.915.044	-	-	-
Hàng hóa khác	87.627.832	-	-	-
<b>Tổng</b>	<b>2.000.680.634.993</b>	<b>-</b>	<b>1.584.443.714.992</b>	<b>-</b>

**5.9. Chi phí trả trước**

	30/06/2022	01/01/2022
<b>Ngắn hạn</b>	<b>555.726.255</b>	<b>628.175.862</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	136.701.876	217.475.030
Chi phí thuê Văn phòng, TTTM	419.024.379	410.700.832
<b>Dài hạn</b>	<b>213.051.342.591</b>	<b>197.812.817.496</b>
Chi phí thiết kế, hoàn thiện nội thất TTTM	3.691.364.398	3.738.890.620
Chi phí thuê HT thoát khí, cung cấp ga, tường kính	1.371.068.237	1.390.336.541
Công cụ dụng cụ	1.790.119.178	2.304.672.915
Chi phí Dự án chờ phân bổ	205.620.790.188	189.580.847.398
Chi phí trả trước dài hạn	578.000.590	798.070.022
<b>Tổng</b>	<b>213.607.068.846</b>	<b>198.440.993.358</b>

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/04/2022 đến 30/06/2022

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

**5.10. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư tại 01/01/2022	6.788.525.934	379.903.938	633.472.009	1.141.764.852	8.943.666.733
Mua trong kỳ	-	-	-	131.772.727	131.772.727
Xây dựng cơ bản mới	1.379.906.267	-	-	-	1.379.906.267
<b>Số dư tại 30/06/2022</b>	<b>8.168.432.201</b>	<b>379.903.938</b>	<b>633.472.009</b>	<b>1.273.537.579</b>	<b>10.455.345.727</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư tại 01/01/2022	1.576.220.764	202.379.583	633.472.009	526.302.188	2.938.374.544
Tăng trong kỳ	451.138.355	20.225.760	-	123.076.675	594.440.790
Khấu hao trong kỳ	451.138.355	20.225.760	-	123.076.675	594.440.790
<b>Số dư tại 30/06/2022</b>	<b>2.027.359.119</b>	<b>222.605.343</b>	<b>633.472.009</b>	<b>649.378.863</b>	<b>3.532.815.334</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại 01/01/2022	5.212.305.170	177.524.355	-	615.462.664	6.005.292.189
Tại 30/06/2022	6.141.073.082	157.298.595	-	624.158.716	6.922.530.393

**5.11. Tài sản cố định vô hình**

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư tại 01/01/2022	30.035.969.807	57.420.000	30.093.389.807
Tăng trong kỳ	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-
<b>Số dư tại 30/06/2022</b>	<b>30.035.969.807</b>	<b>57.420.000</b>	<b>30.093.389.807</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư tại 01/01/2022	1.322.560.980	38.948.871	1.361.509.851
Khấu hao trong kỳ	88.170.732	9.570.000	97.740.732
<b>Số dư tại 30/06/2022</b>	<b>1.410.731.712</b>	<b>48.518.871</b>	<b>1.459.250.583</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại 01/01/2022	28.713.408.827	18.471.129	28.731.879.956
Tại 30/06/2022	28.625.238.095	8.901.129	28.634.139.224

**5.12. Bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối năm
<b>a. Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
Nguyên giá	146.731.814.195	-	-	146.731.814.195
- Nhà và quyền sử dụng đất	146.731.814.195	-	-	146.731.814.195
Giá trị hao mòn lũy kế	35.532.015.980	1.569.324.216	-	37.101.340.196
- Nhà và quyền sử dụng đất	35.532.015.980	1.569.324.216	-	37.101.340.196
Giá trị còn lại	111.199.798.215	-	1.569.324.216	109.630.473.999
- Nhà và quyền sử dụng đất	111.199.798.215	-	1.569.324.216	109.630.473.999

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

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

**5.13. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

	Tỷ lệ		30/06/2022		01/01/2022	
	Vốn năm giữ biểu quyết	Quyền	Giá ghi số	Dự phòng	Giá ghi số	Dự phòng
<b>Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết</b>			10.412.282.083	-	48.167.459.565	-
<i>Đầu tư vào Công ty liên kết</i>						
Công ty CP Tư vấn đầu tư xây dựng ASC	28,50%	28,50%	6.683.440.320	-	5.694.976.840	-
Công ty CP Đầu tư Apec Thái Nguyên	25,00%	25,00%	-	-	38.772.219.194	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	40%	40%	3.728.841.763	-	3.700.263.531	-
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>			<b>9.177.500.000</b>	<b>(350.972.817)</b>	<b>5.677.500.000</b>	<b>(350.972.817)</b>
Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản IDJ Asset	4,5%	4,5%	990.000.000	(350.972.817)	990.000.000	(350.972.817)
Công ty CP TM & DL Kim Bôi	7,14%	7,14%	4.687.500.000	-	4.687.500.000	-
Công ty CP Quản lý khách sạn & Dịch vụ Mandala	19,0%	19,0%	3.500.000.000	-	-	-
<b>Tổng</b>			<b>19.589.782.083</b>	<b>(350.972.817)</b>	<b>53.844.959.565</b>	<b>(350.972.817)</b>

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/04/2022 đến 30/06/2022

*Bảng thuyết minh này là bộ phận hợp thành và được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính đính kèm.***5.14. Phải trả người bán**

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>280.189.960.700</b>	<b>280.189.960.700</b>	<b>241.266.196.043</b>	<b>241.266.196.043</b>
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	57.518.149.610	57.518.149.610	57.638.925.003	57.638.925.003
Công ty CPĐT và XD VINA2	50.871.235.885	50.871.235.885	53.511.487.796	53.511.487.796
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư xây dựng RICONs	51.152.805.519	51.152.805.519	42.811.261.137	42.811.261.137
Công ty Cổ phần CDC Hà Nội	24.961.938.808	24.961.938.808	28.130.414.361	28.130.414.361
Phải trả người bán ngắn hạn khác	95.685.830.878	95.685.830.878	59.174.107.746	59.174.107.746
<b>Tổng</b>	<b>280.189.960.700</b>	<b>280.189.960.700</b>	<b>241.266.196.043</b>	<b>241.266.196.043</b>

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

	30/06/2022	01/01/2022
Dự án APEC Mandala Wyndham Mũi Né	1.796.321.613.939	1.541.923.784.016
Dự án APEC Mandala Wyndham Hải Dương	10.110.706.336	24.833.803.148
Dự án APEC Diamond Park Lạng Sơn	48.393.090.928	60.634.970
Công ty Cổ phần đầu tư Apec Thái Nguyên	50.000.000.000	50.000.000.000
Đối tượng khác	1.065.410.203	18.145.543
<b>Tổng</b>	<b>1.905.890.821.406</b>	<b>1.616.836.367.677</b>

**5.16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	30/06/2022	01/01/2022
<b>Phải nộp</b>	<b>47.564.805.061</b>	<b>66.903.296.081</b>
Thuế giá trị gia tăng	3.111.000	16.219.112.022
Thuế thu nhập doanh nghiệp	46.845.073.701	50.347.984.710
Thuế thu nhập cá nhân	712.716.920	336.199.349
Thuế khác	3.903.440	-

**5.17. Phải trả khác**

	30/06/2022	01/01/2022
<b>Ngắn hạn</b>	<b>92.497.787.259</b>	<b>117.066.952.567</b>
Bảo hiểm xã hội	70.770.927	23.314.148
Kinh phí công đoàn	582.475.462	458.889.586
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	397.058.750	397.058.750
Phải trả, phải nộp khác	6.727.980.266	6.410.974.916
Tiền đặt cọc và lãi phải trả khác của trái phiếu phát hành	30.056.635.878	435.878
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 Apec Diamond Park Lạng Sơn	4.470.163.400	49.767.643.342
Phí bảo trì dự án	3.334.357.444	2.416.743.237
<b>Dài hạn</b>	<b>11.338.154.830</b>	<b>10.133.694.710</b>
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	9.540.960.487	8.336.500.367
Các khoản phải trả dài hạn khác	1.797.194.343	1.797.194.343
<b>Tổng</b>	<b>103.835.942.089</b>	<b>127.200.647.277</b>



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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/04/2022 đến 30/06/2022

*Bảng thuyết minh này là bộ phận hợp thành và được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính đính kèm.***5.18. Vay và nợ thuế tài chính**

	30/06/2022		01/01/2022			
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm		
Vay ngắn hạn	81.551.000.008	81.551.000.008	39.811.000.000	(29.246.400.000)	70.986.400.008	61.986.400.008
Công ty CP ĐT QT Dubai	9.000.000.000	9.000.000.000	-	-	9.000.000.000	-
Khoản vay khác	72.551.000.008	72.551.000.008	39.811.000.000	(29.246.400.000)	61.986.400.008	61.986.400.008
Vay dài hạn	271.808.600.000	271.808.600.000	42.636.800.000	(94.456.300.000)	323.628.100.000	323.628.100.000
Trái phiếu Ibond	153.671.800.000	153.671.800.000	-	(83.956.300.000)	237.628.100.000	237.628.100.000
Công ty CP DL & KS Mandala	76.000.000.000	76.000.000.000	-	(10.000.000.000)	86.000.000.000	86.000.000.000
Khoản vay khác	42.136.800.000	42.136.800.000	42.636.800.000	(500.000.000)	-	-
<b>Tổng</b>	<b>353.359.600.008</b>	<b>353.359.600.008</b>	<b>82.447.800.000</b>	<b>(123.702.700.000)</b>	<b>394.614.500.008</b>	<b>385.614.500.008</b>

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
	Số dư tại 01/01/2021	Tăng				
Số dư tại 01/01/2021	326.000.000.000	-	1.523.000.000	75.509.057.756	56.152.392	403.088.210.148
Tăng vốn	342.300.000.000	-	-	-	36.000.000.000	378.300.000.000
Lãi (lỗ) trong năm	-	-	-	202.807.006.486	78.719.550	202.885.726.036
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	66.829.760.000	-	-	(66.829.760.000)	-	-
Điều chỉnh tăng/giảm khác	-	-	-	4.152.379.455	(272.750.397)	3.879.629.058
<b>Số dư tại 31/12/2021</b>	<b>735.129.760.000</b>	<b>-</b>	<b>1.523.000.000</b>	<b>215.638.683.697</b>	<b>35.862.121.545</b>	<b>988.153.565.242</b>
<b>Số dư tại 01/01/2022</b>	<b>735.129.760.000</b>	<b>-</b>	<b>1.523.000.000</b>	<b>215.638.683.697</b>	<b>35.862.121.545</b>	<b>988.153.565.242</b>
Tăng vốn	735.129.760.000	-	-	-	-	735.129.760.000
Lãi (lỗ) trong kỳ	-	-	-	71.185.696.695	188.665.597	71.374.362.292
Tăng do hợp nhất	-	-	-	21.763.639.676	(71.881.473)	21.763.639.676
Tăng/Giảm khác	-	-	-	-	-	(71.881.473)
<b>Số dư tại 30/06/2022</b>	<b>1.470.259.520.000</b>	<b>-</b>	<b>1.523.000.000</b>	<b>286.824.380.392</b>	<b>57.742.545.345</b>	<b>1.816.349.445.737</b>

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

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

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

	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022 VND	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	735.129.760.000	326.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	735.129.760.000	409.129.760.000
Vốn góp tại ngày 30 tháng 06	1.470.259.520.000	735.129.760.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

**c. Cổ phiếu**

	30/06/2022 Cổ phiếu	01/01/2022 Cổ phiếu
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	147.025.952	73.512.976
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	147.025.952	73.512.976
Cổ phiếu phổ thông	147.025.952	73.512.976
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	147.025.952	73.512.976
Cổ phiếu phổ thông	147.025.952	73.512.976
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

**5.20. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Từ 01/04/2022 đến 30/06/2022 VND	Từ 01/04/2021 đến 30/06/2021 VND
Doanh thu từ bán dự án Diamond Park Lạng Sơn	73.680.782.815	117.501.594.472
Doanh thu từ bán dự án APEC Hải Dương	15.760.411.309	96.787.603.846
Doanh thu cho thuê TTTM và văn phòng	3.499.058.430	4.072.289.880
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	4.095.058.052	13.449.419.771
Doanh thu khác	22.593.500	106.253.146
<b>Tổng</b>	<b>97.057.904.106</b>	<b>231.917.161.115</b>

**5.21. Giá vốn hàng bán**

	Từ 01/04/2022 đến 30/06/2022 VND	Từ 01/04/2021 đến 30/06/2021 VND
Giá vốn bán dự án Diamond Park Lạng Sơn	49.596.151.215	69.174.989.109
Giá vốn bán dự án APEC Hải Dương	9.445.790.938	65.807.121.392
Giá vốn hoạt động cho thuê TTTM và văn phòng	4.408.552.574	5.065.484.770
Giá vốn từ hợp đồng xây dựng	3.927.601.788	12.963.488.560
Giá vốn hoạt động khác	91.448.468	282.679.719
<b>Tổng</b>	<b>67.469.544.983</b>	<b>153.293.763.550</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/04/2022 đến 30/06/2022

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

**5.22. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Từ 01/04/2022 đến 30/06/2022 VND	Từ 01/04/2021 đến 30/06/2021 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.378.037.567	6.266.547.847
Lãi chuyển nhượng cổ phần Công ty CP Đầu tư APEC Thái Nguyên	51.979.738.685	-
Doanh thu tài chính khác	-	412.200
<b>Tổng</b>	<b>54.357.776.252</b>	<b>6.266.960.047</b>

**5.23. Chi phí tài chính**

	Từ 01/04/2022 đến 30/06/2022 VND	Từ 01/04/2021 đến 30/06/2021 VND
Lãi tiền vay	3.497.281.762	718.057.046
Hoàn nhập dự phòng giảm giá khoản đầu tư	(1.883.870.426)	-
Chi phí hoạt động tài chính khác	1.877.009.000	301.708.000
<b>Tổng</b>	<b>3.490.420.336</b>	<b>1.019.765.046</b>

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

	Từ 01/04/2022 đến 30/06/2022 VND	Từ 01/04/2021 đến 30/06/2021 VND
Chi phí bán hàng	2.966.337.312	15.069.600.757
Chi phí dịch vụ mua ngoài	75.940.976	193.468.315
Chi phí bằng tiền khác	2.890.396.336	14.876.132.442
Chi phí quản lý	12.945.773.972	12.535.187.458
Chi phí nhân viên quản lý	7.707.524.035	6.687.734.993
Chi phí đồ dùng văn phòng	539.121.360	293.333.557
Chi phí khấu hao TSCĐ	247.495.308	44.180.143
Thuế phí và lệ phí	-	15.962.850
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.401.739.538	1.982.975.124
Chi phí bằng tiền khác	1.801.406.749	2.993.504.703
Lợi thế thương mại	1.248.486.982	517.496.088
<b>Tổng</b>	<b>15.912.111.284</b>	<b>27.604.788.215</b>

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/04/2022 đến 30/06/2022

*Bảng thuyết minh này là bộ phận hợp thành và được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính đính kèm.***5.25. Thu nhập khác/Chi phí khác**

	Từ 01/04/2022 đến 30/06/2022 VND	Từ 01/04/2021 đến 30/06/2021 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Phạt trả chậm, vi phạm, thanh lý hợp đồng	6.917.516.324	9.866.733.954
Tiền điện thu hộ	163.243.484	294.039.558
Thu nhập khác	-	-
<b>Tổng</b>	<b>7.080.759.808</b>	<b>10.160.773.512</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Tiền điện chi hộ	163.243.484	294.039.558
Các khoản chi phí khác	692.794.099	115.000.009
<b>Tổng</b>	<b>856.037.583</b>	<b>409.039.567</b>
<b>Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)</b>	<b>6.224.722.225</b>	<b>9.751.733.945</b>

**5.26. Chi phí thuế TNDN hiện hành**

	Từ 01/04/2022 đến 30/06/2022 VND	Từ 01/04/2021 đến 30/06/2021 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	13.766.967.211	13.352.385.192
<b>Tổng</b>	<b>13.766.967.211</b>	<b>13.352.385.192</b>

**5.27. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Từ 01/04/2022 đến 30/06/2022 VND	Từ 01/04/2021 đến 30/06/2021 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	57.022.625.119	52.665.153.104
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	57.022.625.119	52.665.153.104
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	147.025.952	73.512.976
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	388	716

Người lập



Nguyễn Hữu Đạt

Kế toán trưởng



Lê Thị Quy

Hà Nội, ngày 29 tháng 07 năm 2022

