

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

Số: B5/2021/CBTT-IDJ

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Hà Nội, ngày 19 tháng 09 năm 2021

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA
SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

Kính gửi: - Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội
- Ủy ban chứng khoán Nhà nước

Tên Công ty: Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam

Mã chứng khoán: IDJ

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 3, TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

Điện thoại: (024) 3555 8999

Fax: (024) 3555 8990

Người thực hiện công bố thông tin: Hán Kông Khanh

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

Điện thoại (di động, cơ quan, nhà riêng): (024) 3555 8999

Fax: (024) 3555 8990

Loại thông tin công bố: 24 giờ 72 giờ bất thường theo yêu cầu định kỳ

Nội dung thông tin công bố: Công bố Báo cáo thường niên năm 2020.

Nội dung trên được đăng tải trên trang thông tin điện tử của công ty tại đường dẫn: <http://www.idjf.vn> mục Quan hệ cổ đông.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Tài liệu đính kèm:

- Nội dung thông tin cần công bố và các tài liệu có liên quan.



Người công bố thông tin

Hán Kông Khanh



**Báo cáo
thường niên**

Năm 2020

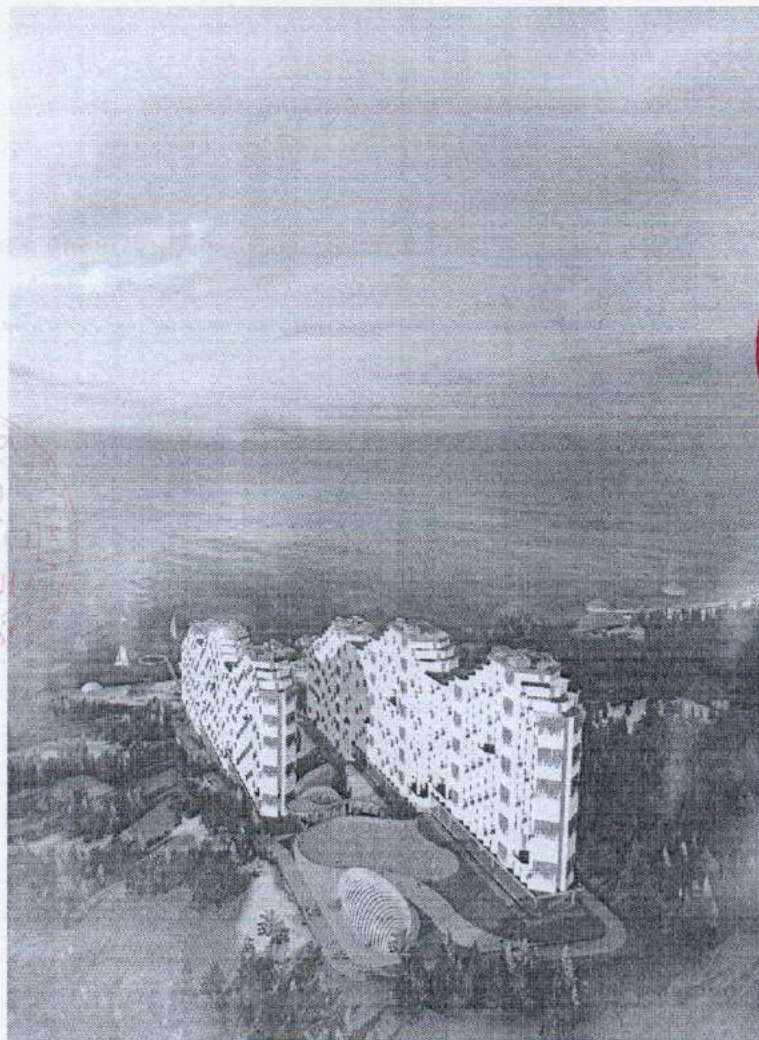
**Công ty cổ phần
Đầu tư IDJ Việt Nam**

Báo cáo thường niên

CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam

IDJ
Investment

- 01** Thông tin chung
- 02** Tình hình hoạt động trong năm
- 03** Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc
- 04** Đánh giá của Hội đồng Quản trị
- 05** Quản trị công ty
- 06** Báo cáo tài chính



Hạnh phúc là phụng sự

Triết lý kinh doanh của IDJ chính sự sự khởi nguồn mong muốn đi từ trái tim đến trái tim. Không chỉ đơn thuần hướng tới chỉ số doanh thu và lợi nhuận, chúng tôi khẳng định ý nghĩa của doanh nghiệp là hoạt động vì hạnh phúc của mỗi cá nhân cán bộ nhân viên của Công ty, của khách hàng, của cổ đông và xã hội. Bằng cách san sẻ và cho đi, chúng tôi mong muốn hướng tới mô hình kinh doanh bền vững, cho một doanh nghiệp của tương lai, nơi lợi ích cá nhân song hành với lợi ích của cả xã hội và thế giới. Khi bạn không còn vụ lợi, nghĩ cho người khác trước khi nghĩ cho mình, khi "Tâm" bạn sáng trong thì bạn có nhìn thấu mọi việc của một vấn đề. Tâm tĩnh lặng như mặt hồ, nước trong thấu đáy, ánh trăng có thể soi thấu dưới đáy hồ nước, đó cũng là cách mà IDJ Việt Nam sáng tạo, làm việc, và đưa các sản phẩm của chúng tôi đến tay khách hàng.

Do đó, đóng góp cho xã hội và cộng đồng quanh bạn là một nghĩa vụ bắt buộc mà mỗi cá nhân trong Công ty đều hiểu rõ vì chỉ khi bạn cho đi, bạn mới được nhận lại nhiều hơn. Bạn có thể chỉ cho đi một số tiền nhỏ nhưng nó thực sự có giá trị lớn với người cần nó.



CHỦ TỊCH HĐQT

HÀN KÔNG KHANH

I. THÔNG TIN CHUNG:**1. Thông tin khái quát:**

- Tên giao dịch: Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0102186593 do Sở KHĐT Hà Nội cấp lần đầu ngày 15/03/2007, cấp thay đổi lần thứ 15 ngày 15/03/2021
- Vốn điều lệ: 652.000.000.000 VND (Sáu trăm năm mươi hai tỷ đồng)
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 652.000.000.000 VND (Sáu trăm năm mươi hai tỷ đồng)
- Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, Hà Nội
- Số điện thoại: (84.24) 3555 8999
- Số fax: (84.24) 3555 8990
- Website: www.idjf.vn
- Mã cổ phiếu: IDJ tại HNX
- Quá trình hình thành và phát triển:
 - + 15/03/2007: IDJ Investment được thành lập với số vốn điều lệ là 149,6 tỷ đồng dựa trên nền tảng hoạt động của IDJ Connection - Công ty hàng đầu trong lĩnh vực kết nối đầu tư và M&A tại Việt Nam.
 - + 07/2007: Đầu tư và phát triển dự án trường song ngữ Quốc tế Hanoi Academy.
 - + 05/01/2009: Đầu tư phát triển khối Trung tâm thương mại và 3 tầng văn phòng hạng A tại tổ hợp Khách sạn 5 sao - Văn phòng - Trung tâm thương mại Grand Plaza do tập đoàn Charmvit - Hàn Quốc đầu tư.
 - + 09/09/2009: Hanoi Academy khai giảng niên khóa đầu tiên với trên 500 học sinh.
 - + 05/06/2010: IDJ tăng vốn điều lệ từ 149,6 tỷ đồng lên 326 tỷ đồng.
 - + 17/07/2010: Khai trương Trung tâm thương mại Grand Plaza.
 - + 13/09/2010: IDJ niêm yết trên sàn Giao dịch HNX, mã CK IDJ, số lượng cổ phiếu: 32.600.000 cổ phiếu.
 - + 15/01/2011: Được công nhận là một trong 500 doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam theo VNR 500.
 - + 05/07/2012: IDJ lọt vào danh sách 30 cổ phiếu “vàng” HNX30.
 - + 23/06/2015: IDJ Investment thay mặt tập đoàn IDJ nhận giải thưởng Doanh nghiệp công nghệ, sáng tạo và chất lượng (The New Era Award For The Technology, Innovation & Quality) do Hiệp hội Quản trị OMAC Paris, Pháp trao tặng.
 - + 2016-2017: Tham gia làm tổng thầu cho các dự án lớn: APEC Royal Park Bắc Ninh, APEC Royal Park Huế.

+ 2018-2019: Tiếp tục Tham gia làm tổng thầu cho các dự án lớn: APEC Mandala Wyndham Phú Yên, APEC Aqua Park Bắc Giang. Phát triển Dự án bất động sản tại nhà máy xi măng cũ nằm cạnh quốc lộ 1A thuộc thôn Phai Duốc, xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn; khu đất đầu giá tại đường DT716 – đường Xuân Thủy, Mũi Né, Bình Thuận.

+ 2020-2021: Triển khai các dự án lớn như APEC Mandala Wyndham Mũi Né, APEC Diamond Park Lạng Sơn, APEC Grand Phú Yên.

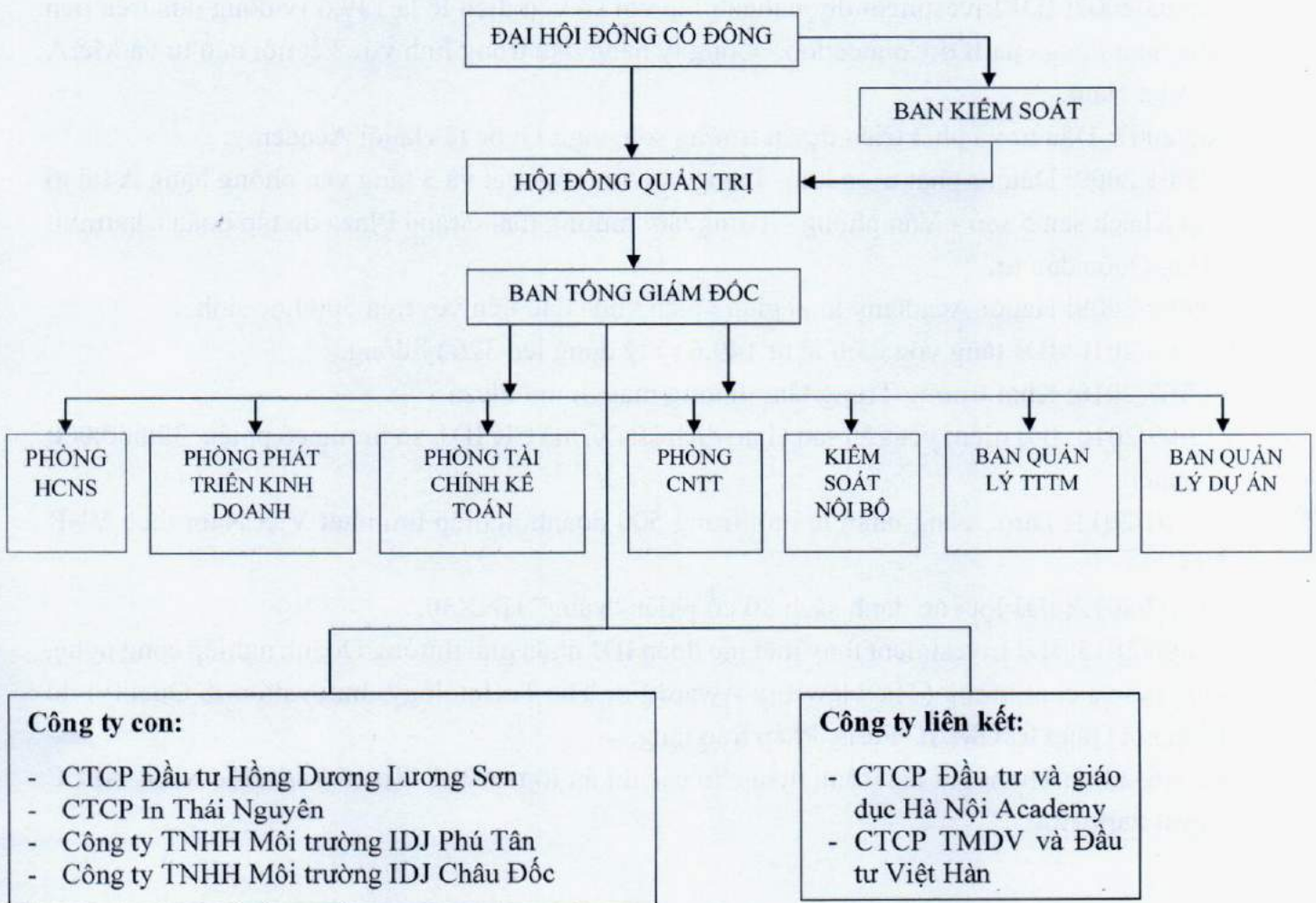
+ 15/03/2021: IDJ tăng vốn điều lệ từ 326 tỷ đồng lên 652 tỷ đồng.

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

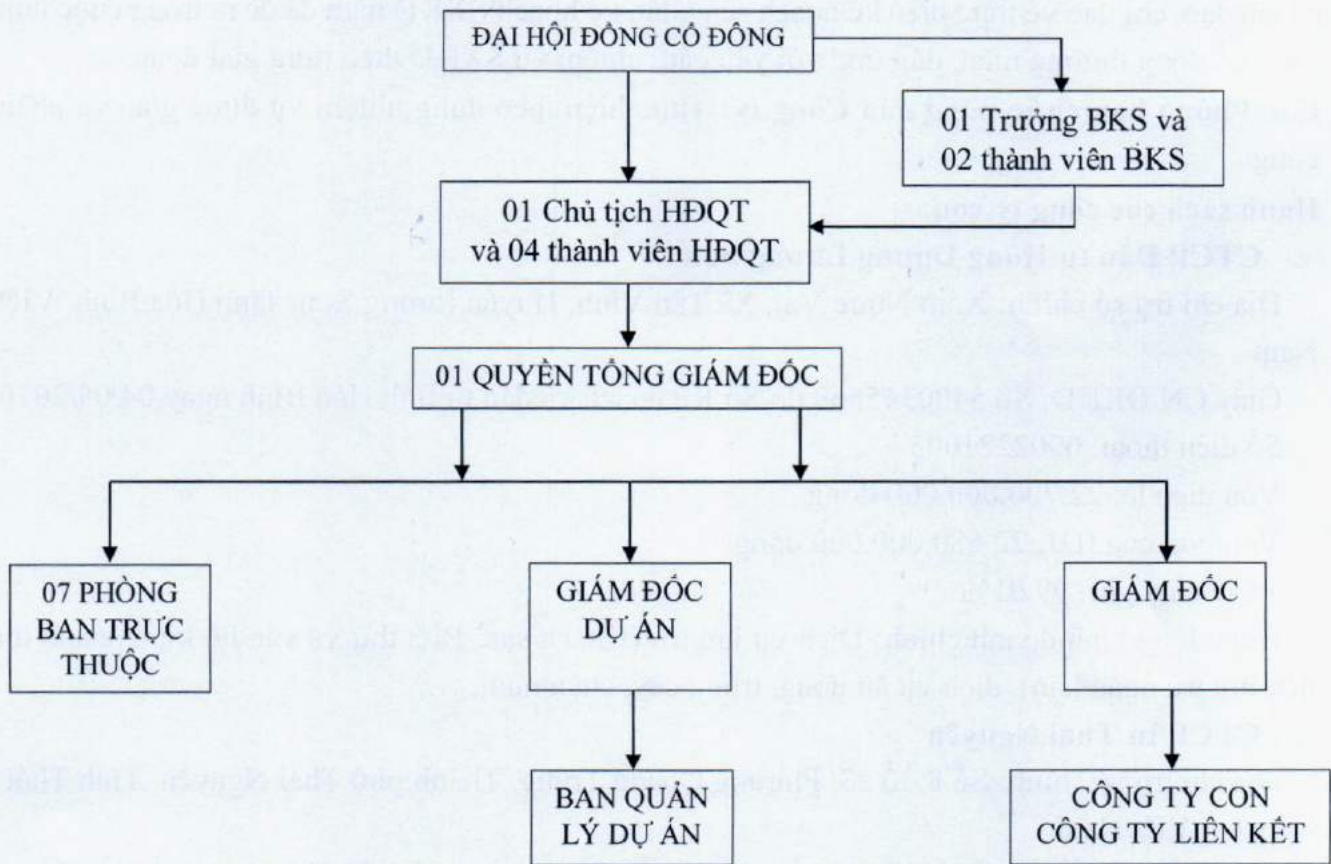
- Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản; Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng.
- Địa bàn kinh doanh: Hà Nội, Lạng Sơn, Hải Dương, Bình Thuận, Phú Yên, Hòa Bình, ...

3. Mô hình quản trị:

➤ **Mô hình quản trị:**



➤ Cơ cấu bộ máy quản lý:



• **Đại Hội Đồng Cổ Đông**

ĐHĐCĐ là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty, bao gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, họp ít nhất mỗi năm một (01) lần. ĐHĐCĐ quyết định những vấn đề được luật pháp và Điều lệ Công ty quy định. ĐHĐCĐ thông qua các báo cáo tài chính hàng năm của Công ty và ngân sách tài chính cho năm tiếp theo. Ngoài ra, ĐHĐCĐ có nhiệm vụ chính là bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Thành viên HĐQT, Thành viên BKS của Công ty.

• **Ban Kiểm Soát**

Ban Kiểm Soát của IDJ được bầu/bổ nhiệm theo quy định pháp luật. Danh sách thành viên BKS được thông qua tại các kỳ họp của Công ty phù hợp Điều Lệ của Công ty và Quy định pháp luật. BKS hiện tại của IDJ gồm 3 (ba) thành viên độc lập với các thành viên của HĐQT.

• **Hội Đồng Quản Trị**

HĐQT là cơ quan quản trị Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ.

• **Tổng Giám đốc**

Tổng Giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của công ty, chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.

Phụ trách chung, chịu trách nhiệm lãnh đạo và quản lý toàn bộ hoạt động của Công ty. Trực tiếp lãnh đạo, chỉ đạo về thực hiện kế hoạch sản xuất, kế hoạch SXKD năm đã đề ra trong cuộc họp Đại hội cổ đông thường niên, đáp ứng với yêu cầu, nhiệm vụ SXKD theo từng giai đoạn.

- **Các Phòng ban chức năng của Công ty:** Thực hiện theo đúng nhiệm vụ được giao và phân công.

- **Danh sách các công ty con:**

- **CTCP Đầu tư Hồng Dương Lương Sơn**

Địa chỉ trụ sở chính: Xóm Nước Vải, Xã Tân Vinh, Huyện Lương Sơn, Tỉnh Hòa Bình, Việt Nam

Giấy CN ĐKKD: Số 5400345569 do Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Hòa Bình ngày 04/05/2010

Số điện thoại: 0902221005

Vốn điều lệ: 22.700.000.000 đồng

Vốn góp của IDJ: 22.680.000.000 đồng

Tỷ lệ nắm giữ: 99,91%

Hoạt động kinh doanh chính: Dịch vụ lưu trú (Khách sạn, Biệt thự và văn hộ kinh doanh du lịch lưu trú ngắn hạn), dịch vụ ăn uống, trồng cây, chăn nuôi, ...

- **CTCP In Thái Nguyên**

Địa chỉ trụ sở chính: Số 8, tổ 23, Phường Quang Trung, Thành phố Thái Nguyên, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam

Giấy CN ĐKKD: Số 4600308555 do Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp lần đầu ngày 26/12/2005, thay đổi lần thứ 10 ngày 26/4/2019.

Số điện thoại: 02803855590

Vốn điều lệ: 120.000.000.000 đồng

Vốn góp của IDJ: 119.880.000.000 đồng

Tỷ lệ nắm giữ: 99,90%

Hoạt động kinh doanh chính: Công ty thực hiện dịch vụ in ấn, Công ty tạm ngừng dịch vụ in ấn từ tháng 3 năm 2019 và đang tìm kiếm cơ hội đầu tư.

- **Công ty TNHH Môi trường IDJ Châu Đốc**

Địa chỉ trụ sở chính: Kênh cầu số 10, Xã Vĩnh Tế, Thành phố Châu Đốc, Tỉnh An Giang, Việt Nam

Giấy CN ĐKKD: Số 1602110379 do Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh An Giang cấp lần đầu ngày 23/10/2019.

Vốn điều lệ: 28.290.200.000 đồng

Vốn góp của IDJ: 28.290.200.000 đồng

Tỷ lệ nắm giữ: 100%

Hoạt động kinh doanh chính: Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại.

- **Công ty TNHH Môi trường IDJ Phú Tân**

Địa chỉ trụ sở chính: Nằm trong Khu xử lý rác thải liên huyện Phú Tân - Tân Châu, Xã Phú Thạnh, Huyện Phú Tân, Tỉnh An Giang, Việt Nam

Giấy CN ĐKKD: Số 1602110361 do Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh An Giang cấp lần đầu ngày 23/10/2019.

Vốn điều lệ: 15.816.400.000 đồng

Vốn góp của IDJ: 15.816.400.000 đồng

Tỷ lệ nắm giữ: 100%

Hoạt động kinh doanh chính: Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại.

- **Danh sách công ty liên kết**

- **CTCP Đầu tư và Giáo dục Hà Nội Academy**

Địa chỉ trụ sở chính: Lô D45-D46 Khu Đô thị Quốc tế Nam Thăng Long - Ciputra Hà Nội, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Giấy CN ĐKKD: Số 0102288122 do Sở Kế hoạch và đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 11/06/2007

Số điện thoại: 024.5148386

Vốn điều lệ: 125.000.000.000 đồng

Vốn góp của IDJ: 27.910.000.000 đồng

Tỷ lệ nắm giữ: 22,23%

Hoạt động kinh doanh chính: Xây dựng cơ sở hạ tầng giáo dục và cung cấp dịch vụ giáo dục chất lượng.

- **CTCP TMDV và Đầu tư Việt Hàn**

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 5, tòa nhà Charmvit, số 117 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hoà, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Giấy CN ĐKKD: Số 0106985639 do Sở Kế hoạch và đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 10/09/2015

Vốn điều lệ: 20.000.000.000 đồng

Vốn góp của IDJ: 5.700.000.000 đồng

Tỷ lệ nắm giữ: 28,5%

Hoạt động kinh doanh chính: Dịch vụ tiệc cưới, nhà hàng.

- **CTCP Đầu tư quốc tế Dubai**

Địa chỉ trụ sở chính: Đường Yên Ninh, Phường Mỹ Hải, TP. Phan Rang-Tháp Chàm, Tỉnh Ninh Thuận, Việt Nam.

Giấy CN ĐKKD: Số 4500626924 do Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Ninh Thuận cấp lần đầu ngày 05/11/2018

Vốn điều lệ: 650.000.000.000 đồng

Vốn góp của IDJ: 260.000.000.000 đồng

Tỷ lệ nắm giữ: 40%

Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản

4. Định hướng phát triển:

➤ Mục tiêu của công ty:

Tầm nhìn: Trở thành công ty hạnh phúc. Đứng trong top 10 công ty phát triển trong các phân khúc BĐS dân cư và BĐS du lịch tại Việt Nam, thông qua chiến lược cung cấp các sản phẩm, dịch vụ khác biệt và chuyên nghiệp. Với tư duy của một công ty công nghệ - nothing is impossible - chúng tôi kỳ vọng trong 10 năm tới trên 51% doanh thu và lợi nhuận của tập đoàn sẽ tới từ các nền tảng ứng dụng công nghệ mới với triết lý đầu tư hạnh phúc và nâng tầm khát vọng thế hệ trẻ Việt Nam thông qua quỹ đầu tư khởi nghiệp APEC cho các doanh nghiệp xã hội, phục vụ cộng đồng, phát triển y tế, giáo dục, sinh học, in IDJ, trí tuệ nhân tạo AI, ...

Sứ mệnh: sứ mệnh của chúng tôi là trao “Hạnh phúc” cho những người đồng hành. Thực hiện sứ mệnh đó, chúng tôi đóng góp những điều tốt đẹp nhất cho cộng đồng, xã hội và đất nước, tối đa hóa lợi ích của nhân viên, cổ đông, khách hàng và đối tác, với tất cả niềm đam mê và niềm tin mãnh liệt rằng tất cả mọi người đều xứng đáng một cuộc sống tốt đẹp.

➤ Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

BỨC TRANH IDJ 2021-2025: BIỂU TƯỢNG PHỤNG SỰ - HẠNH PHÚC – SÁNG TẠO

Tiên phong tạo ra những giải pháp, giá trị bền vững cho cộng đồng, xã hội, dẫn đầu những xu hướng đột phá trong các lĩnh vực bất động sản – du lịch – nông nghiệp – bảo vệ môi trường – giáo dục.

• Bất động sản:

Bất động sản vẫn sẽ tiếp tục là trọng tâm và cốt lõi trong mô hình kinh doanh của IDJ. Chiến lược trong 5 năm tới, IDJ sẽ tiếp tục khai phá và góp phần thay đổi diện mạo của các tỉnh thành trên cả nước với mục tiêu hiện diện tại 30/63 tỉnh thành. Công thức thành công của IDJ là: đất sạch tại vị trí vàng, thiết kế biểu tượng, phân phối và triển khai thần tốc, chất lượng công trình và dịch vụ xuất sắc.

Ngoài BĐS nghỉ dưỡng và BĐS khu đô thị mà IDJ đã khẳng định được vị thế trong năm qua, IDJ sẽ tiếp tục sáng tạo và phát triển những mô hình BĐS mới: resort dưỡng lão (kết hợp nghỉ dưỡng và nghỉ hưu cho người cao tuổi), wellness resort (kết hợp nghỉ dưỡng với chăm sóc sức khỏe và cân bằng tinh thần), organic resort (kết hợp nghỉ dưỡng với trải nghiệm làm nông nghiệp hữu cơ), BĐS Khu công nghiệp, ...

• Du lịch khách sạn:

Với sứ mệnh kiên định đưa du lịch Việt Nam lên một tầm cao mới, IDJ tiếp tục phát triển các các dự án, các dòng thương hiệu BĐS nghỉ dưỡng trên khắp cả nước. Mục tiêu tung ra thị trường 10.000 phòng khách sạn đến năm 2025. Kết hợp với nền tảng nông nghiệp hữu cơ, IDJ định hướng phát triển một nền du lịch “thuận tự nhiên”, trong đó sức khỏe, tinh thần của khách hàng được ưu tiên hàng đầu cùng với việc bảo vệ môi trường và sự sống trong thiên nhiên. Ngoài ra, IDJ sẽ phối hợp với từng địa phương để đưa việc bảo tồn văn hóa, truyền thông bản địa trở thành cốt lõi của du lịch.

Ngoài các dự án do chính IDJ đầu tư và phát triển, để đạt được mức tăng trưởng và tạo ảnh hưởng đột phá, IDJ còn xây dựng và phát triển nền tảng công nghệ và hệ thống nhượng quyền thương hiệu quản lý và vận hành khách sạn với trọng tâm là dòng thương hiệu Mandala. Năm 2019 đã hoàn thành nhượng quyền thành công hơn 400 khách sạn, với 10.000 phòng khách sạn. Mục tiêu đến năm 2025, số phòng nhượng quyền sẽ lên tới 1 triệu phòng khách sạn từ 3 sao trở lên, cả trong nước và quốc tế.

- **Môi trường**

Với tâm huyết xử lý vấn nạn ô nhiễm rác thải rắn của đất nước, IDJ đặt sứ mệnh giải quyết các vấn đề môi trường là “việc phải làm”. IDJ sẽ tiếp tục mở rộng đầu tư các nhà máy xử lý rác thải rắn ở tỉnh thành khác trên cả nước. Ngoài công nghệ xử lý thì thay đổi nhận thức của người dân, giáo dục và hình thành hệ thống phân loại rác tại nguồn một cách triệt để là mong muốn của công ty trong giai đoạn sắp tới. Mục tiêu tới năm 2025, 90% rác thải rắn tại VN được phân loại rác tại nguồn và 100% các huyện đều có nhà máy xử lý rác thải hiện đại là mơ ước mà IDJ đang hướng đến.

- **Nông nghiệp hữu cơ**

IDJ dự kiến sẽ áp dụng mô hình kinh tế chia sẻ vào nông nghiệp hữu cơ, mục tiêu của trong năm 2021 là tiếp tục phát triển diện tích đất trồng nông nghiệp hữu cơ để cung ứng nguồn rau sạch với giá hợp lý cho người dân. IDJ cũng sẽ tích hợp hệ thống nông nghiệp hữu cơ vào hệ sinh thái du lịch hữu cơ – khách sạn hữu cơ – tiêu dùng hữu cơ – giáo dục hữu cơ. Để có thể phát triển và tạo giá trị mạnh mẽ, IDJ xác định sứ mệnh trở thành “platform” (nền tảng) để mọi người cùng tham gia phát triển nông nghiệp hữu cơ, xã hội hóa hệ thống sản xuất và phân phối thực phẩm hữu cơ, đưa nguồn sản phẩm chất lượng phổ biến rộng rãi đến với toàn xã hội.

- **Giáo dục**

IDJ xác định sứ mệnh xây dựng “platform” (nền tảng) giáo dục sáng tạo và giáo dục khởi nghiệp hoàn toàn khác biệt trên thị trường, IDJ mong muốn trở thành nơi ươm mầm, bộ phận để các doanh nghiệp trẻ Việt vươn tầm, trở thành những kỳ lân của Đông Nam Á, châu Á và thế giới, góp phần đưa Việt Nam trở thành trung tâm khởi nghiệp của châu Á.

- **Trung tâm đổi mới sáng tạo**

Với mục tiêu mang đến những giá trị và trải nghiệm đỉnh cao cho khách hàng của mình, IDJ sẽ xây dựng Grand Plaza trở thành một trung tâm nghiên cứu, sáng tạo và trải nghiệm sản phẩm và dịch vụ để áp dụng vào các dự án. Với mong muốn trao cho khách hàng không chỉ là dịch vụ hay sản phẩm mà là trao đi triết lý sống hạnh phúc, phong cách sống vị nhân sinh, thông qua các trải nghiệm và xúc cảm của tất cả các giác quan (ăn uống, đọc, học, thưởng thức nghệ thuật, ...). Tại đây, IDJ sẽ tạo ra những cộng đồng chia sẻ sở thích, phong cách sống: cộng đồng những người đam mê nghệ thuật, cộng đồng người ăn chay, cộng đồng gluten-free, cộng đồng người mê sách, cộng đồng người sống tử tế, ...

➤ **Mục tiêu phát triển bền vững:**

Trên cơ sở khái niệm chung về phát triển bền vững, Ban lãnh đạo công ty xác định tầm nhìn và cam kết của doanh nghiệp đối với xã hội: “Phụng sự vì sự hạnh phúc của xã hội và cộng đồng.” Không chỉ xây dựng một công ty hạnh phúc, chúng tôi còn lan tỏa sự hạnh phúc của mình cho toàn xã hội.

Kinh tế

Phát triển kinh tế chính là phát triển thị trường năng động, bền vững, nâng cao năng lực cạnh tranh gắn liền với phát triển đội ngũ nhân sự. IDJ luôn nỗ lực phát huy các nguồn lực và giải pháp để đem đến cho khách hàng những dịch vụ tốt nhất trong thị trường Bất động sản.

Trách nhiệm xã hội và cộng đồng:

Phụng sự luôn đi kèm với Trách nhiệm xã hội và cộng đồng, cụ thể hóa điều đó, mọi thành viên trong tập đoàn APEC và công ty phải tự nhủ rằng mình bắt buộc phải có trách nhiệm phụng sự xã hội và cộng đồng. Vì vậy mỗi sản phẩm chúng tôi mang tới thị trường luôn phải đảm bảo gia tăng phúc lợi cho xã hội và cộng đồng. Với triết lý gieo nhân, gặt quả, những nhân viên của chúng tôi luôn sục sôi nhiệt huyết để sẵn sàng chia sẻ những hạnh phúc đến với cộng đồng.

Môi trường

Ở IDJ, chúng tôi luôn triển khai các hoạt động thiết thực bảo vệ môi trường với mong muốn không chỉ xây dựng môi trường xanh trong công ty mà quan trọng hơn là kiến tạo những giá trị xanh cho cộng đồng.

5. Các rủi ro:

➤ **Rủi ro chung:**

- Rủi ro về tốc độ tăng trưởng kinh tế: Tăng trưởng kinh tế nói chung sẽ làm tăng thu nhập cho xã hội, giúp doanh nghiệp bất động sản bán được sản phẩm. Năm 2020, trước những biến động từ dịch bệnh Covid-19, tốc độ tăng trưởng kinh tế giảm mạnh và làm ảnh hưởng đến toàn thị trường. Tuy nhiên với triết lý kinh doanh sâu sắc và sự sáng tạo trong sản phẩm, IDJ đi ngược lại thị trường và đạt được những thành tựu nhất định trong năm 2020.
- Rủi ro lạm phát: Lạm phát ảnh hưởng tới giá nguyên vật liệu xây dựng, gây khó khăn trong quá trình thực hiện dự án. Do chi phí đầu vào tăng khiến các dự án BĐS tăng giá và khó bán hàng hơn. Chỉ số lạm phát biến động khiến cho lợi nhuận thực hiện của dự án sai lệch so với báo cáo tiền khả thi trước khi thực hiện dự án.
- Rủi ro lãi suất: Các dự án lớn chủ yếu thường dựa vào sự hỗ trợ tài chính của các ngân hàng. Chủ đầu tư thường phải đi vay vốn và chi phí sử dụng vốn sẽ ảnh hưởng đến hiệu quả đầu tư. Khách hàng cá nhân, nhà đầu tư nhỏ lẻ cũng vay khi mua dự án. Do tác động của Covid-19, hiện ngân hàng nhà nước đã ban hành rất nhiều văn bản giảm lãi suất huy động, hỗ trợ hoạt động sản xuất kinh doanh, tuy nhiên do giai đoạn hiện tại thị trường vốn đang khan hiếm, nên lãi suất huy động bình quân của IDJ trên thị trường vẫn đạt mức cố định 13%/năm với sản phẩm trái phiếu IBond.

- **Rủi ro tỷ giá:** Với sự tăng mạnh của nguồn vốn FDI, khiến gia tăng một khối lượng lớn các chuyên gia nước ngoài dịch chuyển theo dòng vốn này và kèm theo đó là sự gia tăng nhu cầu nhà ở tại khu vực có đầu tư nguồn vốn FDI. Rủi ro tỷ giá sẽ tác động tới các doanh nghiệp BĐS thông qua tác động tới khả năng quyết định đầu tư vào bất động sản của các chuyên gia nước ngoài.

- **Rủi ro về luật pháp:** Các chính sách có tác động trực tiếp như thuế, ngân hàng, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản mới sửa đổi... đều ảnh hưởng rất lớn đến việc kinh doanh địa ốc. IDJ tin tưởng với những sự thay đổi mới sẽ là động lực và cơ hội để IDJ vươn lên tiếp tục dẫn đầu thị trường condotel Việt Nam.

- **Rủi ro khác:** Bên cạnh những yếu tố rủi ro đã nêu trên, còn có các yếu tố rủi ro xảy ra do hiện tượng thiên nhiên khách quan, mang tính bất khả kháng như thiên tai (bão, lụt, hạn hán, dịch bệnh, động đất...), chiến tranh hoặc hỏa hoạn... Những rủi ro này nếu xảy ra sẽ gây ra không ít khó khăn và ảnh hưởng lớn đến hoạt động sản xuất kinh doanh của IDJ.

➤ **Rủi ro đặc thù ngành Bất động sản:**

- **Rủi ro trong quá trình giải phóng mặt bằng:** Giải phóng mặt bằng ảnh hưởng đến tiến độ của dự án, bên cạnh đó là những chi phí phát sinh liên quan đến công tác giải phóng mặt bằng. Các dự án của IDJ có nguồn gốc là đất đấu giá, pháp lý đầy đủ và đã được nhà nước thực hiện giải phóng mặt bằng.

- **Rủi ro về hạ tầng và môi trường quanh dự án:** Những nơi có cơ sở hạ tầng yếu kém và ô nhiễm môi trường, thiếu thốn tiện ích... có thể làm giảm giá trị khai thác của dự án, thậm chí ế hàng và ngược lại. Với những bài học rủi ro về hạ tầng từ khi còn làm tổng thầu các dự án lớn, IDJ luôn lựa chọn những khu vực tiềm năng về vị trí, hạ tầng nhất để phát triển dự án.

- **Rủi ro về đối thủ cạnh tranh tiềm ẩn hay mất cân đối cung cầu:** Việc có quá nhiều đối thủ sẽ có khả năng làm cung vượt cầu dẫn đến kết quả kinh doanh kém do giá bất động sản giảm, thậm chí là ế hàng. Các đối thủ của IDJ hiện đang có sẵn các dự án đi vào hoạt động và chịu rủi ro từ dịch bệnh, đây có thể là một yếu tố thể hiện rõ “Trong nguy có cơ” với IDJ. Bên cạnh đó các thị trường IDJ phát triển đều là các thị trường tỉnh lẻ, mức độ cạnh tranh thấp.

- **Rủi ro về kiến trúc phong thủy:** Thiết kế bất động yêu cầu sự cân bằng giữa ngũ hành và tư tưởng tôn giáo trong dự án là yếu tố cá biệt rất được quan tâm khi đầu tư kinh doanh bất động sản tại các quốc gia phương Đông. Tại IDJ, việc thiết kế được pha trộn giữa nhiều tư tưởng trong đó chủ đạo là triết lý Phật giáo, dung hòa giữa yếu tố văn hóa, lịch sử và thiết kế đương đại để tạo sản phẩm với nét riêng phù hợp với nhu cầu khách hàng.

- **Rủi ro về năng lực tài chính:** IDJ luôn đề cao rủi ro về năng lực tài chính của công ty, việc này thực hiện qua kế hoạch phân bổ vốn cho dự án. Với các dự án trọng điểm, IDJ luôn duy trì mức dự phòng rủi ro để tránh trường hợp nguồn cung cấp vốn cho dự án gặp vấn đề khiến dự án bị trì hoãn. Để giảm thiểu rủi ro vốn, IDJ phối hợp với Công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương để phát hành các gói trái phiếu IBond với lãi suất cố định 13%/năm.

- Rủi ro về ý tưởng sản phẩm hay định vị phân khúc thị trường không phù hợp: Mặc dù là nhà thầu chuyên về Bất động sản, IDJ lại sở hữu một phòng ban phát triển sản phẩm với những nhiệm vụ như nghiên cứu thị trường, marketing và PR cho các sản phẩm bất động sản. Điều này dẫn đến IDJ luôn có được nghiên cứu khả thi bài bản cho dự án và phân khúc hàng hóa.
- Rủi ro về năng lực quản lý dự án: Để quản lý dự án IDJ thực hiện thuê các nhà thầu chất lượng cho từng lĩnh vực trong dự án, các cái tên đó là Coteccon, Delta, Ricon, Vinaconex 2.... Điều này giúp IDJ tránh rủi ro về chất lượng, tiến độ và cả phát sinh chi phí cho dự án nếu như đội ngũ quản lý dự án không đủ năng lực.
- Rủi ro về năng lực vận hành bất động sản hay hậu mãi: Đa phần chủ đầu tư chưa từng có kinh nghiệm vận hành tòa nhà hoặc không có quy trình quản lý chuyên nghiệp nhưng họ vẫn chi phối hoạt động này. Từ đó ảnh hưởng đến chất lượng dịch vụ không đạt yêu cầu hoặc sai quy định, chưa khai thác hết tiềm năng của tài sản và hiệu quả kinh doanh của bất động sản cũng không cao.

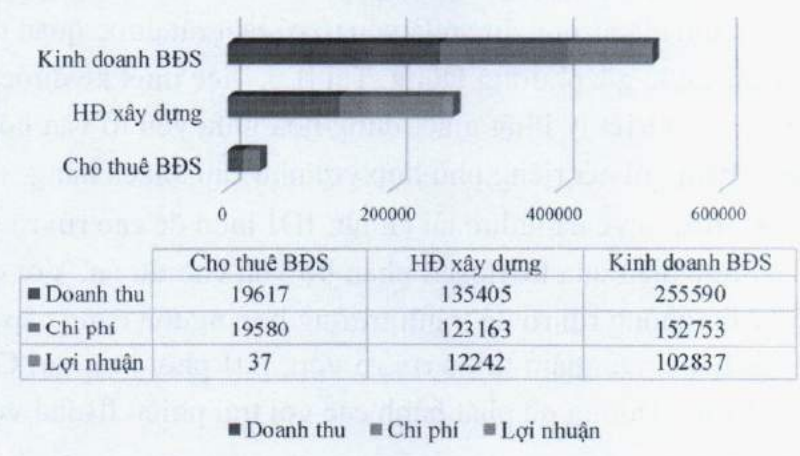
II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM:

1. Tình hình hoạt động kinh doanh:

Tiếp nối những thành công trong chiến lược kinh doanh đột phá năm 2019, năm 2020 IDJ tiếp tục nắm bắt chính xác những cơ hội của thị trường bất động sản bằng sự nhạy bén, định hướng và phát triển những phân khúc mới, những sản phẩm mới, những chính sách bán hàng hiệu quả đã đem lại nguồn doanh thu lớn cho Công ty. IDJ ghi nhận tổng doanh thu tăng trưởng theo tỷ lệ CAGR tích cực với mức 19%/năm trong giai đoạn 2018-2020 chủ yếu nhờ sự chuyển dịch mạnh mẽ trong lĩnh vực phát triển bất động sản dựa trên nền tảng kinh nghiệm khi đã là tổng thầu các dự án BĐS lớn trong năm 2018-2019. Năm 2020, doanh thu hoạt động xây dựng giảm 62% so với năm 2019 nhưng IDJ bắt đầu ghi nhận doanh thu từ các Dự án Bất động sản do công ty làm chủ đầu tư, doanh thu kinh doanh bất động sản tăng 256 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 62% tổng doanh thu cả năm 2020.

Mảng kinh doanh BĐS sẽ là động lực tăng trưởng của IDJ trong giai đoạn tiếp theo. Trong năm 2020, mảng kinh doanh BĐS đóng góp 90% tổng lợi nhuận gộp của IDJ, mảng xây dựng chỉ còn đóng góp 10% tổng lợi nhuận gộp. Biên lợi nhuận gộp mảng kinh doanh BĐS cũng cao hơn rất nhiều so với mảng xây dựng (40% so với 9% trong năm 2020).

Kết quả kinh doanh 2020 (triệu đồng)



ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

Đơn vị: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2020	Thực hiện 2020	So sánh (%)
1	Doanh thu thuần	465.344	410.721	88,26
2	Giá vốn hàng bán + CP tài chính + CP bán hàng + CP QLDN	373.468	333.098	89,19
3	Lợi nhuận trước thuế	91.876	99.486	108,28
4	Lợi nhuận sau thuế	73.500,8	78.759	107,15

Năm 2020, do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19, doanh thu của IDJ chưa đạt được như kỳ vọng khi thực hiện ghi nhận doanh thu từ các Dự án đang triển khai. Tuy nhiên trên tinh thần phát huy giá trị đạt được và khắc phục các yếu kém trong năm 2020 bằng việc quản lý chi phí chặt chẽ, IDJ đã đạt được kết quả lợi nhuận tích cực khi vượt 7% kế hoạch lợi nhuận đề ra. Một số điểm mạnh trong việc phát triển và phân phối dự án của của IDJ:

- Các nhà thầu thi công dự án của IDJ đều là những đơn vị uy tín và có năng lực thi công tốt, đảm bảo tiến độ thực hiện dự án như Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta, CTCP Đầu tư Xây dựng Ricons, Coteccons, ...
- Chính sách bán hàng thông minh, linh hoạt và cực kỳ hấp dẫn với các nhà đầu tư. Đặc biệt như dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né, tiến độ thanh toán của NĐT lên tới 30 năm, 50% giá trị căn hộ có thể được ân hạn nợ gốc vô thời hạn. Chủ đầu tư công bố chính sách cam kết cho thuê cực ưu đãi cho nhà đầu tư lựa chọn: 1) Cam kết lãi suất 12%/năm trong vòng 5 năm, từ năm thứ 6 trở đi KH được hưởng 80% lợi nhuận từ chương trình cho thuê; 2) Ủy thác quản lý vận hành căn hộ và hưởng 80% lợi nhuận từ khai thác cho thuê.

Thị trường bất động sản 2021 dự đoán có nhiều 'điểm sáng', IDJ tin rằng với những chiến lược, sứ mệnh mà IDJ lựa chọn, IDJ sẽ tiếp tục ghi dấu ấn mạnh mẽ trên thị trường với dự án quy mô phòng, đồng thời kiến tạo những biểu tượng dẫn dắt dẫn dắt những thị trường IDJ có dự án.

2. Tổ chức và nhân sự
Danh sách ban điều hành và Kế toán trưởng tính đến thời điểm 31/12/2020

a. Ông Hán Kông Khanh – Chủ tịch HĐQT:

Họ và tên	: Hán Kông Khanh
Ngày tháng năm sinh	: 27/10/1975
Trình độ chuyên môn	: Cử nhân Khoa học Quản lý

Quá trình công tác	<ul style="list-style-type: none"> - 2015 - Phó Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Chứng khoán Trí Việt; Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư tập đoàn Cotana; - 2018 - Nay: Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Hồng Hà Việt Nam; Phó Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương; Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam; - 2019 - Nay: Trưởng BKS CTCP Chứng khoán Trí Việt TVB; Trưởng BKS Công ty cổ phần Tập đoàn Cotana; Thành viên HĐQT CTCP IDJ Việt Nam; - 04/2020 - Nay: Chủ tịch HĐQT CTCP IDJ Việt Nam.
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ	: 0 cổ phần

b. Ông Nguyễn Quang Huy – Quyền Tổng Giám đốc

Họ và tên	: Nguyễn Quang Huy
Ngày tháng năm sinh	: 14/07/1982
Trình độ chuyên môn	: Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác	<ul style="list-style-type: none"> - 2004-2009: Trợ lý Kiểm toán – Kiểm toán viên phó Giám đốc kiểm toán Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam; - 2009-2010: Trưởng phòng Tư vấn Doanh nghiệp Công ty cổ phần Chứng khoán VNDirect; - 2010-2011: Trưởng phòng Tư vấn Doanh nghiệp Công ty cổ phần Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh – CN Miền Bắc; - 2011-2015: Giám đốc phê duyệt tín dụng, Giám đốc chi nhánh lưu động Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam; - 2015-2016: Giám đốc tài chính Tập đoàn Mavin Austfeed; - 2016-2017: Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn Kosy; - 2017-nay: Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn APEC; - 05/2020-nay: Quyền Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam; thành viên HĐQT Công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương.
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ	: 0 cổ phần

c. Bà Lê Thị Quy – Kế toán trưởng:

Họ và tên	: Lê Thị Quy
Ngày tháng năm sinh	: 04/07/1982
Trình độ chuyên môn	: Cử nhân Tài chính Kế toán - Đại học Tài chính - Kế toán
Quá trình công tác	<ul style="list-style-type: none"> - Từ năm 2004 - 2007: Nhân viên Kế toán Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte; - Từ năm 2007 - 2009: Trưởng nhóm Tư vấn Tài chính DN – Công ty CP Chứng khoán Thương mại và Công nghiệp Việt Nam; - Từ 08/2009 - 11/2015: Kế toán trưởng, phụ trách tài chính Công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương; - Từ năm 2011 - 2013: Kế toán trưởng Công ty cổ phần chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương; - Từ năm 2012 – Nay: Trưởng BKS CTCP Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương; - Từ năm 2015 – Nay: Kế toán trưởng CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam; - Từ năm 2018 – Nay: Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam.
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ	: 0 cổ phần

DANH SÁCH NHÂN SỰ

STT	Phòng ban	Số lượng nhân sự
1	Hội đồng Quản trị	05
2	Ban Tổng Giám đốc	03
3	Ban Kiểm soát	03
4	Ban Trợ lý	05
5	Khối Đầu tư	15
6	Khối Kế hoạch Kỹ thuật	07
7	Phòng PR & Marketing	04
8	Phòng Kinh doanh	02
9	Phòng Kế toán	09
10	Phòng Hành chính Nhân sự	04
11	Phòng Mua hàng	03

STT	Phòng ban	Số lượng nhân sự
12	Sale Admin	02
13	Kỹ thuật vận hành	04
14	Dự án Nông nghiệp	05
15	Dự án Diamond Park Lạng Sơn	08
16	Dự án Mandala Wyndham Hải Dương	05
17	Dự án Mandala Wyndham Mũi Né	11

3. Tình hình thực hiện các dự án:

➤ Dự án APEC Diamond Park Lạng Sơn

Tổng giá trị đầu tư	:	1.580 tỷ đồng
Quy mô	:	55.432 m ²
Địa chỉ	:	Quốc lộ 1A, thuộc thôn Phai Duốc, xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn
Giấy phép xây dựng	:	Số 02/GPXD ngày 10/03/2020
Hoàn thành	:	Quý III/2021
Loại hình phát triển	:	Shophouse, Condotel, Trung tâm thương mại

❖ Tiến độ thực hiện của dự án đầu tư

Dự án APEC Diamond Park Lạng Sơn là tiêu điểm đẳng cấp và sôi động nhất trên thị trường bất động sản Lạng Sơn trong năm 2020, được thị trường đánh giá là kênh đầu tư đầy tiềm năng với tính pháp lý chắc chắn, vị trí đắc thiết kế ấn tượng, tốc độ thi công thần tốc.

Nhà thầu thi công dự án là các đối tác lớn, có uy tín trên thị trường như: Công ty Cổ phần CDC Hà Nội, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng GDC Hà Nội, Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng CIC Việt Nam, Công ty Cổ phần Xây dựng Fuhucons, Tổng Công ty Xây dựng Nông nghiệp Việt Nam, Công ty Cổ phần Licogi13.

Với quy mô 5,5ha, Diamond Park là tổ hợp Shophouse, cùng 4 tòa nhà cao tầng với khoảng 2.000 căn hộ. Năm 2019-2020, IDJ triển khai dự án giai đoạn 1 với việc triển khai bán và thi công đồng loạt 229 căn shophouse. Giá bán Shophouse thấp nhất là 30 triệu/m² đất, giá bán cao nhất đối với sản phẩm Shophouse Premium là 70 triệu/m² đất, đưa tổng doanh thu dự kiến lên tới 1.200 đến 1.500 tỷ đồng. Đến nay, dự án đang trong quá trình hoàn thiện giai đoạn 1, bàn giao lại cho nhà đầu tư.

Giai đoạn 2 của dự án Diamond Park, IDJ triển khai xây dựng và bán hàng 4 tòa chung cư, với khoảng gần 2.000 căn hộ, tổng mức đầu dự kiến gần 1.200 tỷ. Với giá bán căn hộ được định vị từ 20 - 25 triệu/m², tổng doanh thu dự án dự kiến từ 1.600 – 2.000 tỷ đồng. Dự kiến dự án được triển khai trong khoảng thời gian từ 2021 – 2023.

❖ Hình ảnh dự án



➤ Dự án APEC Mandala Wyndham Hải Dương

Tổng giá trị đầu tư	:	250 tỷ đồng
Quy mô	:	1.540 m ² , 1 tòa, 15 tầng, 250 căn
Địa chỉ	:	Ngã tư Lê Thanh Nghị, Yết Kiêu
Giấy phép xây dựng	:	124/GPXD-SXD ngày 06/12/2019
Khởi công	:	Quý IV/2019
Hoàn thành	:	Quý II/2021
Loại hình phát triển	:	Trung tâm thương mại, Condotel, Officetel

❖ Tiến độ thực hiện của dự án đầu tư

APEC Mandala Wyndham Hải Dương được khẳng định là một công trình biểu tượng, là dự án thương mại đầu tiên nằm tại trung tâm Hải Dương, sở hữu vị trí đắc địa, thuận lợi cho giao thương và di chuyển, là tổ hợp khách sạn, officetel và trung tâm thương mại, officetel là sự kết hợp giữa văn phòng và căn hộ năm sao, với loại hình đặc biệt này đã tạo ra cơn sốt đầu tư tại địa bàn tỉnh Hải Dương. Nhà thầu xây dựng dự án là Công ty cổ phần Xây dựng số 2.

Cung cấp ra thị trường 303 sản phẩm (bao gồm: shop center, condotel, officetel), giá bán định vị ở mức 23,5 – 25 triệu/m² cho sản phẩm căn hộ, 35 - 50 triệu/m² cho sản phẩm shop thương mại đưa tổng doanh thu dự án lên khoảng 350 - 400 tỷ đồng.

Với vị trí và thiết kế nổi bật, dự án được xây dựng bởi tổng thầu CDC luôn đảm bảo tiến độ và chất lượng thi công, được vận hành bởi Wyndham Group...tất cả sẽ tạo nên một dự án thương mại đẳng cấp đầu tiên của Hải Dương.

Tháng 12/2019, Dự án được khởi công. Đến ngày 11/8/2020: Cát nóc dự án. Dự án đang trong quá trình hoàn thiện, dự kiến Quý II/2021 bàn giao cho nhà đầu tư và đi vào sử dụng.

❖ Hình ảnh dự án



➤ Dự án APEC Mandala Wyndham Mũi Né

Tổng giá trị đầu tư	:	1.503 tỷ đồng
Quy mô	:	4,5 ha, 4 tòa, 25 tầng, 2912 căn
Địa chỉ	:	DT716, Xã Hòa Thắng, TP Phan Thiết, T.Bình Thuận
Giấy phép xây dựng	:	Số 19/GPXD ngày 02/03/2020
Khởi công	:	Quý I/2020
Hoàn thành	:	Quý III/2022
Loại hình phát triển	:	Condotel

APEC Mandala Wyndham Mũi Né là dự án đầu tiên đánh dấu thương hiệu IDJ trên bản đồ bất động sản nghỉ dưỡng Việt Nam. Dự án được đánh giá là một tuyệt tác nghỉ dưỡng 5 sao Quốc tế dẫn dắt tại thị trường Bình Thuận, hội tụ tất cả những giá trị vàng về đầu tư. Cung cấp ra ngoài thị trường 2.912 căn hộ khách sạn với điểm nhấn là thiết kế khác biệt, đầy sáng tạo mang đậm nét văn hóa Champa đương đại cùng hệ thống 129 tiện ích quốc tế vượt trội được quản lý, vận hành bởi Wyndham Group (TOP 5 tập đoàn quản lý khách sạn hàng đầu thế giới), dự án đã thu hút sự quan tâm rất lớn của thị trường và khách hàng.

Nhà thầu thi công dự án là 2 đơn vị xây dựng có uy tín, chất lượng cao: Công Ty TNHH Tập Đoàn Xây Dựng DELTA, CTCP Đầu tư Xây dựng RICONs.

Với tổng số hơn 3.000 sản phẩm (trong đó có 2.912 căn hộ và khoảng 50 căn Shop), giá bán trung bình 29 triệu/m² (giá giao dịch hiện tại trên thị trường là 34 triệu/m²), đưa tổng doanh thu dự kiến khoảng trên 3.000 tỷ đồng. Hiện tại, có gần 1.900 căn được giao dịch thành công với doanh số gần 1.900 tỷ đồng.

Với mục tiêu đảm bảo chất lượng tốt nhất, đưa dự án vượt tiến độ, dự kiến hoàn thành vào Quý II năm 2022, IDJ đã lựa chọn 2 tổng thầu lớn là Ricons - Cotecons và Delta song song triển khai thi công dự án và kết hợp với nhiều đơn vị tầm cỡ thế giới và Việt Nam tham gia thiết kế nội thất dự án như: Kaze, Zoo, Gema, ...

Tháng 02/2020, Dự án được khởi công. Đến ngày 17/12/2020: Cát nóc dự án. Dự án đang trong quá trình hoàn thiện, dự kiến Quý III/2022 bàn giao cho nhà đầu tư và đi vào sử dụng.

❖ Hình ảnh dự án



➤ **Dự án APEC Mandala Grand Phú Yên**

Tổng giá trị đầu tư	:	1.000 tỷ đồng
Quy mô	:	4.514,5 m ² , 1 tòa, 29 tầng, 1.209 căn
Địa chỉ	:	Đại lộ Hùng Vương, Phường 9, Thành phố Tuy Hòa, Tỉnh Phú Yên
Khởi công	:	Quý I/2021
Hoàn thành	:	Quý II/2023
Loại hình phát triển	:	Shop thương mại và Condotel

❖ **Tiến độ thực hiện của dự án đầu tư**

Hiện nay, dự án APEC Mandala Grand Phú Yên đang trong quá trình hoàn thiện thủ tục pháp lý dự án, điều chỉnh quy hoạch thiết kế trình Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, xin cấp Giấy phép xây dựng.

Dự án APEC Mandala Grand Phú Yên nằm trong chuỗi dự án phát triển bất động sản nghỉ dưỡng của IDJ tọa lạc tại đại lộ Hùng Vương, trung tâm thành phố Tuy Hòa, Phú Yên. Dự đoán tiềm năng to lớn của thị trường du lịch nghỉ dưỡng Phú Yên, IDJ dự kiến thiết kế tổ hợp thương mại và căn hộ khách sạn 29 tầng, cung ra thị trường khoảng 1.300 phòng khách sạn 5* với thiết kế mang âm hưởng Champa đương đại.

Với quy mô như vậy, dự kiến tổng doanh thu dự án lên tới 1.200 tỷ đồng (với giá bán dự kiến từ 28 đến 32 triệu/m²). Hiện tại, dự án đang trong quá trình hoàn thiện thiết kế và các thủ tục pháp lý về xây dựng, dự kiến triển khai từ Quý I/2021 đến năm 2023.

❖ **Hình ảnh dự án**



➤ **Các dự án đang triển khai khác**

APEC Dubai Tower Ninh Thuận với quy mô 2,2ha, gồm 3 tòa với hơn 3.000 căn hộ khách sạn 5* được thiết kế bởi đơn vị Humpreys and Partners (đơn vị thiết kế hàng đầu của Mỹ). Với vị trí vàng tại trung tâm thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, bên cạnh biển Ninh Chữ, cùng với thiết kế tuyệt hảo, sản phẩm được thiết kế thông minh, Apec Dubai Tower dự kiến sẽ là sức hút lớn đối với thị trường bất động sản Ninh Thuận trong thời gian tới. Hiện tại, IDJ đang triển khai công tác đền bù giải phóng mặt bằng và dự kiến, dự án được triển khai thành 3 giai đoạn từ năm 2021 - 2023.

APEC Infinity Tower Thái Nguyên tọa lạc tại trung tâm kinh tế và hành chính của thành phố Thái Nguyên, với quy mô 4.500 m². Tổ hợp gồm tòa nhà chung cư khoảng 200 căn hộ và 40 lô shophouse. Thiết kế căn hộ thông minh, linh hoạt phù hợp với nhu cầu kinh doanh dịch vụ cho chuyên gia nước ngoài thuê căn hộ tại TP. Thái Nguyên đang phát triển mạnh. Dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện thủ tục pháp lý, dự kiến triển khai từ 2021-2023 và sẽ mang về doanh thu khoảng 500 tỷ đồng.

➤ **Tổng thầu xây dựng cho các dự án Bất động sản**

✓ **Dự án Royal Park Bắc Ninh (Đã hoàn thành)**

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương- Bắc Ninh
- Vị trí: Đường Kinh Dương Vương, thành phố Bắc Ninh
- Diện tích lô đất: 0,7 ha
- Quy mô dự án:
 - Loại hình đầu tư: căn hộ chung cư, khách sạn và shophouse.
 - 1 tòa nhà 7 tầng, 1 tòa 18 tầng
 - Tổng diện tích sàn xây dựng: 4.951 m²
 - Cung cấp ra thị trường 671 căn hộ, chung cư và shophouse.



✓ **Dự án APEC Aqua Park Bắc Giang (Đang thực hiện)**

- Chủ đầu tư: CTCP Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương
- Vị trí: Đường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Bắc Giang
- Diện tích lô đất: 8.928 m²
- Quy mô dự án:
 - Loại hình đầu tư: căn hộ, khách sạn, shophouse, văn phòng cho thuê
 - 2 tòa nhà 29 tầng
 - Tổng diện tích sàn xây dựng: 111.763 m²
 - OTC 8A: 497 căn hộ + 10 shophouses, OTC 5: 391 căn hộ + 20 shophouses



✓ **Dự án Apec Royal Park Huế (Đang thực hiện)**

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần APEC Land Huế
- Vị trí: Khu B, Đô Thị Mới An Vân Dương, Hương Thủy, TP. Huế
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 10.000 tỷ đồng
- Diện tích đất: 347.000 m²
- Đơn vị giám sát: APAVE – Pháp
- Thời gian khởi công: 2014
- Dự kiến hoàn thành: 2022
- Quy mô dự án:

- Loại hình sản phẩm: Khu đô thị mới với tổ hợp tòa chung cư, biệt thự vườn, các tổ hợp tiện ích tổng khu;
- 1.000 căn nhà đủ loại: nhà phố thương mại, nhà phố liền kề, biệt thự; 10 tòa chung cư (với khoảng 3.000 căn hộ); 04 khu tổ hợp dịch vụ; 02 tòa trung tâm thương mại hỗn hợp.



✓ **Dự án Apec Royal Park Huế (Đang thực hiện)**

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương
- Vị trí: Đại lộ Hùng Vương – Tuy Hòa – Phú Yên
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.000 tỷ đồng
- Diện tích đất: 10.570 m²
- Loại hình sản phẩm: Condotel & Shophouse
- Đơn vị thiết kế: A – Studio
- Đơn vị quản lý: Wynham Hotel Group
- Thời gian khởi công: Quý III/2019
- Dự kiến hoàn thành: Quý II/2021
- Quy mô dự án:
 - Số tầng: 28 tầng nổi
 - Số lượng sản phẩm: 72 căn shophouse, 956 căn condotel và 4 tầng TTTM
 - Diện tích trung bình mỗi sản phẩm: 20, 30, 40, 60 m²



✓ **Dự án KCN nhỏ và vừa APEC Đa Hội (Đang thực hiện)**

- Chủ đầu tư: CTCP Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương
- Vị trí: Châu Khê, Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh
- Diện tích đất: 34,5 ha
- Loại hình đầu tư: khu công nghiệp kết hợp làng nghề mới
- Đơn vị thiết kế: Architecture Construction and Sustainable Development JSC
- Tổng giá trị đầu tư: 610 tỷ đồng



✓ **Dự án APEC Golden Palace Lạng Sơn (Chuẩn bị thực hiện)**

- Chủ đầu tư: CTCP Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương
- Vị trí: 85 Lê Đại Hành, phường Đông Kinh, thành phố Lạng Sơn
- Diện tích lô đất: 5.701 m²
- Quy mô dự án:
 - Loại hình đầu tư: căn hộ, khách sạn, shophouse
 - 29 tầng + 2 hầm
 - Tổng diện tích sàn xây dựng: 70.166 m²
 - 594 căn hộ



✓ **Dự án Tổ hợp Khách sạn, Khu thương mại, Căn hộ du lịch Dubai Towers (Chuẩn bị thực hiện)**

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư DUBAI
- Vị trí: Đường Yên Ninh, thành phố Phan Rang, Tháp Chàm, Ninh Thuận
- Tổng diện tích đất, mặt nước, mặt bằng: 22.000 m²
- Đơn vị thiết kế: A – Studio
- Đơn vị quản lý: Wynham Hotel Group
- Thời gian khởi công: Tháng 6/2019
- Dự kiến hoàn thành: Tháng 12/2021
- Mô tả dự án:
 - Tổng diện tích sàn xây dựng: 228.320 m²
 - Bao gồm 2 tòa tháp, 1 tòa có chiều cao 45 tầng, và một tòa 39 tầng (với 05 tầng đế) 20.000m² sàn TTTM Apec Center
 - Số lượng sản phẩm: 3.422 phòng

➤ **Xử lý chất thải sinh hoạt rắn và các vấn đề về môi trường**

Bên cạnh mảng hoạt động chính là tổng thầu xây dựng và phát triển bất động sản, Công ty chú trọng vào các hoạt động xử lý chất thải sinh hoạt rắn. Đứng trước thực trạng môi trường và ý thức của cộng đồng, IDJ nhận thấy trách nhiệm của mình trong việc đóng góp vì xã hội. Cụ thể mục tiêu, IDJ tập trung vào việc xây dựng hiệu quả nhà máy xử lý chất thải sinh hoạt rắn đi kèm cam kết phát triển bền vững cùng tỉnh An Giang. Hiện tại Công ty đang tham gia sơ tuyển hai dự án Nhà máy xử lý chất thải sinh hoạt rắn cụm Phú Tân và Nhà máy xử lý chất thải sinh hoạt rắn Thành phố Châu Đốc tại tỉnh An Giang với công suất tương ứng là 120 và 195 tấn/ngày.đêm. Các nhà máy của IDJ tập trung mạnh vào việc tái chế, hạn chế phí phạm nguồn tài nguyên. Bên cạnh đó là áp dụng công nghệ tiên tiến để giảm thiểu tác động thứ cấp tới thị trường.

Tên dự án	Nhà máy xử lý chất thải sinh hoạt rắn cụm Phú Tân	Nhà máy xử lý chất thải sinh hoạt rắn thành phố Châu Đốc
Mục tiêu	Thu gom rác thải không độc hại; Xử lý chất thải rắn thải không độc hại; Tái chế phế liệu	
Công suất thiết kế	120 tấn/ngày.đêm	195 tấn/ngày.đêm
Tổng mức vốn đầu tư dự kiến	79 tỷ đồng	141 tỷ đồng
Nhân sự	Nhân sự được Công ty tài trợ tiền tham gia các khóa học đào tạo xử lý vấn đề môi trường	
Công nghệ	<ul style="list-style-type: none"> • Công nghệ đốt chất thải sinh hoạt rắn • Công nghệ đốt rác phát điện • Công nghệ chế biến phân compost • Công nghệ tái chế hạt nhựa • Công nghệ sản xuất gạch không nung • Công nghệ xử lý khí sau đốt • Công nghệ xử lý nước rỉ rác • Công nghệ sấy rác trước khi đốt 	

4. Tình hình tài chính

a. Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	2019	2020	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	1.389.695.428.854	2.455.334.944.743	76,68%
Doanh thu	378.184.672.461	410.720.724.219	8,60%
Thuế và các khoản phải nộp	8.767.646.291	19.933.982.781	127,36%
Lợi nhuận trước thuế	36.582.063.624	99.486.231.963	171,95%
Lợi nhuận sau thuế	29.083.050.443	78.758.595.196	170,81%

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,16	1,30
+ Hệ số thanh toán nhanh	0,44	0,33
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,76	0,63
+ Hệ số Nợ/vốn chủ sở hữu	3,15	3,86
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
+ Vòng quay hàng tồn kho	0,51	0,30
+ Vòng quay tổng tài sản	0,25	0,21
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,08	0,19
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu	0,09	0,20
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,02	0,03
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,10	0,21

5. Cơ cấu cổ đông

Khối lượng cổ phiếu đã phát hành và niêm yết	65.200.000 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu quỹ	0 cổ phiếu
Khối lượng cổ phiếu đang lưu hành	65.200.000 cổ phiếu
Mệnh giá	10.000 đồng/cổ phần

Thông tin chi tiết về cơ cấu cổ đông của IDJ được tính dựa trên danh sách chốt gần nhất ngày 30/03/2021 như sau:

STT	Thành phần	SL cổ đông	Số CP nắm giữ	%/SL CP phát hành
I	Cổ đông trong nước	5.006	63.527.350	97,43
	Tổ chức	16	19.825.800	30,41
	Cá nhân	4.990	43.701.550	67,02
II	Cổ đông nước ngoài	10	1.672.650	2,57
	Tổ chức	2	18.600	0,03
	Cá nhân	8	1.654.050	2,54
III	Cổ phiếu quỹ	0	0	0
IV	TỔNG CỘNG	5.016	65.200.000	100

➤ **Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu**

Năm 2020, IDJ đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tại đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 với thông tin như sau:

- Số lượng cổ phiếu chào bán: 32.600.000 cổ phiếu
- Giá chào bán cho cổ đông: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Thời gian chào bán: Quý IV/2020-Quý I/2021
- Tỷ lệ thực hiện quyền: 1:1
- Tổng số lượng cổ phiếu sau phát hành: 65.200.000 cổ phiếu
- Vốn điều lệ sau khi phát hành: 652.000.000.000 đồng

6. Báo cáo tác động đến xã hội

6.1 Chính sách liên quan đến người lao động

Chế độ làm việc:

- Mức lương bình quân toàn Công ty năm 2020 là: 22.680.000 đồng/người/tháng, tăng trưởng 65,5% so với năm 2019 (13.700.000).

- Thời gian làm việc từ thứ hai đến thứ sáu hoặc bảy theo giờ hành chính tùy tính chất công việc.

- Chính sách lương, thưởng của Công ty theo các quy định hiện hành.

Bố trí về lao động:

- Sắp xếp, cơ cấu lại các phòng ban, xác định lại chức năng quản lý giám các đầu mối chỉ đạo

- Xây dựng chỉ tiêu công việc cho nhân viên từng phòng ban, chuyển chuyên một số lực lượng lao động từ phòng ban này sang phòng ban khác trong cùng một Khối để hỗ trợ nhau rộng hơn các mảng công việc chuyên môn.

Tuyển dụng lao động

Ưu tiên tuyển dụng nhân viên dày dặn kinh nghiệm, có chuyên môn cao đã đào tạo vào làm việc được ngay, trường hợp không thể tuyển được nhân sự có kinh nghiệm, công ty sẽ có những biện pháp bổ sung thay thế bằng việc xây dựng các chương trình thực tập sinh và tăng cường đào tạo nội bộ để nâng cao trình độ nhân viên hiện tại và đào tạo cán bộ nguồn cho các phòng ban.

Chính sách đối với người lao động

- Thực hiện trả lương, trả thưởng theo mức độ hoàn thành, mức độ phức tạp của công việc đã được Tổng giám đốc và HĐQT quy định.

- Thực hiện đóng BHXH, mua BHYT, BHTN cho người lao động theo chế độ, chính sách Nhà nước.

- Thực hiện vệ sinh, an toàn lao động, trang bị BHLĐ cho người lao động.

- Thực hiện đầy đủ các chính sách, chế độ khác với người lao động theo quy định của Nhà nước.

6.2 Trách nhiệm đối với cộng đồng

IDJ luôn xem trách nhiệm với Xã hội và cộng đồng là một triết lý. Mỗi một Cán bộ nhân viên IDJ luôn thấp trong mình một ngọn lửa của lòng nhiệt huyết, sự tận tâm khi tham gia các hoạt động Xã hội.

Siêu thị 0 đồng

Để hỗ trợ những người có hoàn cảnh khó khăn vượt qua đại dịch Covid-19, tập đoàn APEC đã mở siêu thị 0 đồng mang tên “Siêu thị hạnh phúc” nhằm hỗ trợ lương thực, thực phẩm, nhu yếu phẩm cho người nghèo trong đại dịch. Siêu thị hoạt động theo phương châm 3 tại chỗ: nhân sự, địa điểm và phục vụ tại chỗ. Các kệ hàng được xếp đầy gạo, trứng, dầu ăn, muối, đường, quần áo, dầu gió,... và những nhu yếu phẩm khác. “Siêu thị hạnh phúc” 0 đồng được triển khai ở nhiều tỉnh thành: Hà Nội, Bắc Ninh, Bắc Giang, Thái Nguyên, Hải Dương, Lạng Sơn, Huế, Bình Thuận, Yên Bái, ...

Quỹ khai trí hoạt động mạnh mẽ

Với phương châm phát triển bền vững, vì một Xã hội khai sáng, “Quỹ Khai trí” của Công ty tiếp tục triển khai các chương trình thiện nguyện, tổ chức “Lớp học hạnh phúc” nhằm mang đến không gian chia sẻ trí thức – chấp cánh ước mơ cho các em nhỏ có hoàn cảnh khó khăn, trẻ em khuyết tật, mang trong mình tình yêu lớn với sách. Tại đây, các bạn nhỏ được chia sẻ định hướng trong tương lai, kết bạn giao lưu, chia sẻ cơ hội học tập và tham gia các cuộc thi phát huy khả năng sáng tạo như nhảy, vẽ tranh, ...

Hoạt động phóng sinh

Hoạt động phóng sinh từ lâu đã trở thành một nét văn hóa tại Công ty. Có thể chỉ là cứu giúp cho một vài chú chim nhỏ nhưng hành động ấy lại mang một ý nghĩa vô cùng lớn: Nhắc nhở chúng ta sống hài hòa và biết ơn với thiên nhiên; Đồng thời nuôi dưỡng tình yêu thương trong tâm mỗi người. Chỉ cần sống tốt, trời xanh ắt tự an bài.

Các hoạt động thiện nguyện khác

Các phòng ban trong Công ty còn tổ chức các buổi về thăm hỏi, tặng quà, tại các bệnh viện, khích lệ tinh thần để người bệnh nghèo chiến thắng bệnh tật.

III. BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

1. Đánh giá tình hình chung năm 2020

Năm 2020, nền kinh tế Việt Nam cũng như toàn cầu chịu ảnh hưởng nặng nề từ dịch Covid-19. Bất động sản, xây dựng cũng nằm trong nhóm ngành nghề gặp nhiều khó khăn cần hỗ trợ. Năm 2020 là một năm “khai tử” đối với nhiều doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản. Nhiều doanh nghiệp bất động sản giao dịch sản chứng khoán vẫn thể hiện sự tăng trưởng về lợi nhuận nhưng dòng tiền kinh doanh lại “âm”. Dịch Covid-19 đã khiến cho các doanh nghiệp bất động sản gặp khó khăn về dòng tiền bởi việc tổ chức mở bán dự án bị hoãn liên tục và nhu cầu thị trường sụt giảm mạnh.

Trong suốt gần 3 quý đầu của năm, việc triển khai, mở bán, ra mắt dự án... của nhiều doanh nghiệp bất động sản phải dừng, hoãn hoặc thậm chí đóng cửa. Dịch bệnh cũng khiến nguồn tài chính của khách hàng khó khăn hơn. Tiền mặt được tập trung để phục vụ những nhu cầu thiết yếu. Việc hạn chế tập trung đông người, di chuyển qua lại... đều ảnh hưởng đến sức mua bất động sản. Cùng đó, nhiều nhân viên bán hàng trong lĩnh vực này thất nghiệp hoặc phải chuyển nghề. Báo cáo của Cục Quản lý nhà và Thị trường bất động sản - Bộ Xây dựng cũng cho thấy, ảnh hưởng của dịch Covid-19 cũng đã khiến nhiều doanh nghiệp địa ốc chỉ giữ lại khoảng 50% cán bộ, nhân viên để duy trì hoạt động. Bên cạnh đó, có khoảng 80% sản giao dịch bất động sản phải đóng cửa hoặc tạm ngừng hoạt động, không phát sinh giao dịch, nhiều cá nhân môi giới thất nghiệp, ...

Tuy nhiên, những tháng cuối năm là thời điểm các doanh nghiệp bất động sản “tăng tốc” để hoàn thành những chỉ tiêu kinh doanh được đề ra. Đó cũng là một những lý do chính khiến thị trường bất động sản có xu hướng sôi động trở lại sau thời gian dài trầm lắng. Cùng đó, niềm tin của các nhà đầu tư cũng tạo động lực thúc đẩy thị trường phát triển.

Nằm trong tay các dự án đẳng cấp như: Apec Mandala Wyndham Mũi Né - Top 10 khách sạn lớn nhất châu Á với gần 3.000 căn hộ nghỉ dưỡng 5 sao tại Bình Thuận đã cất nóc; Apec Diamond Park Lạng Sơn với dãy shophouse triệu đô đang tiến hành bàn giao; Apec Mandala Wyndham Hải Dương, dự án Dubai Ninh Thuận; KCN Điềm Thụy Thái Nguyên...

Năm 2020, Công ty đẩy mạnh triển khai việc thi công đồng loạt các dự án. Với phương châm cam kết mang đến cho khách hàng các sản phẩm chất lượng, Công ty lựa chọn các đối tác thiết kế, nhà thầu tư vấn giám sát dự án, nhà thầu thi công hay đơn vị vận hành. Có thể kể đến các đơn vị thiết kế hàng đầu như Kume, Zoo, Kaze, HBA... các nhà thầu như Ricons, Vinaconex, Delta; đơn vị vận hành Wyndham... mang đến chất lượng đẳng cấp cho các công trình.

Dự án APEC Mandala Wyndham Mũi Né – được đánh giá là một tuyệt tác nghỉ dưỡng 5 sao Quốc tế dẫn dắt tại thị trường Bình Thuận, hội tụ tất cả những giá trị vàng về đầu tư. Bằng những thiết kế khác biệt, đầy sáng tạo với cấu trúc giật cấp mang đậm nét văn hóa Cham – pa đương đại của Bình Thuận cùng hệ thống 129 tiện ích quốc tế vượt trội được quản lý, vận hành bởi Wyndham Group (TOP 5 tập đoàn quản lý khách sạn hàng đầu thế giới), dự án đã thu hút sự quan tâm của đông đảo các nhà đầu tư. Tính đến nay, số lượng căn hộ đã bán ra đạt gần 2.700 căn, chiếm 90% quỹ hàng. Dự án có tổng giá trị đầu tư dự kiến 1.506 tỷ đồng, trên diện tích 4,5 ha, được khởi công từ quý I/2020 và dự kiến hoàn thành vào quý III/2022, nhắm tới phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng với dự kiến cung cấp 2.912 căn hộ và khoảng 50 căn shophouse.

Dự án APEC Diamond Park Lạng Sơn – tiêu điểm đẳng cấp và sôi động nhất trên thị trường bất động sản Lạng Sơn với phân khúc Shophouse, được đánh giá là kênh đầu tư đầy tiềm năng được chứng minh qua lượng sản phẩm phân phối đến thị trường với tính pháp lý chắc chắn, tạo dựng niềm tin cho các nhà đầu tư đã đầu tư vào phân khúc này. Dự án cung cấp ra thị trường hơn 200 căn shophouse, hiện tại đã phân phối được 2/3 số lượng cung cấp. Năm 2020, Dự án APEC Diamond Park Lạng Sơn đã hoàn thành việc xây dựng và tiến hành bàn giao cho các khách hàng.

Dự án APEC Mandala Wyndham Hải Dương Tại Hải Dương, Công ty dự kiến xây dựng dự án trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê với quy mô 1 tòa nhà 15 tầng, cung cấp 250 căn hộ với tổng vốn đầu tư 203 tỷ đồng, dự kiến hoàn thành vào quý II/2021.

Dự án APEC Mandala Grand Phú Yên – nằm trong chuỗi dự án phát triển bất động sản nghỉ dưỡng của tập đoàn APEC tại Phú Yên, tọa lạc bên góc đường Hùng Vương và Nguyễn Hữu Thọ, thành phố Tuy Hòa, được thiết kế kiến trúc “vòm cuốn – đặc trưng của kiến trúc Champa được đưa vào một cách tinh tế, thể hiện sự hài hòa cân đối và hoàn mỹ. Công ty triển khai dự án shop thương mại và condotel với một tòa nhà 29 tầng, trên diện tích khu đất hơn 4.500 m², tổng vốn đầu tư dự kiến là 1.000 tỷ đồng. Dự án hiện đang trong quá trình hoàn thiện các thủ tục pháp lý về xây dựng, dự kiến triển khai bán hàng vào quý II/2021

IDJ cũng đang tạo ra một mô hình kinh doanh khác biệt và độc đáo trên thị trường BĐS tại Việt Nam. Ban lãnh đạo IDJ đã xây dựng đội ngũ nhân sự sáng tạo bên trong, để tạo ra năng lực triển khai nhanh, mạnh mẽ và luôn đưa ra các sản phẩm đột phá trên thị trường. Bên cạnh đó, IDJ cũng xây dựng một hệ thống bán hàng chuyên nghiệp, để đưa sản phẩm đến khách hàng một cách nhanh chóng. IDJ sẽ tiếp tục mở rộng đầu tư chuỗi nhà máy xử lý rác thải tại khắp các tỉnh thành Việt Nam, từ thành phố cho tới các huyện nhằm giúp các tỉnh giải quyết được vấn đề ô nhiễm môi trường một cách triệt để. Và còn nhiều dự án nữa sẽ tiếp tục được đẩy mạnh triển khai trong năm 2021, IDJ trở thành công ty phát triển bất động sản đáng tin cậy hàng đầu tại Việt Nam.

Cùng với đó công ty vẫn tiếp tục duy trì hoạt động truyền thống là cho thuê văn phòng, trung tâm thương mại ngắn hạn và dài hạn tại tòa Trung tâm thương mại Grand Plaza theo hướng văn phòng chia sẻ, vườn ươm khởi nghiệp, ... từ đó nâng cao hiệu quả hoạt động và tạo nên tiềm năng phát triển lâu dài của doanh nghiệp.

Lợi nhuận của IDJ tăng mạnh chủ yếu nhờ sự khởi sắc của mảng kinh doanh bất động sản. Năm 2020, mảng kinh doanh bất động sản mang lại 255 tỷ đồng doanh thu, chiếm 62% tổng doanh thu và 103 tỷ đồng lợi nhuận gộp. Đây là kết quả của việc bàn giao các căn hộ shophouse tại dự án Diamond Park Lạng Sơn. Tổng tài sản của Công ty tăng 1,77 lần so với năm 2019.

Trong Quý 1/2021, Công ty đã hoàn thành việc tăng vốn phát hành cổ phiếu ra công chúng và phát hành cổ phiếu cho người lao động trong Công ty. Vốn điều lệ của Công ty sau khi tăng vốn: 668,3 tỷ đồng Đây là nguồn vốn chủ động giúp công ty có nền tảng tài chính vững vàng, hoàn thành các dự án, thực hiện các kế hoạch kinh doanh, M&A đầy tham vọng.

IDJ cũng đã chủ động xây dựng đội ngũ huy động nguồn vốn từ phát hành trái phiếu Ibond với lãi suất 13%/năm kỳ hạn 3 năm để thu hút dòng vốn cho việc phát triển các dự án của công ty, chủ động nguồn vốn kinh doanh không phụ thuộc vào vốn vay của ngân hàng.

2. Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2021

- Kế hoạch triển khai hoạt động kinh doanh năm 2021
 - + Kiên định với định hướng phát triển tốc độ và bền vững, tức là tăng trưởng cao và liên tục qua nhiều năm trên các nền tảng, năng lực cốt lõi và bền vững.

- + Tập trung phát triển kinh doanh trong lĩnh vực cốt lõi là bất động sản, ưu tiên các thị trường có cơ hội phát triển, chỉ đầu tư vào các dự án có đầy đủ điều kiện triển khai, tạo dòng tiền nhanh và hiệu quả.
- + Chính thức mở thêm lĩnh vực bất động sản công nghiệp dựa trên năng lực lõi và năng lực phát triển dự án. Việc mở sang lĩnh vực bất động sản công nghiệp là phương thức gia tăng tính bền vững cho Công ty về lâu dài khi mảng kinh doanh này dự kiến mang lại dòng tiền đều và ổn định trong những tiếp theo.
- + Tiếp tục triển khai các dự án đang có và tìm kiếm các thị trường bất động sản khác trong năm 2021: Hòa Bình, Ninh Bình, Bình Thuận.
- **Nâng cao năng lực quản trị công và quản lý doanh nghiệp**
 - + Định hướng tốc độ và bền vững trở thành kim chỉ nam cho mọi lựa chọn của Công ty thẩm nhuận trong các cấp lãnh đạo và điều hành. Điều này dẫn đến quyết tâm và nhiều hành động cụ thể để nâng cao năng lực quản trị công ty và quản lý điều hành. Tiêu biểu là việc bổ nhiệm quyền Tổng Giám đốc, tách bạch việc quản lý của Chủ tịch HĐQT và việc hành của Ban Tổng Giám đốc. Đẩy mạnh công tác kiểm soát nội bộ, thanh tra, quản lý rủi ro và gia tăng sự hỗ trợ cho Ban điều hành. Công ty đẩy mạnh tuyển dụng nhân sự cấp cao, đội ngũ quản lý và đào tạo nâng cao năng lực cho đội ngũ.
 - + Thúc đẩy tiến trình số hóa là một điểm đáng kể trong nỗ lực gia tăng nội lực của doanh nghiệp. Công ty đã rất quyết tâm trong việc nâng cao hạ tầng kỹ thuật số và các ứng dụng công nghệ khác. Sự đầu tư này không chỉ giúp gia tăng hiệu quả hoạt động và góp phần nâng cao khả năng kiểm soát nội bộ, hạn chế rủi ro
 - + Kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro tiếp tục được quan tâm và tăng cường triển khai nhiều biện pháp ứng phó, quanrl ý. Công ty đã chú trọng nhiều hơn đến các rủi ro về con người và sự hòa hợp nội khi quy mô nhân sự gia tăng nhanh chóng.
- **Trách nhiệm với cộng đồng được tiếp tục phát huy**
 - + Ngoài việc duy trì sự đồng hành với những hoạt động và tổ chức mà Công ty là nhà bảo trợ lâu năm, Công ty cũng đã mở rộng việc hỗ trợ phát triển cộng đồng, bao gồm cả hoạt động giúp đỡ khẩn cấp sau thiên tai, trẻ em khuyết tật, nghèo vượt khó.
 - + Trong quá trình phát triển dự án, Công ty tiếp tục định hướng phát triển xanh và tăng giá trị đóng góp cho xã hội từ những tiêu chuẩn của sản phẩm.

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1. Hoạt động quản trị

Để đảm bảo tính minh bạch trong hoạt động của Ban giám đốc, theo Điều lệ và Quy chế quản trị, HĐQT thường xuyên thực hiện việc giám sát hoạt động của Ban Giám đốc trong việc triển khai các nghị quyết của HĐQT. Cụ thể:

- Hội đồng quản trị tổ chức họp định kỳ các quý theo quy định, nội dung cuộc họp bao gồm việc yêu cầu Ban giám đốc giải trình về kết quả hoạt động kinh doanh, tiến độ thực hiện kế hoạch từng Quý trong năm, đề ra kế hoạch sản xuất kinh doanh trong những quý tiếp theo căn cứ theo Kế hoạch chủ chốt đã đề ra tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.
- Theo dõi chi tiết về tình biến động nhân lực và kế hoạch tuyển dụng;
- Theo dõi quá trình xây dựng báo cáo tài chính và giải trình thông tin về các khoản mục liên quan;
- Phối hợp với hệ thống kiểm soát nội bộ thẩm định các dự án đang triển khai.
- Trong năm 2021, HĐQT đã định hướng, chỉ đạo sát sao Ban Tổng giám đốc để thực hiện định hướng kinh doanh của Công ty đã được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông năm 2020. Cụ thể như sau:
 - Tiếp tục triển khai xây dựng dự án APEC Mandala Wyndham Mũi Né và Dự án Phú Yên. Đẩy mạnh công tác thanh tra, giám sát các công trình xây dựng để đảm bảo việc cung cấp các sản phẩm chất lượng cho khách hàng.
 - Phối hợp với các Công ty cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương, Công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương, tập đoàn APEC và các công ty trong, ngoài nước để cho thuê các diện tích tại trung tâm thương mại Grand Plaza và văn phòng tại tòa nhà Charmvit Tower, TTTM Hải Dương gia tăng tỉ lệ lấp đầy.
 - Tiếp tục phát triển dự án Hồng Dương Lương Sơn – tỉnh Hòa Bình trở thành khu đô thị nghỉ dưỡng Hòa Bình Paradise, tìm kiếm các nhà đầu tư trong nước và Quốc tế có tiềm lực kinh tế lớn, có kinh nghiệm trong ngành để mời hợp tác đầu tư.
 - Thực hiện ký kết hợp đồng tư vấn phát hành trái phiếu với Công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương để huy động nguồn vốn từ trái phiếu phục vụ phát triển các dự án của Công ty.
 - Xây dựng chiến lược nhân sự hiệu quả, thu hút những nhân sự có chuyên môn cao, nhiệt tình và chuyên nghiệp phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty.
 - Duy trì điều hành, giám sát theo quy chế quản trị, không ngừng khắc phục những điểm yếu kém trong quy trình làm việc.

2. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Tổng giám đốc

Năm 2021, Hội đồng quản trị đã đẩy mạnh công tác giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc và các bộ phận quản lý nhằm thực hiện đầy đủ và chính xác chiến lược kinh doanh Hội đồng quản trị đề ra trong Đại hội cổ đông thường niên năm 2020.

Ban TGD nắm rõ chiến lược của HĐQT và nỗ lực lớn để hoàn thành kế hoạch đã đề ra. HĐQT đánh giá cao Ban TGD ở một số ưu điểm nổi bật sau:

- Mang lại một số thay đổi quan trọng cho bộ máy điều hành và đang góp phần xây dựng các phương thức quản lý mới.

- Dẫn dắt, quản lý tốt đội ngũ thực thi và theo dõi, đánh giá các hoạt động kinh doanh của Công ty sát sao.
- Có báo cáo, đề xuất hoặc kiến nghị kịp thời cho HĐQT, điều hành hoạt động kinh doanh đi đúng hướng, đúng pháp luật và đạt hiệu quả như chỉ tiêu đã hoạch định.
- Nhận thức rõ tầm quan trọng của nguồn nhân lực để có sự đầu tư phát triển con người không chỉ có nhu cầu hiện tại mà còn chuẩn bị cho tương lai.

Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với người lao động, nghĩa vụ nộp thuế và trách nhiệm với cộng đồng.

3. Kế hoạch quản trị năm 2021

Tuy nhiên, xu hướng của thị trường bất động sản năm 2021 vẫn chưa được xác định rõ ràng và tùy thuộc vào nhiều giả thiết cùng những biến động thực tế của thị trường. Cụ thể như, nếu Việt Nam tiếp tục kiểm soát tốt được dịch bệnh, thị trường bất động sản chắc chắn sẽ khởi sắc và phục hồi tốt; thậm chí, có thể còn trở thành động lực thúc đẩy toàn nền kinh tế. Năm 2021, dòng vốn đầu tư vào ngành bất động sản y tế và chăm sóc sức khỏe sẽ gia tăng. Vốn đầu tư vào BĐS du lịch sẽ không chỉ hướng tới biển, mà sẽ lan tỏa tới những vùng có lợi thế rừng núi có khả năng khai thác kinh doanh tốt; đặc biệt, tập trung vào những dự án phát triển hạ tầng du lịch có quy mô lớn, đồng bộ, hiện đại về hạ tầng, đa dạng về chức năng cung ứng dịch vụ, có cơ hội khai thác kinh doanh tốt và bền vững. Cơ hội thu hút vốn sẽ mở ra đối với hoạt động đầu tư chuyển đổi mô hình nhà nghỉ dưỡng theo xu hướng tập trung thành “các khu, đặc khu kinh tế nghỉ dưỡng xanh”, thay vì các nhà nghỉ dưỡng đơn lẻ, tự phát như vừa qua. Xác định sẽ có còn nhiều khó khăn đối với thị trường bất động sản trong năm 2021, HĐQT đưa ra một số định hướng cho năm 2021 bao gồm:

- Lĩnh vực cốt lõi của Công ty là bất động sản đã được công nhận về chất lượng, giá trị thẩm mỹ và giá trị sử dụng trong các dự án nhà ở đã hoàn tất. Các tiêu chí này cần tiếp tục được giữ vững và phát huy. Đồng thời, cần tư duy mới trong thiết kế và phát triển dự án để sản phẩm có thêm giá trị văn hóa – nhân viên, tính tiện lợi và hiện đại nhằm thỏa mãn nhu cầu về không gian và phong cách sống của cư dân ngày càng cao hơn.
- Tiếp tục gia tăng sức khỏe tài chính: Công ty đã có chiến lược tài chính với những chính sách, tiêu chí cụ thể và đã được triển khai hiệu quả trong thời gian qua: phát hành trái phiếu, phát hành tăng vốn. Các chính sách bán hàng phù hợp tạo dòng tiền nhanh, đều và ổn định, quản lý tốt nợ phải thu, hàng tồn kho, đang dạng kênh huy động vốn và cơ hội hợp tác với các đối tác có uy tín. Do vậy, cần tiếp tục duy trì và nâng cao chiến lược tài chính này.
- Công ty cần gia tăng khả năng tích lũy tài chính để đảm bảo sự ổn định, vững vàng ở cấp độ cao hơn và sẵn sàng nguồn lực cho quy mô phát triển lớn hơn với tốc độ nhanh hơn trong thời gian tới
- Mở rộng phát triển quỹ đất:

+ Quỹ đất cần tiếp tục mở rộng cho cả nhu cầu lĩnh vực bất động sản dân dụng, du lịch lẫn bất động sản công nghiệp. Trong các lựa chọn mở rộng, cần bám sát tiêu chí về vị trí, mức độ sẵn sàng phát triển của địa phương, tính pháp lý và khả năng triển khai.

- Tăng hiệu quả của hoạt động cộng đồng – xã hội:

Quá trình thực hiện trách nhiệm xã hội cần tập trung vào các hoạt động từ thiện có chiều sâu hơn để giá trị đóng góp cho xã hội cao hơn. Mặt khác, cần nghiên cứu tạo ra những hoạt động riêng để tạo giá trị mới cho cộng đồng với dấu ấn riêng của Công ty.

Năm 2021, cơ hội và các dòng đầu tư bất động sản nhiều hơn, song cũng đòi hỏi các thành viên HĐQT chủ động và tích cực hơn trong thay đổi tư duy, mô thức kinh doanh phù hợp, an toàn và hiệu quả hơn; bám sát soát động của Công ty.

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị

a. Ông Hán Kông Khanh – Chủ tịch HĐQT:

Họ và tên	: Hán Kông Khanh
Ngày tháng năm sinh	: 27/10/1975
Trình độ chuyên môn	: Cử nhân Khoa học Quản lý
Quá trình công tác	- 2015 - Phó Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Chứng khoán Trí Việt; Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư tập đoàn Cotana; - 2018 - Nay: Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Hồng Hà Việt Nam; Phó Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương; Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam; - 2019 - Nay: Trưởng BKS CTCP Chứng khoán Trí Việt TVB; Trưởng BKS Công ty cổ phần Tập đoàn Cotana; Thành viên HĐQT CTCP IDJ Việt Nam; - 04/2020 - Nay: Chủ tịch HĐQT CTCP IDJ Việt Nam.
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ	: 0 cổ phần

b. Ông Nguyễn Hoàng Linh – Thành viên HĐQT

Họ và tên	: Nguyễn Hoàng Linh
Ngày tháng năm sinh	: 23/10/1979
Trình độ chuyên môn	: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh

Quá trình công tác	<ul style="list-style-type: none"> - 1998-2000: Giám đốc điều hành Công ty Prometeo- Italia; - 2000-2006: Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH tư vấn quốc tế Cát Tường- CIC; - 2006-nay: Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương; Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương; - 2016-nay: Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam.
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ	: 0 cổ phần

c. Ông Nguyễn Đỗ Lăng – Thành viên HĐQT:

Họ và tên	: Nguyễn Đỗ Lăng
Ngày tháng năm sinh	: 22/09/1974
Trình độ chuyên môn	: Thạc sỹ kinh tế
Quá trình công tác	<ul style="list-style-type: none"> - 1998-2000: Giám đốc điều hành Công ty Prometeo- Italia; - 2000-2006: Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH tư vấn quốc tế Cát Tường- CIC; - 2006-nay: Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương; Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương; - 2016-nay: Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam.
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ	: 0 cổ phần

d. Ông Phạm Duy Hưng – Thành viên HĐQT:

Họ và tên	: Phạm Duy Hưng
Ngày tháng năm sinh	: 09/08/1979
Trình độ chuyên môn	: Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác	<ul style="list-style-type: none"> - 2006-2007: Công ty tư vấn quốc tế Cát Tường; - 2007-2008: Nhân viên CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương; - 2008-2016: Chánh văn phòng HĐQT CTCP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương;

Quá trình công tác	- 2016 đến nay: Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương; Thành viên HĐQT CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương; Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam.
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ	: 0 cổ phần

e. Bà Lã Thị Quy – Thành viên HĐQT kiêm Kế toán trưởng:

Họ và tên	: Lã Thị Quy
Ngày tháng năm sinh	: 04/07/1982
Trình độ chuyên môn	: Cử nhân Tài chính Kế toán - Đại học Tài chính - Kế toán
Quá trình công tác	<ul style="list-style-type: none"> - Từ năm 2004 - 2007: Nhân viên Kế toán Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte; - Từ năm 2007 - 2009: Trưởng nhóm Tư vấn Tài chính DN – Công ty CP Chứng khoán Thương mại và Công nghiệp Việt Nam; - Từ 08/2009 - 11/2015: Kế toán trưởng, phụ trách tài chính Công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương; - Từ năm 2011 - 2013: Kế toán trưởng Công ty cổ phần chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương; - Từ năm 2012 – Nay: Trưởng BKS CTCP Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương; - Từ năm 2015 – Nay: Kế toán trưởng CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam; - Từ năm 2018 – Nay: Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam.
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ	: 0 cổ phần

2. Hoạt động của Hội đồng quản trị

STT	Ngày	Số Nghị quyết/ Quyết định	Nội dung
1	05/02/2020	02/2020/IDJ/NQ-IDJ	Phát hành gói trái phiếu Ibond_2020.01.10

STT	Ngày	Số Nghị quyết/ Quyết định	Nội dung
1	05/02/2020	02/2020/IDJ/NQ-IDJ	Phát hành gói trái phiếu Ibond_2020.01.10
2	05/02/2020	03/2020/IDJ/NQ-IDJ	Phát hành gói trái phiếu Ibond_2020.11.10
3	05/02/2020	04/2020/IDJ/NQ-IDJ	Phát hành gói trái phiếu Ibond_2020.21.10
4	12/02/2020	05/2020/IDJ/NQ-IDJ	Chốt ds cổ đông thực hiện quyền tham dự họp đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020
5	19/02/2020	06/2020/IDJ/NQ-IDJ	Phát hành gói trái phiếu Ibond_2020.02.10
6	25/2/2020	07/2020/IDJ/NQ-IDJ	Phát hành gói trái phiếu Ibond_2020.03.10
7	31/3/2020	09/2020/NQ-HĐQT	Thông qua đơn từ nhiệm chủ tịch HĐQT
8	17/04/2020	11/2020/NQ-HĐQT	Vay vốn, bảo lãnh và đảm bảo tiền vay với BIDV Trảng An
9	02/05/2020	01/2020/NQ-ĐHĐCĐ	NQ ĐHĐCĐ 01.2020
10	02/05/2020	12/2020/NQ-HĐQT	Bầu chủ tịch HĐQT
11	04/05/2020	13/2020/NQ-HĐQT	Sửa đổi điều lệ Công ty IDJ
12	11/05/2020	14/2020/NQ-HĐQT	Phát hành gói trái phiếu Ibond_2020.14.10, 15.10, 16.10
13	14/05/2020	16/2020/NQ-HĐQT	Triển khai phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
14	02/06/2020	17/2020/NQ-HĐQT	Sửa đổi, bổ sung điều lệ
15	01/06/2020	02/2020/NQ-HĐQT	Nghị quyết Đại hội CĐ thường niên năm 2020 lần 2
16	08/06/2020	19/2020/NQ-HĐQT	Triển khai phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
17	09/01/2020	20/2020/IDJ/NQ-HĐQT	Phát hành các gói trái phiếu Ibond
18	01/07/2020	21/2020/IDJ/NQ-HĐQT	Phát hành các gói trái phiếu Ibond
19	16/07/2020	23/2020/IDJ/BB-HĐQT	Phát hành gói trái phiếu Ibond
20	22/07/2020	24/2020/IDJ/NQ-HĐQT	Phát hành gói trái phiếu 2020.25.10 và 2020.26.10
21	17/08/2020	26/2020/IDJ/NQ_HĐQT	Phát hành gói trái phiếu Ibond
23	24/09/2020	27/2020/IDJ-HĐQT	Phê duyệt góp vốn chuyển đổi cty TNHH Môi trường IDJ Phú Tân.

STT	Ngày	Số Nghị quyết/ Quyết định	Nội dung
23	28/10/2020	28/2020/IDJ/NQ-HĐQT	Phê duyệt đầu tư giai đoạn 2 dự án Diamonk Park Mai Pha, Lạng Sơn.
24	02/11/2020	30/2020/IDJ/NQ-HĐQT	Chốt danh sách trả cổ tức bằng tiền
25	01/12/2020	32/2020/NQ-HĐQT	Điều chỉnh phương án phát hành CP cho cổ đông hiện hữu
26	11/12/2020	33A/2020/QĐ.IDJ	Chuyển nhượng CP Công ty Hà Nội Academy
27	22/12/2020	35/2020/IDJ/NQ-HĐQT	Thông nhất chủ trương chuyển CP IDJ niêm yết trên sàn HSX
28	29/12/2020	38/2020/IDJ/NQ-HĐQT	Thông nhất chủ trương nâng tỷ lệ sở hữu CP tại Apec Thái Nguyên lên 25% quý I

3. Ban Kiểm soát

a. Bà Nguyễn Thị Thanh – Trưởng Ban Kiểm soát:

Họ và tên	: Nguyễn Thị Thanh
Ngày tháng năm sinh	: 10/06/1981
Trình độ chuyên môn	: Cử nhân Tài chính – Kế toán, Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
Quá trình công tác	- Từ năm 2004-2011: Kế toán trưởng Công ty cổ phần Mai Linh Thủ đô. - Từ năm 2012 - 2013: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Bánh ngọt Thu Hương. - Từ năm 2014 - nay: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương; Trưởng BKS CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam.
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ	: 0 cổ phần

b. Bà Nguyễn Hoài Giang – Thành viên Ban Kiểm soát:

Họ và tên	: Nguyễn Hoài Giang
Ngày tháng năm sinh	: 23/08/1982
Trình độ chuyên môn	: Cử nhân Tài chính – Kế toán

Quá trình công tác	<ul style="list-style-type: none"> - Từ năm 2004: Nhân viên Kế toán Công ty TNHH Tư vấn Quốc tế Cát Tường, Phó Phòng Kế toán Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế Cát Tường. - Từ năm 2005 đến 2013: Kế toán CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương. - Từ năm 2013 đến nay: Kế toán trưởng CTCP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương. - Từ 04/2016 đến nay: Thành viên BKS Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam.
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ	: 0 cổ phần

c. Ông Lê Chí Công – Trưởng Ban Kiểm soát:

Họ và tên	: Lê Chí Công
Ngày tháng năm sinh	: 19/10/1987
Trình độ chuyên môn	: Kỹ sư Xây dựng, Cử nhân Kế toán
Quá trình công tác	<ul style="list-style-type: none"> - Năm 2010 Tốt nghiệp ĐHXD Hà Nội - Từ 08/2010 – 04/2011: Nhân viên Công ty CP Giải pháp và Công nghệ XD SF - Từ 04/2011 - 07/2012: Nhân viên Công ty CP Tư vấn và Đầu tư XD Sao Việt - Từ 07/2012 - 08/2019: Nhân viên Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC - Từ 08/2019 – Nay: Nhân viên Công ty CP Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ	: 0 cổ phần

4. Hoạt động của Ban Kiểm soát

➤ Cuộc họp Ban Kiểm soát

STT	Thành viên BKS	Số buổi họp BKS tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
1	Bà Nguyễn Thị Thanh	02	100%
2	Bà Nguyễn Hoài Giang	02	100%
3	Ông Lê Chí Công	02	100%

➤ **Hoạt động giám sát của Ban Kiểm soát đối với Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc điều hành và cổ đông:**

- Ban Kiểm soát đã tham gia các buổi họp cùng Hội đồng quản trị để nắm bắt kịp thời tình hình hoạt động kinh doanh.
- Ban Kiểm soát đã kiểm tra, giám sát tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Ban Kiểm soát luôn luôn phối hợp chặt chẽ với các hoạt động của HĐQT, Ban Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý nhằm thực hiện đúng kế hoạch kinh doanh và các nghị quyết đã được ĐHĐCĐ thông qua.

5. Lương, thưởng, thù lao các thành viên HĐQT và Ban Kiểm soát

Căn cứ nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2020 của CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam, mức thù lao chi trả cho HĐQT và Ban Kiểm soát trong năm là 343.292.000 đồng.

6. Giao dịch cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ

Tổ chức/ Người giao dịch	Chức vụ, Mối quan hệ	Người liên quan		Kết quả		
		Tên	Chức vụ	Mua	Bán	Ngày thực hiện
Nguyễn Hoàng Linh	Thành viên HĐQT				157.600	28/04/2020
CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương	Tổng Giám đốc	Nguyễn Đỗ Lăng	Thành viên HĐQT	500.000		08/05/2020
CTCP APEC Holding	Cổ đông lớn			979.000		23/07/2020

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH





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

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

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	9 - 44

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

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

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

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam (gọi tắt là “Công ty”) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0102186593 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 15/3/2007, thay đổi lần thứ 15 (mười năm) ngày 15/3/2021 về việc tăng vốn điều lệ.

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

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT

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

Hội đồng Quản trị	Ông Hán Kông Khanh	Chủ tịch HĐQT
	Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Thành viên HĐQT
	Ông Phạm Duy Hưng	Thành viên HĐQT
	Ông Nguyễn Hoàng Linh	Thành viên HĐQT
	Bà Lã Thị Quy	Thành viên HĐQT
Ban Tổng Giám đốc	Ông Nguyễn Quang Huy	Quyền Tổng Giám đốc
Ban Kiểm soát	Bà Nguyễn Thị Thanh	Trưởng Ban Kiểm soát
	Bà Nguyễn Hoài Giang	Thành viên Ban Kiểm soát
	Ông Lê Chí Công	Thành viên Ban Kiểm soát
	Bà Nguyễn Thị Thanh Thúy	Thành viên Ban Kiểm soát (đến ngày 01/6/2020)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (Tiếp theo)

KIỂM TOÁN VIÊN

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,



Hán Kông Khanh
Người đại diện theo pháp luật
Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2021

*Số: 136/2021/BCKTHN-CPA VIETNAM-NV2***BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam, được lập ngày 25/3/2021 từ trang 05 đến trang 44 bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2020, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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



A blue handwritten signature.

Bùi Thị Thúy**Phó Tổng Giám đốc**

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

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

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT**

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2021

Nguyễn Thị Mai Hoa**Kiểm toán viên**

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

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

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

Mẫu B 01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		2.016.069.428.031	1.049.051.517.941
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	81.707.899.868	35.866.001.576
1. Tiền	111		21.707.899.868	35.866.001.576
2. Các khoản tương đương tiền	112		60.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		38.300.091.000	20.300.091.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5.2	11.212.500.000	11.212.500.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.3	27.087.591.000	9.087.591.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		543.061.924.679	323.195.230.195
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.4	172.724.529.893	175.572.714.486
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.5	113.619.488.968	57.470.465.348
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.6	184.156.323.712	51.458.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.7	86.181.239.477	52.524.386.939
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.8	(13.619.657.371)	(13.830.336.578)
IV. Hàng tồn kho	140		1.332.181.619.793	653.170.597.257
1. Hàng tồn kho	141	5.9	1.332.181.619.793	653.170.597.257
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		20.817.892.691	16.519.597.913
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.10	438.298.188	299.654.132
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		13.037.691.466	16.219.943.781
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.17	7.341.903.037	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+230+240+250+260)	200		439.265.516.712	340.643.910.913
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		759.636.071	753.236.071
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.7	759.636.071	753.236.071
II. Tài sản cố định	220		31.957.108.934	31.940.403.826
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.11	3.029.747.514	2.817.560.942
- Nguyên giá	222		5.436.158.090	4.993.888.036
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.406.410.576)	(2.176.327.094)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.12	28.927.361.420	29.122.842.884
- Nguyên giá	228		30.093.389.807	30.093.389.807
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.166.028.387)	(970.546.923)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.13	114.338.446.647	117.477.095.079
1. Nguyên giá	231		146.731.814.195	146.731.814.195
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(32.393.367.548)	(29.254.719.116)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.928.267.076	63.000.000
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.928.267.076	63.000.000
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		74.015.831.803	54.540.599.670
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	5.14	9.377.886.205	53.901.572.487
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5.14	64.988.918.415	990.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính DH	254	5.14	(350.972.817)	(350.972.817)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		216.266.226.181	135.869.576.267
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.10	205.551.506.926	123.084.872.661
5. Lợi thế thương mại	269		10.714.719.255	12.784.703.606
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		2.455.334.944.743	1.389.695.428.854

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

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

Mẫu B 01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		2.052.246.734.595	1.036.139.968.994
I. Nợ ngắn hạn	310		1.553.999.551.974	814.106.648.354
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15	310.242.551.370	121.064.044.087
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.16	1.015.567.849.886	20.000.000.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.17	19.933.982.781	8.767.646.291
4. Phải trả người lao động	314		2.186.361.685	787.557.006
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18	10.800.432.540	1.312.397.041
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	1.012.121.764
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.19	154.236.512.664	615.479.338.289
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.20	40.348.317.172	45.000.000.000
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		683.543.876	683.543.876
II. Nợ dài hạn	330		498.247.182.621	222.033.320.640
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.19	13.665.427.844	13.593.320.640
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.20	484.581.754.777	208.440.000.000
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		403.088.210.148	353.555.459.860
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.21	403.088.210.148	353.555.459.860
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		326.000.000.000	326.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		326.000.000.000	326.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.523.000.000	1.523.000.000
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		75.509.057.756	23.113.990.934
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		(3.250.260.764)	(6.040.872.829)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		78.759.318.520	29.154.863.763
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		56.152.392	2.918.468.926
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		2.455.334.944.743	1.389.695.428.854

Người lập



Nguyễn Hữu Đạt

Kế toán trưởng



Lê Thị Quy

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2021

Người đại diện theo pháp luật



Hán Kông Khanh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2020	Năm 2019
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.22	410.720.724.219	378.184.672.461
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		410.720.724.219	378.184.672.461
4. Giá vốn hàng bán	11	5.23	295.778.286.817	334.497.157.827
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		114.942.437.402	43.687.514.634
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.24	11.224.105.821	3.250.131.625
7. Chi phí tài chính	22	5.25	3.042.728.840	2.433.354.082
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		2.880.901.265	2.433.354.082
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	24		(561.924.548)	2.793.254.678
9. Chi phí bán hàng	25	5.26	12.429.006.566	532.215.839
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.26	21.847.559.048	10.705.964.800
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		88.285.324.221	36.059.366.216
12. Thu nhập khác	31	5.27	12.898.803.876	1.393.022.938
13. Chi phí khác	32	5.27	1.697.896.134	870.325.530
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		11.200.907.742	522.697.408
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		99.486.231.963	36.582.063.624
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.28	20.727.636.767	7.499.013.181
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		78.758.595.196	29.083.050.443
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ	61		78.759.318.520	29.154.863.763
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(723.324)	(71.813.320)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.29	2.415,93	894,32
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.30	1.178,49	892,12

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2021

Người lập



Nguyễn Hữu Đạt

Kế toán trưởng



Lê Thị Quy

Người đại diện theo pháp luật



Hàn Kông Khanh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(theo phương pháp gián tiếp)

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

CHỈ TIÊU	MS	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	99.486.231.963	36.582.063.624
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	3.564.213.378	3.577.157.778
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(10.565.167.563)	(6.785.527.599)
- Chi phí lãi vay	06	2.880.901.265	2.433.354.082
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	95.366.179.043	35.807.047.885
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(89.264.437.143)	(100.419.771.846)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(679.011.022.536)	(638.195.796.010)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	737.826.117.481	878.051.536.965
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(82.605.278.321)	(113.832.801.584)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(3.713.549.935)	(1.981.431.708)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(16.217.240.702)	(4.917.086.418)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(37.619.232.113)	54.511.697.284
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(2.307.537.130)	(221.147.273)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(257.880.981.246)	(270.285.318.987)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	107.182.657.534	210.039.727.987
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(20.739.961.315)	(11.680.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	353.347.986
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.016.880.613	3.268.026.270
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(171.728.941.544)	(68.525.364.017)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
3. Tiền thu từ đi vay	33	506.045.483.764	428.668.920.253
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(234.555.411.815)	(391.569.063.253)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(16.300.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	255.190.071.949	37.099.857.000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	45.841.898.292	23.086.190.267
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	35.866.001.576	12.779.811.309
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	81.707.899.868	35.866.001.576

Người lập



Nguyễn Hữu Đạt

Kế toán trưởng



Lê Thị Quy

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2021

Người đại diện theo pháp luật



Hán Kông Khanh

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam (gọi tắt là “Công ty”) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0102186593 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 15/3/2007, thay đổi lần thứ 15 (mười năm) ngày 15/3/2021 về việc tăng vốn điều lệ.

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

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

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

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

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

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

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

- Sản xuất, truyền tải và phân phối điện (Chi tiết: kinh doanh điện);
- Khai khoáng khác chưa được phân vào đâu (Chi tiết: Khai thác khoáng sản (trừ khoáng sản Nhà nước cấm), khai thác vật liệu xây dựng);
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu (Chi tiết: Hoạt động 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));

Hoạt động chính của Công ty trong năm: Đầu tư kinh doanh bất động sản, cho thuê ngắn hạn và dài hạn Văn phòng; xây dựng công trình.

1.3 Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

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

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

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2020, Công ty có đơn vị trực thuộc như sau:

	Hoạt động chính	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty con			
Công ty Cổ phần Đầu tư Hồng Dương Lương Sơn	Khách sạn, du lịch	99,91%	99,91%
Công ty Cổ phần In Thái Nguyên	Đang tạm ngừng hoạt động in, tìm kiếm cơ hội đầu tư	99,90%	99,90%
Công ty TNHH Môi trường IDJ Châu Đốc	Xử lý chất thải rắn	100%	100%
Công ty TNHH Môi trường IDJ Phú Tân	Xử lý chất thải rắn	100%	100%
Công ty liên kết			
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Đầu tư Việt Hàn	Dịch vụ tiệc cưới, nhà hàng	28,5%	28,5%
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	Kinh doanh bất động sản	40%	40%

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

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

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

Năm tài chính

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của thông số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

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

Ban Điều hành Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

Hình thức kế toán áp dụng

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập phù hợp với Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, cụ thể:

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các Công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các Công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng Công ty được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của Công ty mẹ.

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

Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính (Tiếp theo)

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại Công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con.

Công ty con được hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Công ty mẹ là Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam, các Công ty con của Công ty Cổ phần IDJ Việt Nam là Công ty Cổ phần Đầu tư Hồng Dương Lương Sơn, Công ty Cổ phần In Thái Nguyên, Công ty TNHH Môi trường IDJ Châu Đốc và Công ty TNHH Môi trường IDJ Phú Tân.

Công ty con của Công ty là Công ty Cổ phần Đầu tư Hồng Dương Lương Sơn được thành lập và hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 5400345569 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hòa Bình cấp lần đầu ngày 04/5/2010, đăng ký thay đổi lần thứ năm ngày 10 tháng 3 năm 2015.

Vốn điều lệ : 22.700.000.000 VND

Ngành nghề kinh doanh: dịch vụ lưu trú (khách sạn, Biệt thự và căn hộ kinh doanh du lịch lưu trú ngắn hạn), dịch vụ ăn uống, trồng cây, chăn nuôi...

Công ty Cổ phần In Thái Nguyên tiền thân là doanh nghiệp nhà nước Công ty In Thái Nguyên được chuyển cổ phần hóa và chuyển đổi thành Công ty Cổ phần theo Quyết định số 2063/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên ngày 20/9/2005. Công ty chính thức hoạt động theo hình thức Công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4600308555 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp lần đầu ngày 26/12/2005, thay đổi lần 10 ngày 26 tháng 4 năm 2020.

Vốn điều lệ: 120.000.000.000 đồng.

Ngành nghề kinh doanh: Công ty thực hiện dịch vụ in ấn, Công ty tạm ngừng sản xuất từ tháng 3 năm 2020.

Công ty thành lập Công ty TNHH Môi trường IDJ Châu Đốc hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 160211379 đăng ký lần đầu ngày 23/10/2020 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh An Giang cấp.

Vốn điều lệ: 28.290.200.000 đồng. Đến thời điểm 31/12/2020, Công ty đã góp 40.513.494 đồng là các khoản chi thuế môn bài, lương và chữ ký số.

Công ty thành lập Công ty TNHH Môi trường IDJ Phú Tân hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 160211361 đăng ký lần đầu ngày 23/10/2020, do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh An Giang cấp.

Vốn điều lệ: 15.816.400.000 đồng. Đến thời điểm 31/12/2020, Công ty đã góp 6.502.000 đồng là các khoản chi thuế môn bài và chữ ký số.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 bao gồm Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam và các Công ty con.

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

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn)

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

Khoản tương đương tiền

Là các khoản đầu tư ngắn hạn, tiền gửi có kỳ hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, gửi tiền có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc và được xác định theo giá trị hợp lý căn cứ vào khả năng thu hồi của khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác

- Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh: Các khoản đầu tư vào liên kết, liên doanh mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào Công ty liên kết được thể hiện trên Báo cáo hợp nhất theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của Công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Công ty trong khoản lỗ của Công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không.
- Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc

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

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

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

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

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

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

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

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

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

a. Nguyên tắc kế toán

Tài sản cố định hữu hình

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

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

Tài sản cố định vô hình

- Quyền sử dụng đất: là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới diện tích đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ ...

Quyền sử dụng đất có thời hạn xác định được thể hiện theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

b. Phương pháp khấu hao

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

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

Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất tại Xóm Nước vãi, Xã Tân Vinh, Huyện Lương Sơn, Tỉnh Hòa Bình và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất được trích khấu hao theo thời hạn thuê đất.

Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sở hữu nhà cửa vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê ngắn hạn hoặc dài hạn được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác.

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

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

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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.

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm:

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

- Lỗ do góp vốn đầu tư ra bên ngoài: Được ghi nhận theo nguyên tắc thực tế phát sinh.
- Lỗ đầu tư chứng khoán : Được lập cho từng loại chứng khoán được niêm yết và chưa niêm yết trên thị trường và có giá thị trường giảm so với giá đang hạch toán trên sổ sách.

- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

- Chi phí góp vốn liên doanh liên kết, chuyển nhượng chứng khoán: Theo thực tế phát sinh.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ước tính kế toán

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

Lãi cơ bản 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 năm. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của công ty sau khi trích quỹ khen thưởng phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ.

Các bên liên quan

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

Báo cáo bộ phận

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/HN

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

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Tiền mặt	383.592.913	65.290.667
Tiền gửi ngân hàng	21.324.306.955	35.800.710.909
Các khoản tương đương tiền (*)	60.000.000.000	-
Tổng	81.707.899.868	35.866.001.576

(*): Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 03 tháng tại các Ngân hàng: (Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính với số tiền là: 40 tỷ đồng, trong đó số tiền là: 20 tỷ đồng được đảm bảo cho mục đích vay thấu chi và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Trảng An với số tiền là: 20 tỷ đồng), lãi suất tiền gửi tiết kiệm từ 3%/năm đến 3,7%/năm.

5.2 Đầu tư chứng khoán kinh doanh

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

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

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

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính 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 hành hiện nay không có hướng dẫn về các tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/HN

5.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2020 (VND)		01/01/2020 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	27.087.591.000	27.087.591.000	9.087.591.000	9.087.591.000
- Tiền gửi có kỳ hạn (1)	26.787.591.000	26.787.591.000	8.787.591.000	8.787.591.000
- Các khoản đầu tư khác (2)	300.000.000	300.000.000	300.000.000	300.000.000
Tổng	27.087.591.000	27.087.591.000	9.087.591.000	9.087.591.000

- (1) Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng với giá trị là: 22,5 tỷ đồng và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam với giá trị là: 4,2 tỷ đồng kỳ hạn trên 03 tháng đến 12 tháng, với lãi suất từ 5,1%/năm đến 6%/năm.

Trong đó: Khoản tiền gửi có kỳ hạn trên 03 tháng đến 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng với giá trị 2,5 tỷ đồng bảo lãnh thanh toán tại Ngân hàng.

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

5.4 Phải thu của khách hàng

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn	172.724.529.893	175.572.714.486
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	46.972.618.421	83.649.011.373
Công ty Cổ phần APEC Land Huế	2.683.518.069	10.351.456.769
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	59.248.668.121	76.201.570.051
Phải thu khách hàng về hoạt động bất động sản	44.906.244.457	-
Phải thu các đối tượng khác (*)	18.913.480.825	5.370.676.293
<i>Trong đó: Phải thu các bên liên quan (Chi tiết xem tại thuyết minh 6.1)</i>	<i>108.904.804.611</i>	<i>170.202.038.193</i>
Tổng	172.724.529.893	175.572.714.486

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

5.5 Trả trước cho người bán

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Công ty Cổ phần CDC Hà Nội	5.578.965.539	18.455.188.348
Công ty Cổ phần Fountech	-	13.608.986.246
Tổng Công ty xây dựng Nông nghiệp Việt Nam - Công ty Cổ phần	-	7.203.558.146
Công ty Cổ phần Đầu tư Anpha	35.205.753.000	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật TM DV Kỹ nghệ Việt	17.270.914.241	-
Các đối tượng khác (*)	55.563.856.188	18.202.732.608
Tổng	113.619.488.968	57.470.465.348

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/HN

5.6 Phải thu về cho vay

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Anpha (1)	34.856.323.712	46.108.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Holding (2)	113.500.000.000	5.350.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group (3)	31.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi (4)	4.800.000.000	-
Trong đó: Phải thu về cho vay tại bên liên quan (Chi tiết xem tại thuyết minh 6.1)		
Tổng	184.156.323.712	51.458.000.000

(1): Theo 04 hợp đồng vay vốn ngắn hạn: Hợp đồng số: 3112/2019IDJ-ANPHA ngày 31/12/2019, số tiền: 50.000.000.000 đồng (Năm mươi tỷ đồng) Lãi suất 12%/năm; Hợp đồng số: 1601/2020IDJ-ANPHA ngày 16/01/2020, số tiền vay: 5.850.000.000 đồng (Năm tỷ tám trăm năm mươi triệu đồng) Lãi suất 13%/năm; Hợp đồng số: 02/2020/IDJ-ANPHA ngày 26/02/2020, số tiền vay: 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng) Lãi suất 13%/năm; Hợp đồng số: 06/2020IDJ-ANPHA ngày 07/4/2020, Số tiền vay: 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng) Lãi suất 13%/năm. Bên đi vay - Công ty Cổ phần Đầu tư Anpha và Bên cho vay - Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam, thời hạn vay vốn 12 tháng kể từ ngày giải ngân.

(2): Theo 05 hợp đồng sau: Hợp đồng số 01/2020/IDJ-HOLDING ngày 23/3/2020, số tiền: 13.800.000.000 đồng (Mười ba tỷ tám trăm triệu đồng) Lãi suất 12%/năm; Hợp đồng số: 02/2020/IDJ-HOLDING ngày 25/5/2020. Lãi suất 13%/năm, số tiền: 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng); Hợp đồng số: 03/2020/IDJ-HOLDING ngày 02/06/2020, Số tiền: 15.000.00.000 đồng (Mười lăm tỷ đồng) Lãi suất 13%/năm; Hợp đồng số 04/2020/IDJ-HOLDING ngày 25/6/2020. Số tiền: 150.000.00.000 đồng (Một trăm năm mươi tỷ đồng); giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Holding và Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam (Bên B). Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân, Lãi suất 13%/năm; Hợp đồng nguyên tắc số 05/2020/IDJ-HOLDING ngày 04/8/2020 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam và Công ty Cổ phần Đầu tư APEC HOLDING. Số tiền: 150.000.000.000 đồng (Một trăm năm mươi tỷ đồng). Thời hạn vay 12 tháng tính từ ngày giải ngân khoản vay, Lãi suất 13%/năm.

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/HN

5.7 Phải thu khác

	31/12/2020 (VND)		01/01/2020 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
a) Ngắn hạn	86.181.239.477	(9.998.613.821)	52.524.386.939	(10.129.382.453)
- Các khoản chi hộ "Phí dịch vụ của các nhà đầu tư"	9.783.650.021	(9.783.650.021)	9.914.418.653	(9.914.418.653)
- Lãi dự thu các hợp đồng phải thu về cho vay	9.235.598.389	-	-	-
Tạm ứng	66.613.707.754	-	42.114.721.440	-
Ký cược, ký quỹ	6.000.000	-	6.000.000	-
Phải thu khác	542.283.313	(214.963.800)	489.246.846	(214.963.800)
b) dài hạn	759.636.071		753.236.071	
Ký cược, ký quỹ	459.636.071	-	453.236.071	-
Cho mượn	300.000.000	-	300.000.000	-
Tổng	86.940.875.548	(9.998.613.821)	53.277.623.010	(10.129.382.453)

5.8 Nợ xấu

	31/12/2020 (VND)		01/01/2020 (VND)	
	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	13.619.657.371	-	13.830.336.578	-
<i>Trong đó:</i>	Quá hạn từ 6 năm đến dưới 1 năm	Quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm	Quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm	Quá hạn trên 3 năm
Các khoản chi hộ "Phí dịch vụ của các nhà đầu tư"				9.783.650.021
Các đối tượng còn lại				3.836.007.350

5.9 Hàng tồn kho

	31/12/2020 (VND)		01/01/2020 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	21.894.743	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.332.159.725.050	-	653.170.597.257	-
Tổng	1.332.181.619.793	-	653.170.597.257	-

Chi tiết các công trình

Dự án Diamond Park Lạng Sơn (1)	518.834.840.519	445.421.874.098
Dự án Wyndham Hải Tân, Hải Dương (2)	111.964.189.081	27.286.494.816
Dự án Mandala Grand Phú Yên (3)	114.185.238.411	114.188.041.260
Dự án Wyndham Mũi Né, Bình Thuận (4)	568.329.752.039	49.507.523.159
Công trình, dự án khác	18.845.705.000	16.766.663.924

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/HN

5.9 Hàng tồn kho (Tiếp theo)

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

5.10 Chi phí trả trước

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Ngắn hạn	438.298.188	299.654.132
Chi phí thuê Văn phòng, TTTM	401.248.188	299.654.132
Chi phí Dự án chờ phân bổ	37.050.000	-
Dài hạn	205.551.506.926	123.084.872.661
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	2.222.083.023	1.235.894.918
Chi phí thiết kế, hoàn thiện nội thất TTTM	3.833.943.064	3.928.995.508
Chi phí thuê HT thoát khí, cung cấp ga, tường kính	1.428.873.149	1.467.409.757
Chi phí Dự án chờ phân bổ	197.987.987.000	116.452.572.478
Chi phí trả trước dài hạn	78.620.690	-
Tổng	205.989.805.114	123.384.526.793

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/HN

5.11 Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2020	3.753.986.005	633.472.009	606.430.022	4.993.888.036
Tăng trong năm	219.960.400	51.146.018	171.163.636	442.270.054
Mua trong năm	-	51.146.018	171.163.636	222.309.654
Đầu tư XDCB hoàn thành	219.960.400	-	-	219.960.400
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2020	<u>3.973.946.405</u>	<u>684.618.027</u>	<u>777.593.658</u>	<u>5.436.158.090</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2020	1.032.346.128	633.472.009	510.508.957	2.176.327.094
Tăng trong năm	194.909.109	1.231.293	33.943.080	230.083.482
Khấu hao trong năm	194.909.109	1.231.293	33.943.080	230.083.482
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2020	<u>1.227.255.237</u>	<u>634.703.302</u>	<u>544.452.037</u>	<u>2.406.410.576</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2020	<u>2.721.639.877</u>	-	<u>95.921.065</u>	<u>2.817.560.942</u>
Tại 31/12/2020	<u>2.746.691.168</u>	<u>49.914.725</u>	<u>233.141.621</u>	<u>3.029.747.514</u>

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

5.12 Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tổng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2020	30.035.969.807	57.420.000	30.093.389.807
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại 31/12/2020	<u>30.035.969.807</u>	<u>57.420.000</u>	<u>30.093.389.807</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại 01/01/2020	969.878.052	668.871	970.546.923
Tăng trong năm	176.341.464	19.140.000	195.481.464
Khấu hao trong năm	176.341.464	19.140.000	195.481.464
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại 31/12/2020	<u>1.146.219.516</u>	<u>19.808.871</u>	<u>1.166.028.387</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại 01/01/2020	<u>29.066.091.755</u>	<u>56.751.129</u>	<u>29.122.842.884</u>
Tại 31/12/2020	<u>28.889.750.291</u>	<u>37.611.129</u>	<u>28.927.361.420</u>

Giá trị tài sản cố định vô hình là giá trị quyền sử dụng đất tại: Xóm Nước Vải, xã Tân Vinh, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/HN

5.13 Bất động sản đầu tư*Đơn vị tính: VND*

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

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

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

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

Mẫu B 09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**5.14 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

Đơn vị tính: VND

	Tỷ lệ		31/12/2020		01/01/2020	
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá ghi số	Giá trị hợp lý	Giá ghi số	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào Công ty liên kết						
Công ty CP Đầu tư và Giáo dục Hà Nội Academy (1)	22,33%	22,33%	9.377.886.205	-	53.901.572.487	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Giáo dục IDJ (2)	42,93%	42,93%	-	-	46.424.510.984	-
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Đầu tư Việt Hàn	28,50%	28,50%	5.698.568.400	-	97.013.710	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai (3)	40%	40%	3.679.317.805	-	5.700.047.793	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác						
Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản IDJ Asset	4,5%	4,5%	64.988.918.415	(350.972.817)	990.000.000	(350.972.817)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Giáo dục Hà Nội Academy (1)	15,00%	15,00%	28.515.957.100	-	1.680.000.000	-
Công ty Cổ phần Apec Thái Nguyên (4)	19,00%	19,00%	30.795.461.315	-	990.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương Mại và Du lịch Kim Bôi (5)	18,75%	18,75%	4.687.500.000	-	-	-
Tổng			74.366.804.620	(*) (350.972.817)	54.891.572.487	(*) (350.972.817)

(*): 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 hành 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.

- (1) Trong năm, Công ty thực hiện chuyển nhượng một phần vốn đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Giáo dục Hà Nội Academy theo Nghị Quyết số 33A/2020/QĐ.IDJ ngày 16/12/2020. Theo đó, Tỷ lệ sở hữu giảm từ mức 22,3% xuống còn 15%.
- (2) Trong năm, Công ty thực hiện thoái toàn bộ phần vốn đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Giáo dục IDJ.
- (3) Công ty góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai. Tổng vốn góp điều lệ theo Giấy đăng ký kinh doanh là 650 tỷ đồng, trong đó Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam góp 40% tương ứng là 260 tỷ đồng.
- (4) Nghị quyết của HĐQT số 02/2019/IDJ/NQ-HĐQT ngày 14/02/2019 về việc mua cổ phần của Công ty Cổ phần APEC Thái Nguyên.
- (5) Nghị quyết của HĐQT số 33B/2019/IDJ/NQ-HĐQT ngày 19/12/2019 về việc mua cổ phần của Công ty Cổ phần Thương Mại và Du lịch Kim Bôi.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/HN

5.15 Phải trả người bán

	31/12/2020 (VND)		01/01/2020 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	310.242.551.370	310.242.551.370	121.064.044.087	121.064.044.087
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina 2	70.476.114.815	70.476.114.815	89.342.615.085	89.342.615.085
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	85.057.757.171	85.057.757.171	-	-
Công ty Cổ phần CDC Hà Nội	28.955.954.396	28.955.954.396	-	-
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	54.289.203.288	54.289.203.288	-	-
Phải trả người bán ngắn hạn đối tượng khác (*)	71.463.521.700	71.463.521.700	31.721.429.002	31.721.429.002
Tổng	310.242.551.370	310.242.551.370	121.064.044.087	121.064.044.087

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

5.16 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Công ty CP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	-	20.000.000.000
Thu tiền theo tiến độ các dự án Bất động sản	1.015.256.751.885	-
Các đối tượng khác	311.098.001	-
<i>Trong đó: Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 6.1)</i>	-	<i>20.000.000.000</i>
Tổng	1.015.567.849.886	20.000.000.000

5.17 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2020 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	31/12/2020 VND
Phải nộp	8.767.646.291	60.236.737.577	49.070.401.087	19.933.982.781
Thuế giá trị gia tăng	-	35.106.879.760	35.106.879.760	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.499.013.181	20.727.636.767	8.875.337.665	19.351.312.283
Thuế thu nhập cá nhân	1.265.018.344	4.234.283.773	4.916.631.619	582.670.498
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	56.683.536	56.683.536	-
Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác	3.614.766	111.253.741	114.868.507	-
Phải thu	-	-	7.341.903.037	7.341.903.037
Thuế thu nhập doanh nghiệp (tạm nộp 1% từ BDS)	-	-	7.341.903.037	7.341.903.037

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/HN

5.18 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay, lãi Trái phiếu	6.463.485.317	869.589.041
Các khoản khác	4.336.947.223	442.808.000
Tổng	10.800.432.540	1.312.397.041

5.19 Phải trả khác

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
a) Ngắn hạn	154.236.512.664	615.479.338.289
Tài sản thừa chờ giải quyết	3.700.000	3.700.000
Kinh phí công đoàn	287.642.340	175.941.478
Bảo hiểm xã hội	1.971.907	7.041.932
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	836.796.250	412.740.000
Tiền đặt cọc mua trái phiếu	100.905	445.000.000
Dự án Wyndham Mũi Né, Bình Thuận (*)	94.336.452.285	467.249.011.919
Dự án Wyndham Hải Tân, Hải Dương (*)	9.221.930.448	37.018.164.495
Dự án Mandala Grand Phú Yên (*)	22.291.294.795	19.845.025.746
Dự án Diamond Park Lạng Sơn (*)	9.573.191.485	89.486.090.893
Công ty Cổ phần Xây dựng Trường Giang	4.687.500.000	-
Công ty CP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	12.055.500.000	-
Phải trả, phải nộp khác	944.132.249	836.621.826
Trong đó: Phải trả khác các bên liên quan		
(Chi tiết xem tại thuyết minh 6.1)	12.055.500.000	-
b) Dài hạn	13.665.427.844	13.593.320.640
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	11.868.233.501	11.796.126.297
Đình Quốc Đức (**)	1.797.194.343	1.797.194.343
Tổng	167.901.940.508	629.072.658.929

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

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

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

Mẫu B 09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.20 Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2020 (VND)		Trong năm (VND)		01/01/2020 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn	40.348.317.172	40.348.317.172	95.739.300.311	100.390.983.139	45.000.000.000	45.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á	-	-	-	45.000.000.000	45.000.000.000	45.000.000.000
Thái Bình Dương Bắc Ninh						
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	19.735.917.164	19.735.917.164	75.066.900.303	55.330.983.139	-	-
- Hội sở chính	8.612.400.008	8.612.400.008	8.672.400.008	60.000.000	-	-
Vay cá nhân	12.000.000.000	12.000.000.000	12.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Du lịch và Khách sạn Mandala						
<i>Trong đó: Vay ngắn hạn các bên liên quan</i>	<i>150.000.000</i>	<i>150.000.000</i>			<i>45.000.000.000</i>	<i>45.000.000.000</i>
<i>- Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 6.1</i>						
b) Vay dài hạn	484.581.754.777	484.581.754.777	410.306.183.453	134.164.428.676	208.440.000.000	208.440.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	145.464.754.777	145.464.754.777	56.932.780.657	77.468.025.880	166.000.000.000	166.000.000.000
- Hội sở chính (*)	339.117.000.000	339.117.000.000	353.373.402.796	56.696.402.796	42.440.000.000	42.440.000.000
Trái phiếu Ibond						
Tổng	524.930.071.949	524.930.071.949	506.045.483.764	234.555.411.815	253.440.000.000	253.440.000.000

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

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

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

Mẫu B 09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.20 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

b. Trái phiếu phát hành

	31/12/2020 (VND)		01/01/2020 (VND)	
	Giá trị	Lãi suất	Giá trị	Lãi suất
Trái phiếu thường: Trái phiếu phát hành theo mệnh giá (*)	339.117.000.000	(%/năm)	42.440.000.000	
Mệnh giá 100.000 đồng/ Trái phiếu				
(1) Trái phiếu Ibond_2019.01.10	8.365.000.000	13%	9.675.000.000	3 năm
(2) Trái phiếu Ibond_2019.02.10	6.830.000.000	13%	10.000.000.000	3 năm
(3) Trái phiếu Ibond_2019.03.10	3.075.000.000	13%	9.765.000.000	3 năm
(4) Trái phiếu IBOND_2019.04.10	7.351.000.000	13%	-	3 năm
(5) Trái phiếu IBOND_2020.02.10	10.000.000.000	13%	-	3 năm
(6) Trái phiếu IBOND_2020.10.10	9.050.000.000	13%	-	3 năm
(7) Trái phiếu IBOND_2020.11.10	8.945.000.000	13%	-	3 năm
(8) Trái phiếu Ibond_2019.08.50	-		13.000.000.000	13%
(9) Trái phiếu IBOND_2020.06.10	10.000.000.000	13%	-	3 năm
(10) Trái phiếu IBOND_2020.07.10	10.000.000.000	13%	-	3 năm
(11) Trái phiếu IBOND_2020.08.10	10.000.000.000	13%	-	3 năm
(12) Trái phiếu IBOND_2020.09.10	10.000.000.000	13%	-	3 năm
(13) Trái phiếu IBOND_2020.12.10	9.675.500.000	13%	-	3 năm
(14) Trái phiếu IBOND_2020.13.10	9.443.200.000	13%	-	3 năm
(15) Trái phiếu IBOND_2020.14.10	9.855.800.000	13%	-	3 năm
(16) Trái phiếu IBOND_2020.15.10	9.532.800.000	13%	-	3 năm
(17) Trái phiếu IBOND_2020.16.10	9.382.100.000	13%	-	3 năm
(18) Trái phiếu IBOND_2020.17.10	9.670.000.000	13%	-	3 năm
(19) Trái phiếu IBOND_2020.18.10	9.659.500.000	13%	-	3 năm
(20) Trái phiếu IBOND_2020.22.20	18.239.200.000	13%	-	3 năm
(21) Trái phiếu IBOND_2020.23.20	20.000.000.000	13%	-	3 năm
(22) Trái phiếu IBOND_2020.25.10	10.000.000.000	13%	-	3 năm
(23) Trái phiếu IBOND_2020.26.10	10.000.000.000	13%	-	3 năm
(24) Trái phiếu IBOND31.H.20.23.023	20.000.000.000	13%	-	3 năm
(25) Trái phiếu IBOND32.H.20.23.024	20.000.000.000	13%	-	3 năm
(26) Trái phiếu IBOND33.H.20.23.025	20.000.000.000	13%	-	3 năm
(27) Trái phiếu IBOND35.H.20.23.027	20.000.000.000	13%	-	3 năm
(28) Trái phiếu IBOND36.H.20.23.028	19.842.900.000	13%	-	3 năm
(29) Trái phiếu IBOND37.H.20.23.029	20.000.000.000	13%	-	3 năm
(30) Trái phiếu IBOND38.H.20.23.030	200.000.000	13%	-	3 năm
Tổng Trái phiếu thường	339.117.000.000		42.440.000.000	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.20 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

Chi tiết các loại Trái phiếu (Tiếp theo)

Hợp đồng cung cấp dịch vụ đại lý phát hành trái phiếu số 04B/2020/APEC.TVVDN ngày 25/7/2020 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương, thực hiện phát hành trái phiếu riêng lẻ, thực hiện chào bán trực tiếp cho các nhà đầu tư thông qua đại lý phát hành. Các thông tin và pháp lý của từng đợt phát hành được chuyển cho đại lý phát hành muộn nhất là vào 15 ngày trước ngày phát hành.

(1): Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 17/2019/IDJ/NQ-HĐQT ngày 26/4/2019 kèm phương án phát hành; mã trái phiếu Ibond_2019.01.10, loại trái phiếu doanh nghiệp không có tài sản đảm bảo và Chủ sở hữu trái phiếu có quyền bán lại cho Công ty tại bất kỳ thời điểm nào sau 03 tháng năm giữ; mệnh giá 100.000 đồng/trái phiếu; giá bán 100% mệnh giá; tổng trái phiếu chào bán 100.000 trái phiếu (tương đương 10.000.000.000 đồng); số đợt phát hành: 01 đợt; ngày phát hành 25/7/2019, thời gian phát hành trái phiếu không quá 90 ngày; thời gian đáo hạn 03 năm; lãi suất 13%/năm; kỳ hạn trả lãi 003 tháng/1 lần; tiền gốc được trả 01 lần vào ngày trái phiếu đáo hạn. Mục đích phát hành: Bổ sung nguồn vốn lưu động tại các dự án phát triển Bất động sản, cụ thể dự án APEC Manadala Wyndham Mũi Né, đầu tư vào các dự án trọng điểm của Công ty, cung cấp nguồn vốn để thực hiện việc đầu giá, phát triển các quỹ đất mới cho Công ty và mua bán dự án

(2): Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 22/2019/IDJ/NQ-HĐQT ngày 09/7/2019 kèm phương án phát hành; mã trái phiếu Ibond_2019.02.10, loại trái phiếu doanh nghiệp không có tài sản đảm bảo và Chủ sở hữu trái phiếu có quyền bán lại cho Công ty tại bất kỳ thời điểm nào sau 03 tháng năm giữ; mệnh giá 100.000 đồng/trái phiếu; giá bán 100% mệnh giá; tổng trái phiếu chào bán 100.000 trái phiếu (tương đương 10.000.000.000 đồng); số đợt phát hành: 01 đợt; ngày phát hành 07/10/2019, thời gian phát hành trái phiếu không quá 90 ngày; thời gian đáo hạn 03 năm; lãi suất 13%/năm; kỳ hạn trả lãi 003 tháng/1 lần; tiền gốc được trả 01 lần vào ngày trái phiếu đáo hạn. Mục đích phát hành: Bổ sung nguồn vốn lưu động tại các dự án phát triển Bất động sản, cụ thể dự án APEC Manadala Wyndham Mũi Né, đầu tư vào các dự án trọng điểm của Công ty, cung cấp nguồn vốn để thực hiện việc đầu giá, phát triển các quỹ đất mới cho Công ty và mua bán dự án.

(3): Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 23/2019/IDJ/NQ-HĐQT ngày 30/8/2019 kèm phương án phát hành; mã trái phiếu Ibond_2019.03.10, loại trái phiếu doanh nghiệp không có tài sản đảm bảo và Chủ sở hữu trái phiếu có quyền bán lại cho Công ty tại bất kỳ thời điểm nào sau 03 tháng năm giữ; mệnh giá 100.000 đồng/trái phiếu; giá bán 100% mệnh giá; tổng trái phiếu chào bán 100.000 trái phiếu (tương đương 10.000.000.000 đồng); số đợt phát hành: 01 đợt; ngày phát hành 28/11/2019, thời gian phát hành trái phiếu không quá 90 ngày; thời gian đáo hạn 03 năm; lãi suất 13%/năm; kỳ hạn trả lãi 003 tháng/1 lần; tiền gốc được trả 01 lần vào ngày trái phiếu đáo hạn. Mục đích phát hành: Bổ sung nguồn vốn lưu động tại các dự án phát triển Bất động sản, cụ thể dự án APEC Manadala Wyndham Mũi Né, đầu tư vào các dự án trọng điểm của Công ty, cung cấp nguồn vốn để thực hiện việc đầu giá, phát triển các quỹ đất mới cho Công ty và mua bán dự án.

(4): Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 32/2019/IDJ/NQ-HĐQT ngày 21/11/2019 kèm phương án phát hành; mã trái phiếu Ibond_2019.04.10, loại trái phiếu doanh nghiệp không có tài sản đảm bảo và Chủ sở hữu trái phiếu có quyền bán lại cho Công ty tại bất kỳ thời điểm nào sau 03 tháng năm giữ; mệnh giá 100.000 đồng/trái phiếu; giá bán 100% mệnh giá; tổng trái phiếu chào bán 100.000 trái phiếu (tương đương 10.000.000.000 đồng); số đợt phát hành: 01 đợt; ngày phát hành 05/12/2019, thời gian phát hành trái phiếu không quá 90 ngày; thời gian đáo hạn 03 năm; lãi suất 13%/năm; kỳ hạn trả lãi 003 tháng/1 lần; tiền gốc được trả 01 lần vào ngày trái phiếu đáo hạn. Mục đích phát hành: Bổ sung nguồn vốn lưu động tại các dự án phát triển Bất động sản, cụ thể dự án APEC Manadala Wyndham Mũi Né, đầu tư vào các dự án trọng điểm của Công ty, cung cấp nguồn vốn để thực hiện việc đầu giá, phát triển các quỹ đất mới cho Công ty và mua bán dự án.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/HN

5.20 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

Chi tiết các loại Trái phiếu (Tiếp theo)

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

(06,07,08,09,10): Căn cứ Nghị quyết HĐQT số 21/2020/IDJ/NQ-HĐQT ngày 01/7/2020 kèm phương án phát hành trái phiếu gói I Bond_2020.06.10; IBond_2020.07.10; IBond_2020.08.10; IBond_2020.09.10; IBond_2020.10.10. Mỗi gói có tổng giá trị 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng), Số lượng: 100.000 trái phiếu. Mệnh giá 100.000 đồng/trái phiếu. Thời gian đáo hạn: 03 năm. Lợi suất 13%/năm. Mục đích phát hành: sử dụng phân bổ vào việc đầu tư phát triển các dự án bất động sản, bổ sung chi phí liên quan đến các dự án APEC Mandala Wyndham Mũi Né của Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam.

(11): Căn cứ nghị quyết HĐQT số 03/2020/IDJ/NQ-HĐQT ngày 5/02/2020 kèm phương án phát hành gói trái phiếu Ibond_2020.11.10. Tổng giá trị 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng) Số lượng: 100.000 trái phiếu. Mệnh giá 100.000 đồng/trái phiếu. Lãi suất 13%/năm. Thời gian đáo hạn: 03 năm. Mục đích phát hành: sử dụng phân bổ vào việc đầu tư phát triển các dự án bất động sản, bổ sung chi phí liên quan đến các dự án APEC Mandala Wyndham Mũi Né của Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam. Nguồn tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu sẽ được phối hợp với nguồn vốn lưu động của Công ty, nguồn tiền này để thanh toán các chi phí. Việc thanh toán sẽ được thực hiện theo tiến độ dự án, dưới sự chỉ đạo của Ban lãnh đạo Công ty.

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

(13): Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 06/2020/IDJ/NQ-HĐQT ngày 19/02/2020 kèm phương án phát hành; mã trái phiếu Ibond_2020.13.10, loại trái phiếu doanh nghiệp không có tài sản đảm bảo và Chủ sở hữu trái phiếu có quyền bán lại cho Công ty tại bất kỳ thời điểm nào sau 03 tháng năm giữ; mệnh giá 100.000 đồng/trái phiếu; giá bán 100% mệnh giá; tổng trái phiếu chào bán 100.000 trái phiếu (tương đương 10.000.000.000 đồng); số đợt phát hành: 01 đợt; ngày phát hành 05/3/2020, thời gian phát hành trái phiếu không quá 90 ngày; thời gian đáo hạn 03 năm; lãi suất 13%/năm; kỳ hạn trả lãi 03 tháng/1 lần; tiền gốc được trả 01 lần vào ngày trái phiếu đáo hạn. Mục đích phát hành: Bổ sung nguồn vốn lưu động tại dự án APEC Manadala Wyndham Mũi Né, đầu tư vào các dự án trọng điểm của Công ty, cung cấp nguồn vốn để thực hiện việc đầu giá, phát triển các quỹ đất mới cho Công ty và mua bán dự án.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/HN

5.20 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

Chi tiết các loại Trái phiếu (Tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/HN

5.21 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 01/01/2019	326.000.000.000	1.523.000.000	(5.699.539.512)	16.817.826	321.840.278.314
Tăng trong năm	-	-	29.154.863.763	2.901.651.100	32.056.514.863
Lãi trong năm	-	-	29.154.863.763	(71.813.320)	29.083.050.443
Tăng do hợp nhất	-	-	-	2.973.464.420	2.973.464.420
Giảm trong năm	-	-	341.333.317	-	341.333.317
Giảm khác	-	-	341.333.317	-	341.333.317
Số dư tại 31/12/2019	326.000.000.000	1.523.000.000	23.113.990.934	2.918.468.926	353.555.459.860
Số dư tại 01/01/2020	326.000.000.000	1.523.000.000	23.113.990.934	2.918.468.926	353.555.459.860
Tăng trong năm	-	-	78.759.318.520	(723.324)	78.758.595.196
Lãi trong năm	-	-	78.759.318.520	(723.324)	78.758.595.196
Giảm trong năm	-	-	26.364.251.698	2.861.593.210	29.225.844.908
Chia trả cổ tức (*)	-	-	16.300.000.000	-	16.300.000.000
Giảm do phân vốn của Công ty con	-	-	8.041.488.774	2.861.593.210	10.903.081.984
Thoái vốn công ty liên kết	-	-	2.022.762.924	-	2.022.762.924
Số dư tại 31/12/2020	326.000.000.000	1.523.000.000	75.509.057.756	56.152.392	403.088.210.148

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

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group	16.603.000.000	16.603.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Holding	19.770.000.000	-
Các cổ đông khác	289.627.000.000	309.397.000.000
Tổng	326.000.000.000	326.000.000.000

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/HN

5.21 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**c. Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	326.000.000.000	326.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	326.000.000.000	326.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	16.300.000.000	-

d. Cổ phiếu

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

5.22 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Doanh thu hoạt động cho thuê bất động sản	19.616.801.175	20.091.042.387
Doanh thu in ấn	-	228.945.441
Doanh thu Hợp đồng xây dựng	135.404.468.070	357.864.684.633
Doanh thu bất động sản	255.590.271.174	-
Doanh thu cung cấp sản phẩm nông nghiệp	109.183.800	-
Tổng	410.720.724.219	378.184.672.461

5.23 Giá vốn hàng bán

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Giá vốn hoạt động cho thuê Bất động sản	19.580.473.428	22.123.463.436
Giá vốn in ấn	-	393.377.430
Giá vốn xây dựng	123.163.417.878	311.980.316.961
Giá vốn của sản phẩm nông nghiệp	461.481.111	-
Giá vốn kinh doanh bất động sản	152.572.914.400	-
Tổng	295.778.286.817	334.497.157.827

5.24 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	11.224.105.821	1.872.526.270
Lãi bán các khoản đầu tư	-	1.376.755.355
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	850.000
Tổng	11.224.105.821	3.250.131.625

5.25 Chi phí tài chính

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lãi tiền vay	2.880.901.265	2.433.354.082
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	97.013.710	-
Chi phí hoạt động tài chính khác	64.813.865	-
Tổng	3.042.728.840	2.433.354.082

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

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí bán hàng	12.429.006.566	532.215.839
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	2.604.546	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	993.807.534	513.923.506
Chi phí bằng tiền khác	11.432.594.486	18.292.333
Chi phí quản lý doanh nghiệp	21.847.559.048	10.705.964.800
Chi phí nhân viên quản lý	15.387.947.209	5.298.751.953
Chi phí vật liệu quản lý	-	21.210.019
Chi phí đồ dùng văn phòng	230.364.905	16.021.023
Chi phí khấu hao	417.123.840	368.846.968
Thuế, phí, lệ phí	92.506.740	180.072.410
Chi phí dự phòng	-	2.466.338
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.617.470.688	1.448.458.142
Chi phí khác bằng tiền	1.032.161.315	1.300.153.596
Phân bổ lợi thế thương mại	2.069.984.351	2.069.984.351
Tổng	34.276.565.614	11.238.180.639

5.27 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Thu nhập khác		
Phạt trả chậm, vi phạm, thanh lý hợp đồng	10.973.809.097	439.943.752
Tiền điện thu hộ	686.740.578	-
Lãi thanh lý tài sản	-	742.991.296
Thu phí chuyển nhượng căn hộ	348.321.100	-
Thu nhập khác	889.933.101	210.087.890
Tổng	12.898.803.876	1.393.022.938
Chi phí khác		
Tiền chậm nộp, tiền phạt	338.793.010	182.083.381
Tiền điện thanh toán hộ	686.740.578	-
Trả lại tiền đặt cọc	315.205.480	-
Chi phí khác	357.157.066	688.242.149
Tổng	1.697.896.134	870.325.530
Lợi nhuận khác	11.200.907.742	522.697.408

5.28 Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	20.727.636.767	7.499.013.181
Tổng	20.727.636.767	7.499.013.181

5.29 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ	78.759.318.520	29.154.863.763
Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	78.759.318.520	29.154.863.763
Cổ phiếu phổ thông bình quân để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (Cổ phiếu)	32.600.000	32.600.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	2.415,93	894,32

5.30 Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	78.758.595.196	29.083.050.443
Các khoản điều chỉnh tăng		
Các khoản điều chỉnh giảm		
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	78.758.595.196	29.083.050.443
Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi (trường hợp trích quỹ từ lợi nhuận sau thuế)		
Số bình quân gia quyền của Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	32.600.000	32.600.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm (*)	34.230.000	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	1.178,49	892,12

(*): Theo Nghị quyết số 02/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 01/6/2020, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên lần thứ 02 năm 2020 của Công ty đã thông qua việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ, số cổ phiếu dự kiến phát hành trong Quý I năm 2021 là 32.600.000 cổ phiếu và 1.630.000 cổ phiếu cho người lao động.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/HN

6. THÔNG TIN KHÁC**6.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	- Ông Hán Kông Khanh là Đồng Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương - Ông Nguyễn Đỗ Lăng - Thành viên Hội đồng Quản trị
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	Công ty Cổ phần đầu tư Châu Á Thái Bình Dương sở hữu 100% vốn
Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Land Huế	Công ty Cổ phần đầu tư Châu Á Thái Bình Dương sở hữu 99,99% vốn
Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group	- Ông Hán Kông Khanh là Đồng Chủ tịch HĐQT của Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group
Công ty Cổ phần In Thái Nguyên	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Hồng Dương Lương Sơn	Công ty con

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

Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
1. Phải thu khách hàng		108.904.804.611	170.202.038.193
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	Thi công	46.972.618.421	83.649.011.373
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	Thi công	59.248.668.121	76.201.570.051
Công ty Cổ phần APEC Land Huế	Thi công	2.683.518.069	10.351.456.769
2. Phải thu về cho vay		37.660.737.586	-
Công ty Cổ phần Thương Mại và Du lịch Kim Bôi	Cho vay	36.730.368.793	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group	Cho vay	930.368.793	-
3. Người mua trả tiền trước			
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	Thi công	-	20.000.000.000
4. Phải trả tiền vay		150.000.000	45.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương Bắc Ninh	Vay	-	45.000.000.000
Lã Thị Quy	Vay	150.000.000	-
5. Phải thu khác		1.082.717.807	-
Công ty Cổ phần Thương Mại và Du lịch Kim Bôi	Lãi cho vay	177.512.328	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group	Lãi cho vay	669.589.041	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	Lãi cho vay	235.616.438	-
5. Phải trả khác		12.055.500.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	Bù trừ công nợ	12.055.500.000	-

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/HN

6.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)**Giao dịch với các bên liên quan**

Bán hàng	Tính chất giao dịch	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	Thi Công	138.117.210.532	295.994.247.329
	Thuê TTTM	2.628.400.904	2.617.306.335
	Lãi dự thu	235.616.438	-
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	Thi Công	7.144.216.129	23.919.480.249
	Lãi vay	2.807.013.697	-
Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Land Huế	Thi công	15.266.127.478	38.021.732.454
	Phạt vi phạm	69.083.944	-
Mua hàng	Tính chất giao dịch	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	Dịch vụ	82.676.743	64.610.845
	Mua thiết bị	402.300.000	-

Giao dịch với các bên liên quan khác

Giao dịch khác	Tính chất giao dịch	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	Đi vay	-	46.500.000.000
	Chi phí lãi	-	119.465.753
	Hợp tác đầu tư	-	25.000.000.000
	Phạt vi phạm	-	3.082.192
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	Đi vay	45.000.000.000	89.965.810.664
	Chi phí lãi	2.807.013.699	603.917.808
	Đi vay/ Trả vay	200.000.000	97.740.000.000
Công ty Cổ phần In Thái Nguyên	Chi phí lãi	97.883.945	77.941.123
	Hợp tác đầu tư	-	85.000.000.000
	Phạt vi phạm	-	28.333.333
	Cho vay	35.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group	Trả vay	4.000.000.000	-
	Lãi cho vay	669.589.041	-

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc, Thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát

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

6.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)

Chi tiết theo từng đối tượng

Họ và tên	Chức danh	Năm 2020 VND
Thù lao của Hội đồng Quản trị		
Ông Hán Kông Khanh	Chủ tịch HĐQT	61.458.000
Ông Nguyễn Hoàng Linh	Thành viên HĐQT	61.792.000
Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Thành viên HĐQT	23.292.000
Ông Phạm Duy Hưng	Thành viên HĐQT	45.750.000
Bà Lã Thị Quy	Thành viên HĐQT	45.750.000
Cộng		238.042.000
Thù lao Thành viên Ban Kiểm soát		
Bà Nguyễn Thị Thanh	Trưởng ban	48.000.000
Bà Nguyễn Hoài Giang	Thành viên	31.750.000
Ông Lê Chí Công	Thành viên	10.500.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Thúy	Thành viên (Đến ngày 01/06/2020)	15.000.000
Cộng		105.250.000
Tiền lương của Tổng Giám đốc và người quản lý khác		
Ông Nguyễn Quang Huy	Quyền Tổng Giám đốc	726.819.488
Bà Lã Thị Quy	Kế toán trưởng	619.647.750
Cộng		1.346.467.238
Tổng cộng		1.689.759.238

6.2 Báo cáo bộ phận

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

Đơn vị tính: VND

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

	Cho thuê VP, TTTM	Xây dựng	Kinh doanh Bất động sản	Dịch vụ in ấn	KD sản phẩm nông nghiệp	Tổng
DOANH THU						
Tổng doanh thu	19.616.801.175	135.404.468.070	255.590.271.174	-	109.183.800	410.720.724.219
Doanh thu giữa các bộ phận	-	-	-	-	-	-
Doanh thu	19.616.801.175	135.404.468.070	255.590.271.174	-	109.183.800	410.720.724.219
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG						
Kết quả bộ phận	36.327.747	12.241.050.192	103.017.356.774	-	(352.297.311)	114.942.437.402
Doanh thu tài chính (Không thể phân bổ)						11.224.105.821
Chi phí tài chính (Không thể phân bổ)						(3.042.728.840)
Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh						(561.924.548)
Lợi nhuận khác						11.200.907.742
Chi phí bán hàng			(11.432.594.486)			(12.429.006.566)
Chi phí quản lý doanh nghiệp			(18.316.952.458)			(21.847.559.048)
Thuế thu nhập doanh nghiệp						(20.727.636.767)
Lợi nhuận trong năm						78.758.595.196

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/HN

6.2 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

	Cho thuê VP, TTTM	Xây dựng	Kinh doanh Bất động sản	Dịch vụ in ấn	KD sản phẩm nông nghiệp	Tổng
TÀI SẢN						
Tài sản cố định						31.957.108.934
Xây dựng cơ bản dở dang						1.928.267.076
Phải thu khách hàng	1.372.197.841	126.423.331.193	44.906.244.194	-	22.756.665	172.724.529.893
Hàng tồn kho	-	7.413.618.541	1.322.309.658.294	-	220.155.329	1.332.181.619.793
Tài sản không thể phân bổ						916.543.419.047
Tổng tài sản						2.455.334.944.743
NỢ PHẢI TRẢ						
Các khoản phải trả						1.480.046.913.920
Phải trả tiền vay			484.581.754.777			524.930.071.949
Nợ phải trả không phân bổ						47.269.748.726
Tổng nợ phải trả						2.052.246.734.595

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

	Cho thuê VP, TTTM	Xây dựng	Kinh doanh Bất động sản	Dịch vụ in ấn	KD sản phẩm nông nghiệp	Tổng
DOANH THU						
Tổng doanh thu	20.091.042.387	357.864.684.633	-	228.945.441	-	378.184.672.461
Doanh thu giữa các bộ phận	-	-	-	-	-	-
Loại trừ lãi chưa thực hiện	-	-	-	-	-	-
Doanh thu	20.091.042.387	357.864.684.633	-	228.945.441	-	378.184.672.461
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG						
Kết quả bộ phận	(2.032.421.049)	45.884.367.672	-	(164.431.989)	-	43.687.514.634
Doanh thu tài chính (Không thể phân bổ)						3.250.131.625
Chi phí tài chính (Không thể phân bổ)						(2.433.354.082)
Phân lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh						2.793.254.678
Lợi nhuận khác						522.697.408
Chi phí bán hàng, chi phí quản lý						(11.238.180.639)
Thuế thu nhập doanh nghiệp						(7.499.013.181)
Lợi nhuận trong năm						29.083.050.443

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 01/01/2020

	Cho thuê VP, TTTM	Xây dựng	Kinh doanh Bất động sản	Dịch vụ in ấn	KD sản phẩm nông nghiệp	Tổng
TÀI SẢN						
Tài sản cố định	-	-	-	-	-	31.940.403.826
Xây dựng cơ bản dở dang	-	-	-	-	-	63.000.000
Phải thu khách hàng	4.005.062.343	170.202.038.193	-	-	-	174.207.100.536
Hàng tồn kho	-	14.601.438.726	638.330.882.314	-	-	652.932.321.040
Tài sản không thể phân bổ						530.552.603.452
Tổng tài sản						1.389.695.428.854
NỢ PHẢI TRẢ						
Các khoản phải trả	-	-	-	-	-	756.543.382.376
Phải trả tiền vay	-	-	208.440.000.000	-	-	253.440.000.000
Nợ phải trả không thể phân bổ						26.156.586.618
Tổng nợ phải trả						1.036.139.968.994

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

6.3.1 Thay đổi về việc chuyển sàn giao dịch:

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

6.3.2 Phát hành cổ phiếu

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

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

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

2. Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động.

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

Tính đến thời điểm phát hành Báo cáo kiểm toán này, Công ty đã tiến hành thu tiền mua cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty.

6.3.3 Đầu tư góp vốn

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

6.4 Thông tin về các khoản cam kết của Công ty

Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 28/2020/IDJ-HĐQT ngày 28/10/2020, Hội đồng Quản trị Công ty thống nhất phê duyệt việc đầu tư giai đoạn 02 của Dự án Diamond Park trên diện tích: 9.438 m²; Tổng mức đầu tư: 1.800 tỷ đồng; Tổng vốn đầu tư là: 1.582.076 triệu đồng, vốn tự có của Công ty là: 316.415 triệu đồng, chiếm 20% tổng vốn đầu tư; Vốn vay và huy động khác: 1.265.661 triệu đồng, chiếm 80% tổng vốn đầu tư; thời hạn của dự án: 50 năm kể từ ngày 20/3/2019; thời gian khởi công dự kiến: 03/2021; thời gian hoàn thành dự kiến: 03/2023. Đến ngày 31/12/2020, số dư chi phí xây dựng dở dang của Dự án Diamond Park giai đoạn 01 là 518.834.840.519 đồng.

6.5 Thông tin so sánh

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

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2021

Người lập

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật



Nguyễn Hữu Đạt

Lê Thị Quy

Hán Kông Khanh

