

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

MST: 0102186593

-----\*\*\*\*\*-----

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

*Quý 4/2021*



*Hà Nội, năm 2021*

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

MẪU B 01 – DN

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
1	2	3	4	5
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.671.706.249.122</b>	<b>2.024.333.735.867</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	5.1	<b>32.958.951.935</b>	<b>81.601.714.316</b>
1. Tiền	111		32.958.951.935	21.601.714.316
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	60.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>140.626.294.608</b>	<b>38.300.091.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		11.212.500.000	11.212.500.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(4.275.796.392)	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	133.689.591.000	27.087.591.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.050.262.042.833</b>	<b>552.259.817.374</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	537.775.346.845	171.358.915.943
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	362.570.363.115	112.831.068.968
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		1.296.000.000	185.086.692.505
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5 (a)	162.506.945.013	96.569.752.098
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	5.5 (c)	(13.886.612.140)	(13.586.612.140)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>1.447.222.238.050</b>	<b>1.331.843.343.576</b>
1. Hàng tồn kho	141	5.6	1.447.222.238.050	1.331.843.343.576
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>636.721.696</b>	<b>20.328.769.601</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.7	636.721.696	438.298.188
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	12.548.568.376
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	7.341.903.037
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>911.002.338.764</b>	<b>551.880.513.275</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>197.598.692.003</b>	<b>759.636.071</b>
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.5 (b)	197.598.692.003	759.636.071
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>3.677.522.034</b>	<b>533.418.062</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	3.659.050.905	495.806.933
- Nguyên giá	222		5.189.680.728	1.682.172.085
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(1.530.629.823)	(1.186.365.152)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.9	18.471.129	37.611.129
- Nguyên giá	228		57.420.000	57.420.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(38.948.871)	(19.808.871)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	5.10	<b>111.199.798.215</b>	<b>114.338.446.647</b>
- Nguyên giá	231		146.731.814.195	146.731.814.195
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(35.532.015.980)	(32.393.367.548)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>363.947.795</b>	<b>1.928.267.076</b>
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		363.947.795	1.928.267.076
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	5.11	<b>269.035.094.395</b>	<b>229.192.817.092</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		216.483.871.494	155.174.871.494
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		49.900.261.315	9.380.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		5.677.500.000	64.988.918.415
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(3.026.538.414)	(350.972.817)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>329.127.284.322</b>	<b>205.127.928.327</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.7	329.127.284.322	205.127.928.327
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>3.582.708.587.886</b>	<b>2.576.214.249.142</b>

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

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

**MẪU B 01 – DN****Đơn vị: VND**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
1	2	3	4	5
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.609.611.345.422</b>	<b>2.149.319.290.775</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.361.849.550.712</b>	<b>1.651.072.108.154</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	240.916.072.746	309.892.428.073
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	1.616.836.367.677	1.015.567.849.886
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.14	66.899.873.306	19.930.560.006
4. Phải trả người lao động	314		3.295.358.489	2.186.361.685
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.15	16.898.159.223	10.873.948.430
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.16 (a)	116.879.538.929	154.049.099.026
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.17 (a)	299.440.636.466	137.888.317.172
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		683.543.876	683.543.876
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>247.761.794.710</b>	<b>498.247.182.621</b>
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.16 (b)	10.133.694.710	13.665.427.844
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.17 (b)	237.628.100.000	484.581.754.777
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>973.097.242.464</b>	<b>426.894.958.367</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	5.18	<b>973.097.242.464</b>	<b>426.894.958.367</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		735.129.760.000	326.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		735.129.760.000	326.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.523.000.000	1.523.000.000
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	5.19	236.444.482.464	99.371.958.367
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		32.542.198.367	15.770.487.183
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		203.902.284.097	83.601.471.184
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300+400)	<b>440</b>		<b>3.582.708.587.886</b>	<b>2.576.214.249.142</b>

Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2022

Người lập



Nguyễn Hữu Đạt

Kế toán trưởng



Lê Thị Quy

Chủ tịch HĐQT



Phạm Duy Hưng



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

Tầng 3, Tòa nhà TTTM GrandPlaza, 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, Hà Nội

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

Quý 4 năm 2021

Mẫu B 02-DN  
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
<b>I</b>	<b>2</b>					
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	5.20	295.972.761.404	50.187.574.690	893.402.743.536	410.720.724.219
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		295.972.761.404	50.187.574.690	893.402.743.536	410.720.724.219
4. Giá vốn hàng bán	11	5.21	195.763.365.365	37.004.689.695	593.597.103.119	295.778.286.817
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20		100.209.396.039	13.182.884.995	299.805.640.417	114.942.437.402
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.22	5.148.711.220	8.151.887.752	18.948.444.185	12.710.626.763
7. Chi phí tài chính	22	5.23	12.469.453.955	105.002.060	14.126.592.407	3.116.244.730
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.377.472.633	105.002.060	6.031.945.985	2.954.417.155
8. Chi phí bán hàng	25	5.24	5.260.094.441	1.992.989.169	33.178.719.722	12.429.006.566
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.25	15.478.251.915	4.279.916.342	43.804.612.741	18.979.612.660
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		72.150.306.948	14.956.865.176	227.644.159.732	93.128.200.209
11. Thu nhập khác	31	5.26	7.453.477.298	4.638.322.941	28.776.795.059	12.898.803.876
12. Chi phí khác	32		574.647.133	306.985.449	1.472.025.370	1.697.896.134
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		6.878.830.165	4.331.337.492	27.304.769.689	11.200.907.742
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		79.029.137.113	19.288.202.668	254.948.929.421	104.329.107.951
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.27	15.842.670.287	3.858.640.701	51.046.645.324	20.727.636.767
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)	60		63.186.466.826	15.429.561.967	203.902.284.097	83.601.471.184
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		860	473	2.774	2.564

Người lập



Nguyễn Hữu Đạt

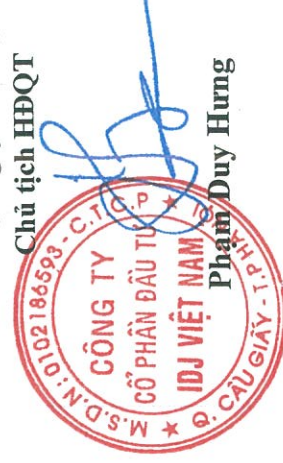
Kế toán trưởng



Lê Thị Quy

Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2022

Chủ tịch HĐQT



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ 01/01/2021 đến 31/12/2021

Mẫu B 03-DN

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021	Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020
1	2	3	4	5
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<i>1. Lợi nhuận trước thuế</i>	<i>1</i>		<i>254.948.929.421</i>	<i>104.329.107.951</i>
<i>2. Điều chỉnh cho các khoản</i>			<i>(2.157.565.808)</i>	<i>(6.459.023.280)</i>
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	2		3.502.053.103	3.200.172.618
- Các khoản dự phòng	3		7.251.361.989	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	5		(18.942.926.885)	(12.613.613.053)
- Chi phí lãi vay	6		6.031.945.985	2.954.417.155
<i>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	<i>8</i>		<i>252.791.363.613</i>	<i>97.870.084.671</i>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9		(743.460.949.555)	(81.591.173.789)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(115.378.894.474)	(678.911.022.536)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		535.907.238.138	738.018.480.076
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(124.197.779.503)	(82.602.198.388)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(2.402.356.760)	(3.713.549.935)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(32.394.845.057)	(16.217.240.702)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(229.136.223.598)</b>	<b>(27.146.620.603)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.943.189.362)	(2.307.537.130)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(313.236.854.852)	(258.811.350.039)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		275.825.547.357	107.182.657.534
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(83.089.300.000)	(31.564.485.148)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		42.445.528.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.032.803.057	3.412.234.060
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(75.965.465.800)</b>	<b>(182.088.480.723)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		342.300.000.000	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	5.17	763.250.444.426	506.045.483.764
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	5.17	(848.651.779.909)	(234.755.411.815)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(439.737.500)	(16.300.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>256.458.927.017</b>	<b>254.990.071.949</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b> <i>(50 = 20+30+40)</i>	<b>50</b>		<b>(48.642.762.381)</b>	<b>45.754.970.623</b>

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

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ 01/01/2021 đến 31/12/2021

Mẫu B 03-DN

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021	Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020
1	2	3	4	5
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		81.601.714.316	35.846.743.693
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	5.1	32.958.951.935	81.601.714.316

Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2022

Người lập

Nguyễn Hữu Đạt

Kế toán trưởng

Lê Thị Quy



Chủ tịch HĐQT  
Phạm Duy Hưng

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2021 đến 31/12/2021

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

#### 1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

##### 1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0102186593 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 15/03/2007, thay đổi lần thứ 18 ngày 23/08/2021 về việc thay đổi Vốn điều lệ của Công ty.

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

Tên viết tắt: IDJ INVESTMENT.,JSC

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 18 là 735.129.760.000 đồng.

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2021 đến 31/12/2021

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

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

Trong quý IV năm 2021, các hoạt động chính của Công ty là hoạt động bán và chuyển nhượng quyền sử dụng các căn hộ thuộc dự án Công ty làm Chủ đầu tư; xây lắp; cho thuê ngắn và dài hạn các mặt bằng bán lẻ trong Trung tâm thương mại và cho thuê các diện tích mặt sàn làm văn phòng. Bên cạnh đó tìm kiếm phát triển các dự án bất động sản mới.

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

### **Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

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

### **Kỳ kế toán**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12. Báo cáo tài chính quý IV năm 2021 được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10 đến ngày 31/12 dương lịch hàng năm.

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

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

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

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

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán đã được ban hành và có hiệu lực có liên quan đến việc soạn lập và trình bày Báo cáo tài chính cho Quý IV năm 2021 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2021 đến 31/12/2021

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

**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**

**Đầu tư vào công ty liên kết**

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

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

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

**Tiền và tương đương tiền**

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

**Ngoại tệ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2021 đến 31/12/2021

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

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

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

**Bất động sản đầu tư**

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

**Các khoản đầu tư tài chính**

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

**Vốn chủ sở hữu**

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

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

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

**Ghi nhận doanh thu**

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

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

**Thuế**

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2021 đến 31/12/2021

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

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

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

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

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

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

**Lãi trên cổ phiếu**

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

**Các bên liên quan**

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2021 đến 31/12/2021

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

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG****5.1 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền mặt	158.865.978	283.215.652
Tiền gửi ngân hàng	32.800.085.957	21.318.498.664
Các khoản tương đương tiền (*)	-	60.000.000.000
	<b>32.958.951.935</b>	<b>81.601.714.316</b>

**5.2 ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐÉN NGÀY ĐÁO HẠN**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị	Giá gốc	Giá trị
<b>Ngắn hạn</b>				
- Tiền gửi có kỳ hạn	6.787.591.000	6.787.591.000	26.787.591.000	26.787.591.000
- Các khoản đầu tư khác	126.902.000.000	126.902.000.000	300.000.000	300.000.000
	<b>133.689.591.000</b>	<b>133.689.591.000</b>	<b>27.087.591.000</b>	<b>27.087.591.000</b>

**5.3 PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	36.972.618.421	46.972.618.421
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	49.152.327.654	59.248.668.121
Phải thu khách hàng dự án APEC Diamond Park Lạng Sơn	361.195.741.464	44.906.244.457
Phải thu khách hàng dự án APEC Hải Dương	82.507.469.415	-
Một số đối tượng khác	7.947.189.891	20.231.384.944
<b>Tổng</b>	<b>537.775.346.845</b>	<b>171.358.915.943</b>

**5.4 TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		
Công ty cổ phần đầu tư Apec Thái Nguyên	227.095.929.900	-
Công ty TNHH VINASHARK	12.119.207.100	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật - Thương mại - Dịch vụ - Kỹ nghệ Việt	9.851.790.447	17.270.914.241
Công ty CP Tin học Bách Khoa	9.327.526.457	8.294.688.594
Công ty cổ phần cửa gỗ Austdoor-TMD	7.715.476.417	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Công nghệ Sài Gòn	6.118.027.371	-
Tổng công ty cổ phần công trình Viettel	5.632.658.497	-
Một số đối tượng khác	84.709.746.926	87.265.466.133
<b>Tổng</b>	<b>362.570.363.115</b>	<b>112.831.068.968</b>



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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2021 đến 31/12/2021

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

**5.5 PHẢI THU KHÁC****(a) Phải thu ngắn hạn khác**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Các khoản chi hộ "Phí dịch vụ của các nhà đầu tư"	9.783.650.021	(9.783.650.021)	9.783.650.021	(9.783.650.021)
Tạm ứng	119.523.830.773	-	62.227.707.754	-
Công ty CP APEC Finance	9.391.806.542	-	14.874.512.621	-
Đặt cọc, ký cược ký quỹ	11.000.000	-	-	-
Thuế TNDN tạm nộp 1% HĐ BĐS	19.686.775.197	-	-	-
Phải thu khác	4.109.882.480	(214.963.800)	9.683.881.702	(214.963.800)
	<b>162.506.945.013</b>	<b>(9.998.613.821)</b>	<b>96.569.752.098</b>	<b>(9.998.613.821)</b>

**(b) Phải thu dài hạn khác**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Hợp đồng hợp tác đầu tư	196.454.937.643	-	-	-
Ký cược, ký quỹ	843.754.360	-	459.636.071	-
Cho mượn	300.000.000	-	300.000.000	-
	<b>197.598.692.003</b>	<b>-</b>	<b>759.636.071</b>	<b>-</b>

**(c) Nợ xấu**

	31/12/2021		01/01/2021	
	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	13.886.612.140	-	13.586.612.140	-
<i>Trong đó:</i>				<b>Quá hạn trên 3 năm</b>
- Các khoản chi hộ "Phí dịch vụ của các nhà đầu tư"	-	-	-	9.783.650.021
Các đối tượng khác	-	-	-	4.102.962.119

**5.6 HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu tồn kho	4.986.493	-	21.894.743	-
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang</b>	<b>1.447.217.251.557</b>	<b>-</b>	<b>1.331.821.448.833</b>	<b>-</b>
CP SXKDDD dự án Mũi Né	1.063.924.761.598	-	568.329.752.039	-
CP SXKDDD dự án Hải Tân-Hải Dương	35.110.990.922	-	111.964.189.081	-
CP SXKDDD dự án Diamond Park-Lạng Sơn	214.857.739.239	-	518.834.840.519	-
CP SXKDDD dự án Mandala Grand Phú Yên	115.262.567.116	-	114.185.238.411	-
CP SXKDDD dự án khác	18.061.192.682	-	18.507.428.783	-
	<b>1.447.222.238.050</b>	<b>-</b>	<b>1.331.843.343.576</b>	<b>-</b>

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2021 đến 31/12/2021

*Bảng thuyết minh này là bộ phận hợp thành và được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính đính kèm.***5.7 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>636.721.696</b>	<b>438.298.188</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	226.020.864	37.050.000
Chi phí thuê Văn phòng, TTTM	410.700.832	401.248.188
<b>Dài hạn</b>	<b>329.127.284.322</b>	<b>205.127.928.327</b>
Chi phí thiết kế, hoàn thiện nội thất TTTM	3.738.890.620	3.833.943.064
Chi phí thuê HT thoát khí, cung cấp ga, tường kính	1.390.336.541	1.428.873.149
Công cụ dụng cụ	2.407.705.912	1.798.504.424
Chi phí Dự án chờ phân bổ	320.911.963.324	197.987.987.000
Chi phí trả trước dài hạn	678.387.925	78.620.690
<b>Tổng</b>	<b>329.764.006.018</b>	<b>205.566.226.515</b>

**5.8 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư tại 01/01/2021	219.960.400	220.268.018	633.472.009	608.471.658	1.682.172.085
Mua trong kỳ	-	159.635.920	-	533.293.194	692.929.114
Xây dựng cơ bản mới hoàn thành	2.814.579.529	-	-	-	2.814.579.529
Số dư tại 31/12/2021	3.034.539.929	379.903.938	633.472.009	1.141.764.852	5.189.680.728
<b>KHẤU HAO LŨY KẾ</b>					
Số dư tại 01/01/2021	7.209.813	170.353.293	633.472.009	375.330.037	1.186.365.152
Khấu hao trong năm	161.266.230	32.026.290	-	150.972.151	344.264.671
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2021	168.476.043	202.379.583	633.472.009	526.302.188	1.530.629.823
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Số dư tại 01/01/2021	212.750.587	49.914.725	-	233.141.621	495.806.933
Số dư tại 31/12/2021	2.866.063.886	177.524.355	-	615.462.664	3.659.050.905

**5.9 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Là chương trình phần mềm kế toán.

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2021 đến 31/12/2021

*Bảng thuyết minh này là bộ phận hợp thành và được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính đính kèm.***5.10 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Bất động sản đầu tư là giá trị văn phòng và một số kiot trong tòa nhà văn phòng và Trung tâm thương mại Grand Plaza dùng để cho thuê.

Bất động sản đầu tư được khấu hao với thời gian là 46 năm 9 tháng, bắt đầu từ ngày 01/09/2010

	Tại ngày 01/01/2021	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Tại ngày 31/12/2021
<b>NGUYÊN GIÁ</b>	<b>146.731.814.195</b>	-	-	<b>146.731.814.195</b>
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
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>	<b>32.393.367.548</b>	<b>3.138.648.432</b>	-	<b>35.532.015.980</b>
Văn phòng cho thuê	9.496.398.589	915.550.560	-	10.411.949.149
Trung tâm thương mại	16.632.842.272	1.618.330.596	-	18.251.172.868
Hầm để xe	6.264.126.687	604.767.276	-	6.868.893.963
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>	<b>114.338.446.647</b>	-	<b>3.138.648.432</b>	<b>111.199.798.215</b>
Văn phòng cho thuê	33.305.590.061	-	915.550.560	32.390.039.501
Trung tâm thương mại	59.024.113.273	-	1.618.330.596	57.405.782.677
Hầm để xe	22.008.743.313	-	604.767.276	21.403.976.037

**5.11 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	Tỷ lệ		31/12/2021		01/01/2021	
	Tỷ lệ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>			<b>49.900.261.315</b>	<b>(1.883.870.426)</b>	<b>9.380.000.000</b>	-
Công ty CP TMDV&ĐT Việt Hàn	28,50%	28,50%	5.700.000.000	-	5.700.000.000	-
Công ty Cổ phần Apec Thái Nguyên	25,00%	25,00%	40.520.261.315	(1.883.870.426)	-	-
Công ty CP Đầu tư Quốc tế Dubai	40%	40%	3.680.000.000	-	3.680.000.000	-
<b>Đầu tư vào công ty con</b>			<b>216.483.871.494</b>	<b>(791.695.171)</b>	<b>155.174.871.494</b>	-
Công ty CP Đầu tư APEC Hòa Bình	69,98%	69,98%	96.300.000.000	(791.695.171)	35.000.000.000	-
Công ty CP In Thái Nguyên	99,90%	99,90%	120.127.856.000	-	120.127.856.000	-
Công ty TNHH Môi Trường IDJ Châu Đốc	100,00%	100,00%	45.013.494	-	40.513.494	-
Công ty TNHH Môi Trường IDJ Phú Tân	100,00%	100,00%	11.002.000	-	6.502.000	-
<b>Đầu tư dài hạn khác</b>			<b>5.677.500.000</b>	<b>(350.972.817)</b>	<b>64.988.918.415</b>	<b>(350.972.817)</b>
Công ty CP QLTS IDJ Asset	4,50%	4,50%	990.000.000	(350.972.817)	990.000.000	(350.972.817)
Công ty CP Đầu tư Phát triển giáo dục IDJ – AEC	15,00%	15,00%	-	-	28.515.957.100	-
Công ty CP Apec Thái Nguyên	19,00%	19,00%	-	-	30.795.461.315	-
Công ty CP TM & DL Kim Bôi	7,14%	7,14%	4.687.500.000	-	4.687.500.000	-
			<b>272.061.632.809</b>	<b>(3.026.538.414)</b>	<b>229.543.789.909</b>	<b>(350.972.817)</b>

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2021 đến 31/12/2021

*Bảng thuyết minh này là bộ phận hợp thành và được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính đính kèm.***5.12 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	57.638.925.003	54.289.203.288
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2	53.511.487.796	70.476.114.815
CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICONs	42.811.261.137	85.057.757.171
Công ty cổ phần CDC Hà Nội	28.130.414.361	28.955.954.396
Phải trả người bán ngắn hạn khác	58.823.984.449	71.113.398.403
<b>Tổng</b>	<b>240.916.072.746</b>	<b>309.892.428.073</b>

**5.13 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Thu tiền trước của dự án APEC Mandala Wyndham Mũi Né	1.541.923.784.016	900.786.706.130
Thu tiền trước của dự án APEC Mandala Wyndham Hải Dương	24.833.803.148	106.267.008.158
Thu tiền trước của dự án APEC Diamond Park Lạng Sơn	60.634.970	8.203.037.597
Công ty Cổ phần đầu tư Apec Thái Nguyên	50.000.000.000	-
Đối tượng khác	18.145.543	311.098.001
<b>Tổng</b>	<b>1.616.836.367.677</b>	<b>1.015.567.849.886</b>

**5.14 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Thuế GTGT hàng bán nội địa	16.219.112.022	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp – hiện hành	50.347.984.710	19.351.312.283
Thuế thu nhập cá nhân	332.776.574	579.247.723
	<b>66.899.873.306</b>	<b>19.930.560.006</b>

**5.15 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Chi phí lãi vay	8.107.113.789	6.463.485.317
Chi phí phải trả khác	8.791.045.434	4.410.463.113
	<b>16.898.159.223</b>	<b>10.873.948.430</b>

**5.16 PHẢI TRẢ KHÁC****(a) Ngắn hạn**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Bảo hiểm xã hội, KPCĐ	312.625.052	120.035.565
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	397.058.750	836.796.250
Phải trả, phải nộp khác	6.393.139.960	17.662.616.450
Tiền đặt cọc và lãi phải trả khác của trái phiếu phát hành	435.878	6.781.748
Dự án Wyndham Mũi Né, Bình Thuận	53.397.975.803	94.336.452.285
Dự án Wyndham Hải Tân, Hải Dương	3.602.163.807	9.221.930.448
Dự án Mandala Grand Phú Yên	591.753.100	22.291.294.795
Dự án Diamond Park Lạng Sơn	49.767.643.342	9.573.191.485
Phí bảo trì thu hộ	2.416.743.237	-
	<b>116.879.538.929</b>	<b>154.049.099.026</b>



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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2021 đến 31/12/2021

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

**(b) Dài hạn**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	8.336.500.367	11.868.233.501
Các khoản phải trả dài hạn khác	1.797.194.343	1.797.194.343
	<b>10.133.694.710</b>	<b>13.665.427.844</b>

**5.17 CÁC KHOẢN VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH****(a) Vay ngắn hạn**

	01/01/2021	Tăng	Giảm	31/12/2021
	VND	VND	VND	VND
Khoản vay khác	118.152.400.008	214.078.236.458	(32.790.000.000)	299.440.636.466
Ngân hàng VPbank - HSC	19.735.917.164	458.635.066.600	(478.370.983.764)	-
	<b>137.888.317.172</b>	<b>672.713.303.058</b>	<b>(511.160.983.764)</b>	<b>299.440.636.466</b>

**(b) Vay dài hạn**

	01/01/2021	Tăng	Giảm	31/12/2021
	VND	VND	VND	VND
Trái phiếu Ibond	339.117.000.000	90.537.141.368	(192.026.041.368)	237.628.100.000
Ngân hàng VPbank - HSC	145.464.754.777	-	(145.464.754.777)	-
	<b>484.581.754.777</b>	<b>90.537.141.368</b>	<b>(337.490.796.145)</b>	<b>237.628.100.000</b>

**5.18 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU****Vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	31/12/2021	01/01/2021
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	326.000.000.000	326.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	409.129.760.000	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp tại ngày 31 tháng 12	735.129.760.000	326.000.000.000

**Cổ phiếu**

	31/12/2021	01/01/2021
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	73.512.976	32.600.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	73.512.976	32.600.000
Cổ phiếu phổ thông	73.512.976	32.600.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	73.512.976	32.600.000
Cổ phiếu phổ thông	73.512.976	32.600.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2021 đến 31/12/2021

*Bảng thuyết minh này là bộ phận hợp thành và được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính đính kèm.***5.19 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU**

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01/01/2020	326.000.000.000	1.523.000.000	32.070.487.183	359.593.487.183
Lãi trong kỳ trước	-	-	83.601.471.184	83.601.471.184
Chia cổ tức	-	-	(16.300.000.000)	(16.300.000.000)
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>326.000.000.000</b>	<b>1.523.000.000</b>	<b>99.371.958.367</b>	<b>426.894.958.367</b>
Tại ngày 01/01/2021	326.000.000.000	1.523.000.000	99.371.958.367	426.894.958.367
Tăng/(giảm) vốn trong năm nay	409.129.760.000	-	-	409.129.760.000
Lãi trong kỳ này	-	-	203.902.284.097	203.902.284.097
Chia cổ tức	-	-	(66.829.760.000)	(66.829.760.000)
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>735.129.760.000</b>	<b>1.523.000.000</b>	<b>236.444.482.464</b>	<b>973.097.242.464</b>

**5.20 DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021 VND	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020 VND
<b>Doanh thu</b>		
Doanh thu từ bán dự án Diamond Park Lạng Sơn	275.695.389.367	34.690.798.140
Doanh thu từ bán dự án APEC Hải Dương	8.370.349.021	-
Doanh thu cho thuê TTTM và văn phòng	2.442.216.130	4.880.978.962
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	9.446.501.886	10.541.799.079
Doanh thu khác	18.305.000	73.998.509
	<b>295.972.761.404</b>	<b>50.187.574.690</b>

**5.21 GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021 VND	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020 VND
Giá vốn bán dự án Diamond Park Lạng Sơn	177.968.075.840	22.334.283.324
Giá vốn bán dự án APEC Hải Dương	4.431.968.945	-
Giá vốn hoạt động cho thuê TTTM và văn phòng	4.194.967.200	5.051.512.201
Giá vốn từ hợp đồng xây dựng	9.099.800.743	9.436.696.166
Giá vốn hoạt động khác	68.552.637	182.198.004
	<b>195.763.365.365</b>	<b>37.004.689.695</b>

**5.22 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021 VND	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.146.027.220	8.151.887.752
Doanh thu hoạt động tài chính khác	2.684.000	-
	<b>5.148.711.220</b>	<b>8.151.887.752</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2021 đến 31/12/2021

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

**5.23 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021 VND	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020 VND
Lãi tiền vay	4.377.472.633	105.002.060
Dự phòng giảm giá khoản đầu tư	6.951.361.989	-
Khác	1.140.619.333	-
	<b>12.469.453.955</b>	<b>105.002.060</b>

**5.24 CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021 VND	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020 VND
Chi phí bằng tiền khác	4.497.818.753	1.705.719.684
Chi phí dịch vụ mua ngoài	762.275.688	287.269.485
	<b>5.260.094.441</b>	<b>1.992.989.169</b>

**5.25 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021 VND	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020 VND
Chi phí nhân viên quản lý	12.078.949.696	3.069.029.934
Chi phí đồ dùng văn phòng	421.338.573	124.815.539
Chi phí khấu hao TSCĐ	178.768.405	17.674.831
Thuế phí và lệ phí	-	11.618.247
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.067.540.930	819.568.090
Chi phí bằng tiền khác	1.731.654.311	237.209.701
	<b>15.478.251.915</b>	<b>4.279.916.342</b>

**5.26 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021 VND	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Phạt trả chậm, vi phạm, thanh lý hợp đồng	7.095.184.036	3.800.885.316
Tiền điện thu hộ	358.293.262	278.786.345
Thu nhập khác	-	558.651.280
	<b>7.453.477.298</b>	<b>4.638.322.941</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Phạt vi phạm hợp đồng	-	-
Tiền điện thanh toán hộ	358.293.262	278.786.344
Các khoản chi phí khác	216.353.871	28.199.105
	<b>574.647.133</b>	<b>306.985.449</b>
<b>Lợi nhuận/(lỗ) khác</b>	<b>6.878.830.165</b>	<b>4.331.337.492</b>

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2021 đến 31/12/2021

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

**5.27 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

Số thuế trên lợi nhuận trước thuế của Công ty khác với số thuế khi được tính theo thuế suất phổ thông áp dụng 20% như sau:

	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021 VND	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020 VND
Lợi nhuận/(Lỗ) thuần trước thuế	79.029.137.113	19.288.202.668
Ảnh hưởng do:		
<i>Các chi phí không được khấu trừ thuế</i>	184.214.320	5.000.835
<i>Các thu nhập không chịu tính thuế</i>	-	-
<b>Thu nhập chịu thuế/(Lỗ thuế)</b>	<b>79.213.351.433</b>	<b>19.293.203.503</b>
Trong đó:		
<i>Thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh</i>	79.213.351.433	19.293.203.503
<i>Các khoản thu nhập khác</i>	-	-
Số chuyển lỗ mang sang	-	-
<b>Thu nhập tính thuế</b>	<b>79.213.351.433</b>	<b>19.293.203.503</b>
Trong đó:		
<i>Thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh</i>	79.213.351.433	19.293.203.503
<i>Các khoản thu nhập khác</i>	-	-
Phần trích lập quỹ khoa học và công nghệ (nếu có)	-	-
Thuế TNDN phải nộp ước tính từ thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh tại mức thuế suất 20%	15.842.670.287	3.858.640.701
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>15.842.670.287</b>	<b>3.858.640.701</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>63.186.466.826</b>	<b>15.429.561.967</b>

Người lập



Nguyễn Hữu Đạt

Kế toán trưởng



Lê Thị Quy

Hà Nội, ngày 18 tháng 01 năm 2022

Chủ tịch HĐQT



Phạm Duy Hưng