

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 4/2022

Hà Nội, năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mẫu B 01 – DN

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.444.099.681.675	2.199.304.168.273
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	217.919.309.041	32.958.951.935
1. Tiền	111		117.419.309.041	32.958.951.935
2. Các khoản tương đương tiền	112		100.500.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		11.224.294.608	13.724.294.608
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)	(4.275.796.392)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	4.287.591.000	6.787.591.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.196.527.076.545	573.439.391.892
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	285.960.289.331	288.048.625.804
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	111.776.466.426	135.474.433.215
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		538.745.000.000	1.296.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5 (a)	273.931.932.928	162.506.945.013
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	5.5 (c)	(13.886.612.140)	(13.886.612.140)
IV. Hàng tồn kho	140		2.016.153.792.455	1.578.553.353.976
1. Hàng tồn kho	141	5.6	2.016.153.792.455	1.578.553.353.976
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.275.209.026	628.175.862
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.7	2.275.209.026	628.175.862
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.583.123.748.302	1.383.404.419.613
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		797.978.209.829	674.421.342.944
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	5.3	123.496.991.518	249.726.721.041
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	5.4	-	227.095.929.900
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.5 (b)	674.481.218.311	197.598.692.003
II. Tài sản cố định	220		4.150.713.137	3.677.522.034
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	4.150.713.137	3.659.050.905
- Nguyên giá	222		6.067.887.713	5.189.680.728
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(1.917.174.576)	(1.530.629.823)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.9	-	18.471.129
- Nguyên giá	228		57.420.000	57.420.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(57.420.000)	(38.948.871)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.10	108.061.149.783	111.199.798.215
- Nguyên giá	231		146.731.814.195	146.731.814.195
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(38.670.664.412)	(35.532.015.980)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	363.947.795
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	363.947.795
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.11	257.867.971.386	395.937.094.395
1. Đầu tư vào công ty con	251		216.427.856.000	216.483.871.494
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		29.180.000.000	49.900.261.315
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		13.177.500.000	5.677.500.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(917.384.614)	(3.026.538.414)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	126.902.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		415.065.704.167	197.804.714.230
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.7	415.065.704.167	197.804.714.230
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		5.027.223.429.977	3.582.708.587.886

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

MẪU B 01 – DN

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
1	2	3	4	5
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		3.099.407.263.891	2.609.611.345.422
I. Nợ ngắn hạn	310		2.829.557.844.232	2.178.309.550.712
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	364.783.917.969	240.916.072.746
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	2.025.774.466.415	1.616.836.367.677
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.14	5.058.620.345	66.899.873.306
4. Phải trả người lao động	314		6.614.531.405	7.045.358.489
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.15	17.970.177.882	13.148.159.223
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.16 (a)	330.998.256.632	116.879.538.929
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.17 (a)	77.674.329.708	115.900.636.466
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		683.543.876	683.543.876
II. Nợ dài hạn	330		269.849.419.659	431.301.794.710
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.16 (b)	12.130.910.243	10.133.694.710
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.17 (b)	257.718.509.416	421.168.100.000
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.927.816.166.086	973.097.242.464
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.18	1.927.816.166.086	973.097.242.464
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.734.901.930.000	735.129.760.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.734.901.930.000	735.129.760.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.523.000.000	1.523.000.000
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	5.19	191.391.236.086	236.444.482.464
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		45.314.972.464	236.444.482.464
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		146.076.263.622	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		5.027.223.429.977	3.582.708.587.886

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2023

Người lập



Nguyễn Hữu Đạt

Kế toán trưởng



Lê Thị Quy

Quyền Tổng giám đốc




Nguyễn Quang Huy

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 2022

MẪU B 02-DN
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
	2	3			4	5
I						
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	5.20	228.965.835.552	295.972.761.404	876.393.592.895	893.402.743.536
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		228.965.835.552	295.972.761.404	876.393.592.895	893.402.743.536
4. Giá vốn hàng bán	11	5.21	165.092.378.216	195.763.365.365	607.952.210.659	593.597.103.119
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20		63.873.457.336	100.209.396.039	268.441.382.236	299.805.640.417
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.22	5.531.909.972	5.148.711.220	64.698.861.367	18.948.444.185
7. Chi phí tài chính	22	5.23	9.494.389.267	12.469.453.955	26.566.467.631	14.126.592.407
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		5.814.381.317	4.377.472.633	17.369.351.233	6.031.945.985
8. Chi phí bán hàng	25	5.24	35.565.875.378	5.260.094.441	101.374.013.153	33.178.719.722
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.25	14.013.301.696	15.478.251.915	46.735.516.111	43.804.612.741
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		10.331.800.967	72.150.306.948	158.464.246.708	227.644.159.732
11. Thu nhập khác	31	5.26	6.207.475.440	7.453.477.298	27.472.083.605	28.776.795.059
12. Chi phí khác	32		865.070.211	574.647.133	3.135.147.173	1.472.025.370
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		5.342.405.229	6.878.830.165	24.336.936.432	27.304.769.689
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		15.674.206.196	79.029.137.113	182.801.183.140	254.948.929.421
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.27	3.143.703.001	15.842.670.287	36.724.919.518	51.046.645.324
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)	60		12.530.503.195	63.186.466.826	146.076.263.622	203.902.284.097
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		72	860	842	2.774

Người lập



Nguyễn Hữu Đạt

Kế toán trưởng



Lê Thị Quy



Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2023

Tổng giám đốc



Nguyễn Quang Huy

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ 01/01/2022 đến 31/12/2022

Mẫu B 03-DN

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
<i>1. Lợi nhuận trước thuế</i>	<i>1</i>		<i>182.801.183.140</i>	<i>254.948.929.421</i>
<i>2. Điều chỉnh cho các khoản</i>			<i>(38.548.735.619)</i>	<i>(2.157.565.808)</i>
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	2		4.177.136.323	3.502.053.103
- Các khoản dự phòng	3		- 2.109.153.800	7.251.361.989
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	5		(57.986.069.375)	(18.942.926.885)
- Chi phí lãi vay	6		17.369.351.233	6.031.945.985
<i>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	<i>8</i>		<i>144.252.447.521</i>	<i>252.791.363.613</i>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9		(205.859.035.003)	(758.240.710.558)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(437.600.438.479)	(247.882.904.912)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		734.864.615.936	537.872.031.473
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(218.908.023.101)	7.133.336.423
- Tiền lãi vay đã trả	14		(14.035.281.666)	(4.393.348.315)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(83.446.859.210)	(32.394.845.057)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(80.732.574.002)	(245.115.077.333)
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		(1.147.731.199)	(1.943.189.362)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		70.000.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(832.185.500.000)	(313.236.854.852)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		424.138.500.000	275.825.547.357
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(454.028.000.000)	(83.089.300.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		512.501.223.502	42.445.528.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		9.382.606.147	18.812.564.060
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(341.268.901.550)	(61.185.704.797)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		808.642.660.000	342.300.000.000
3. Tiền thu từ đi vay	33	5.17	112.542.509.416	672.713.303.058
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	5.17	(314.218.406.758)	(756.915.545.809)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(4.930.000)	(439.737.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		606.961.832.658	257.658.019.749
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ <i>(50 = 20+30+40)</i>	50		184.960.357.106	(48.642.762.381)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ 01/01/2022 đến 31/12/2022

Mẫu B 03-DN

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021
1	2	3	4	5
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		32.958.951.935	81.601.714.316
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	217.919.309.041	32.958.951.935

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2023

Người lập

Nguyễn Hữu Đạt

Kế toán trưởng

Lê Thị Quy

Quyền Tổng giám đốc



Nguyễn Quang Huy

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2022 đến 31/12/2022

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0102186593 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 15/03/2007, thay đổi lần thứ 21 ngày 25/08/2022 về việc thay đổi Vốn điều lệ của Công ty.

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

Tên viết tắt: IDJ INVESTMENT.,JSC

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 21 là 1.734.901.930.000 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 sản 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 01/10/2022 đến 31/12/2022

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

- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu (Chi tiết: Hoạt động chuyển giao công nghệ);
- Giáo dục mầm non;
- Giáo dục tiêu 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 2022, 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 KỲ 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 2022 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 2022 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2022 đến 31/12/2022

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2022 đến 31/12/2022

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

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

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

Bất động sản đầu tư

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

Các khoản đầu tư tài chính

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

Vốn chủ sở hữu

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

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

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

Ghi nhận doanh thu

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

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

Thuế

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

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 01/10/2022 đến 31/12/2022

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 01/10/2022 đến 31/12/2022

*Bảng thuyết minh này là bộ phận hợp thành và được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính đính kèm.***5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO 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**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	241.287.933	158.865.978
Tiền gửi ngân hàng	117.178.021.108	32.800.085.957
Các khoản tương đương tiền (*)	100.500.000.000	-
	217.919.309.041	32.958.951.935

5.2 ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	4.287.591.000	6.787.591.000
- Tiền gửi có kỳ hạn	4.287.591.000	6.787.591.000
Dài hạn	-	126.902.000.000
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác	-	126.902.000.000
	4.287.591.000	133.689.591.000

5.3 PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn	285.960.289.331	288.048.625.804
Công ty CP Tập đoàn APEC GROUP	36.275.948.547	61.973.185.429
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	33.754.155.722	36.972.618.421
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	43.722.823.677	49.152.327.654
Phải thu khách hàng dự án APEC Diamond Park Lạng Sơn	50.866.666.021	111.092.677.239
Phải thu khách hàng dự án APEC Hải Dương	14.346.160.569	20.910.627.170
Phải thu khách hàng dự án APEC Mũi Né	92.176.970.106	-
Một số đối tượng khác	14.817.564.689	7.947.189.891
Phải thu khách hàng dài hạn	123.496.991.518	249.726.721.041
Công ty CP Tập đoàn APEC GROUP	123.496.991.518	249.726.721.041
Tổng	409.457.280.849	537.775.346.845

5.4 TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	111.776.466.426	135.474.433.215
Công Ty Cổ Phần Cấp Thoát Nước Bình Thuận	12.981.229.500	648.240.000
Công ty TNHH Hafele Việt Nam	11.465.044.938	2.139.886.855
Công ty TNHH Trang trí nội thất Sen	7.905.940.437	51.061.375
Công ty Cổ phần Trang trí nội thất AND	7.774.466.450	-
Công ty CP Tin học Bách Khoa	6.321.744.053	9.327.526.457
Tổng công ty cổ phần công trình Viettel	4.041.541.887	5.632.658.497
Công ty Cổ phần Licogi 13	3.477.082.664	3.477.082.664
Một số đối tượng khác	57.809.416.497	114.197.977.367
Trả trước cho người bán dài hạn	-	227.095.929.900
Công ty cổ phần đầu tư Apec Thái Nguyên	-	227.095.929.900
Tổng	111.776.466.426	362.570.363.115

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 01/10/2022 đến 31/12/2022

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**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Các khoản chi hộ "Phí dịch vụ của của các nhà đầu tư"	9.783.650.021	(9.783.650.021)	9.783.650.021	(9.783.650.021)
Tạm ứng	226.224.667.529	-	119.523.830.773	-
Công ty CP APEC Finance	9.686.174.627	-	9.391.806.542	-
Đặt cọc, ký cược ký quỹ	13.000.000	-	11.000.000	-
Thuế TNDN tạm nộp 1% HĐ BĐS	19.182.976.683	-	19.686.775.197	-
Phải thu khác	9.041.464.068	(214.963.800)	4.109.882.480	(214.963.800)
	273.931.932.928	(9.998.613.821)	162.506.945.013	(9.998.613.821)

(b) Phải thu dài hạn khác

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Hợp đồng hợp tác đầu tư	673.337.463.951	-	196.454.937.643	-
Ký cược, ký quỹ	843.754.360	-	843.754.360	-
Cho mượn	300.000.000	-	300.000.000	-
	674.481.218.311	-	197.598.692.003	-

(c) Nợ xấu

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi	13.886.612.140	-	13.886.612.140	-
<i>Trong đó:</i>				Quá hạn trên 3 năm
- Các khoản chi hộ "Phí dịch vụ của các nhà đầu tư"	9.783.650.021	-	9.783.650.021	-
Các đối tượng khác	4.102.962.119	-	4.102.962.119	-

5.6 HÀNG TỒN KHO

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu tồn kho	19.957.771	-	4.986.493	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.590.884.754.202	-	1.425.081.675.624	-
Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	1.358.494.815.471	-	1.195.255.877.524	-
Dự án Apec Diamond Park- Lạng Sơn	96.502.038.302	-	96.502.038.302	-
Dự án Mandala Grand Phú Yên	117.740.401.252	-	115.262.567.116	-
Dự án khác	18.147.499.177	-	18.061.192.682	-
Thành phẩm bất động sản	334.508.865.534	-	153.466.691.859	-
Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương	51.300.914.427	-	35.110.990.922	-
Dự án Apec Diamond Park- Lạng Sơn	283.207.951.107	-	118.355.700.937	-

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 01/10/2022 đến 31/12/2022

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

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Hàng hóa bất động sản	90.729.453.838	-	-	-
Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên	90.729.453.838	-	-	-
Hàng hóa khác	10.761.110	-	-	-
	2.016.153.792.455	-	1.578.553.353.976	-

5.7 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Ngắn hạn	2.275.209.026	628.175.862
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	206.609.112	217.475.030
Chi phí thuê Văn phòng, TTTM	448.432.866	410.700.832
Khác	1.620.167.048	-
Dài hạn	415.065.704.167	197.804.714.230
Chi phí thiết kế, hoàn thiện nội thất TTTM	3.643.838.176	3.738.890.620
Chi phí thuê HT thoát khí, cung cấp ga, tường kính	1.351.799.933	1.390.336.541
Công cụ dụng cụ	1.262.864.083	2.296.569.649
Chi phí Dự án chờ phân bổ	408.412.990.333	189.580.847.398
Chi phí trả trước dài hạn	394.211.642	798.070.022
Tổng	417.340.913.193	198.432.890.092

5.8 TÀI SẢN CỐ 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
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2022	3.034.539.929	379.903.938	633.472.009	1.141.764.852	5.189.680.728
Mua trong kỳ	-	-	-	131.772.727	131.772.727
Xây dựng cơ bản mới hoàn thành	1.379.906.267	-	-	-	1.379.906.267
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(633.472.009)	-	633.472.009
Số dư tại 31/12/2022	4.414.446.196	379.903.938	-	1.273.537.579	6.067.887.713
KHẤU HAO LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2022	168.476.043	202.379.583	633.472.009	526.302.188	1.530.629.823
Khấu hao trong năm	731.781.921	40.451.520	-	247.783.321	1.020.016.762
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(633.472.009)	-	633.472.009
Số dư tại 31/12/2022	900.257.964	242.831.103	-	774.085.509	1.917.174.576
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số dư tại 01/01/2022	2.866.063.886	177.524.355	-	615.462.664	3.659.050.905
Số dư tại 31/12/2022	3.514.188.232	137.072.835	-	499.452.070	4.150.713.137

5.9 TÀI SẢN CỐ 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 01/10/2022 đến 31/12/2022

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

5.10 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 01/01/2022	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Tại ngày 31/12/2022
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	35.532.015.980	3.138.648.432	-	38.670.664.412
Văn phòng cho thuê	10.411.949.149	915.550.560	-	11.327.499.709
Trung tâm thương mại	18.251.172.868	1.618.330.596	-	19.869.503.464
Hầm để xe	6.868.893.963	604.767.276	-	7.473.661.239
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	111.199.798.215	-	3.138.648.432	108.061.149.783
Văn phòng cho thuê	32.390.039.501	-	915.550.560	31.474.488.941
Trung tâm thương mại	57.405.782.677	-	1.618.330.596	55.787.452.081
Hầm để xe	21.403.976.037	-	604.767.276	20.799.208.761

5.11 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Tỷ lệ		31/12/2022		01/01/2022	
	Tỷ lệ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên kết			29.180.000.000	-	49.900.261.315	(1.883.870.426)
Công ty CP Tư vấn đầu tư xây dựng ASC	28,50%	28,50%	6.700.000.000	-	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%	22.480.000.000	-	3.680.000.000	-
Đầu tư vào công ty con			216.427.856.000	(566.411.797)	216.483.871.494	(791.695.171)
Công ty CP Đầu tư APEC Hòa Bình	69,98%	69,98%	96.300.000.000	(566.411.797)	96.300.000.000	(791.695.171)
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	-
Công ty TNHH Môi Trường IDJ Phú Tân	100,00%	100,00%	-	-	11.002.000	-
Đầu tư dài hạn khác			13.177.500.000	(350.972.817)	5.677.500.000	(350.972.817)
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 TM & DL Kim Bôi	7,14%	7,14%	4.687.500.000	-	4.687.500.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn & Dịch vụ Mandala	19,00%	19,00%	6.000.000.000	-	-	-
CTCP Quản lý vận hành bất động sản Mandala	19,00%	19,00%	1.500.000.000	-	-	-
			258.785.356.000	(917.384.614)	272.061.632.809	(3.026.538.414)

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 01/10/2022 đến 31/12/2022

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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	85.900.865.384	57.638.925.003
Công ty CP Tập đoàn đầu tư xây dựng Ricons	66.259.991.420	42.811.261.137
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2	45.487.783.318	53.511.487.796
Công ty Cổ phần CDC Hà Nội	24.957.244.227	28.130.414.361
Phải trả người bán ngắn hạn khác	142.178.033.620	58.823.984.449
Tổng	364.783.917.969	240.916.072.746

5.13 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Thu tiền trước của dự án APEC Mandala Wyndham Mũi Né	1.779.815.637.741	1.541.923.784.016
Thu tiền trước của dự án APEC Mandala Wyndham Hải Dương	7.836.165.437	24.833.803.148
Thu tiền trước của dự án APEC Diamond Park Lạng Sơn	238.120.124.086	60.634.970
Công ty Cổ phần đầu tư Apec Thái Nguyên	-	50.000.000.000
Đối tượng khác	2.539.151	18.145.543
Tổng	2.025.774.466.415	1.616.836.367.677

5.14 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Thuế GTGT hàng bán nội địa	1.326.186.828	16.219.112.022
Thuế thu nhập doanh nghiệp – hiện hành	3.122.246.504	50.347.984.710
Thuế thu nhập cá nhân	607.986.846	332.776.574
Các khoản phải nộp khác	2.200.167	-
	5.058.620.345	66.899.873.306

5.15 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Chi phí lãi vay	8.085.605.125	8.107.113.789
Chi phí phải trả khác	9.884.572.757	5.041.045.434
	17.970.177.882	13.148.159.223

5.16 PHẢI TRẢ KHÁC**(a) Ngắn hạn**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Bảo hiểm xã hội	58.386.131	289.310.904
Kinh phí công đoàn	556.262.880	23.314.148
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	392.128.750	397.058.750
Phải trả, phải nộp khác	7.883.440.875	6.393.139.960
Tiền đặt cọc và lãi phải trả khác của trái phiếu phát hành	435.878	435.878
Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	290.914.103.808	53.397.975.803
Dự án Apec Mandala Hotel&Suites Hải Dương	2.722.588.441	3.602.163.807
Dự án Apec Mandala Grand Phú Yên	106.800.000	591.753.100
Dự án Apec Diamond Park Lạng Sơn	2.870.163.400	49.767.643.342
Phí bảo trì thu hộ	25.493.946.469	2.416.743.237
	330.998.256.632	116.879.538.929

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 01/10/2022 đến 31/12/2022

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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	10.333.715.900	8.336.500.367
Các khoản phải trả dài hạn khác	1.797.194.343	1.797.194.343
	12.130.910.243	10.133.694.710

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

	01/01/2022	Tăng	Giảm	31/12/2022
	VND	VND	VND	VND
Công ty CP Đầu Tư Apec Hòa Bình	44.914.236.458	-	(7.600.606.758)	37.313.629.700
Công ty CP Đầu tư quốc tế Dubai	9.000.000.000	-	(9.000.000.000)	-
Khoản vay khác	61.986.400.008	62.257.700.000	(83.883.400.000)	40.360.700.008
	115.900.636.466	62.257.700.000	(100.484.006.758)	77.674.329.708

(b) Vay dài hạn

	01/01/2022	Tăng	Giảm	31/12/2022
	VND	VND	VND	VND
Trái phiếu Ibond	237.628.100.000	-	(126.622.400.000)	111.005.700.000
Công ty CP In Thái Nguyên	97.540.000.000	-	-	97.540.000.000
Công ty CP DL&KS Mandala	86.000.000.000	-	(86.000.000.000)	-
Ngân hàng OCB	-	7.648.009.416	-	7.648.009.416
Khoản vay khác	-	42.636.800.000	(1.112.000.000)	41.524.800.000
	421.168.100.000	50.284.809.416	(213.734.400.000)	257.718.509.416

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

	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	735.129.760.000	326.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	999.772.170.000	409.129.760.000
Vốn góp tại ngày 31 tháng 12	1.734.901.930.000	735.129.760.000

Cổ phiếu

	31/12/2022	01/01/2022
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	173.490.193	73.512.976
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	173.490.193	73.512.976
Cổ phiếu phổ thông	173.490.193	73.512.976
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	173.490.193	73.512.976
Cổ phiếu phổ thông	173.490.193	73.512.976
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 01/10/2022 đến 31/12/2022

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 01/01/2021	326.000.000.000	1.523.000.000	99.371.958.367	426.894.958.367
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền	342.300.000.000	-	-	342.300.000.000
Lợi nhuận kỳ trước	-	-	203.902.284.097	203.902.284.097
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	66.829.760.000	-	(66.829.760.000)	-
Tại ngày 31/12/2021	735.129.760.000	1.523.000.000	236.444.482.464	973.097.242.464
Tại ngày 01/01/2022	735.129.760.000	1.523.000.000	236.444.482.464	973.097.242.464
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền	808.642.660.000	-	-	808.642.660.000
Lãi trong kỳ này	-	-	146.076.263.622	146.076.263.622
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	191.129.510.000	-	(191.129.510.000)	-
Tại ngày 31/12/2022	1.734.901.930.000	1.523.000.000	191.391.236.086	1.927.816.166.086

5.20 DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022 VND	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021 VND
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng BĐS	218.980.144.470	284.065.738.388
Doanh thu cho thuê TTTM và văn phòng	4.158.164.533	2.442.216.130
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	5.805.371.549	9.446.501.886
Doanh thu khác	22.155.000	18.305.000
	228.965.835.552	295.972.761.404

5.21 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022 VND	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021 VND
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng BĐS	154.797.028.252	182.400.044.785
Giá vốn hoạt động cho thuê TTTM và văn phòng	4.531.790.241	4.194.967.200
Giá vốn từ hợp đồng xây dựng	5.632.452.269	9.099.800.743
Giá vốn hoạt động khác	131.107.454	68.552.637
	165.092.378.216	195.763.365.365

5.22 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022 VND	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.531.909.972	5.146.027.220
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	2.684.000
	5.531.909.972	5.148.711.220

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2022 đến 31/12/2022

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 01/10/2022 đến 31/12/2022 VND	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021 VND
Lãi tiền vay	5.814.381.317	4.377.472.633
Dự phòng giảm giá khoản đầu tư		6.951.361.989
Khác	3.680.007.950	1.140.619.333
	9.494.389.267	12.469.453.955

5.24 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022 VND	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021 VND
Chi phí bằng tiền khác	35.440.254.582	4.497.818.753
Chi phí dịch vụ mua ngoài	125.620.796	762.275.688
	35.565.875.378	5.260.094.441

5.25 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022 VND	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021 VND
Chi phí nhân viên quản lý	10.732.442.763	12.078.949.696
Chi phí đồ dùng văn phòng	531.621.003	421.338.573
Chi phí khấu hao TSCĐ	246.826.437	178.768.405
Thuế phí và lệ phí	505.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.624.032.526	1.067.540.930
Chi phí bằng tiền khác	877.873.967	1.731.654.311
	14.013.301.696	15.478.251.915

5.26 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022 VND	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021 VND
Thu nhập khác		
Phạt trả chậm, vi phạm, thanh lý hợp đồng	5.219.141.680	7.095.184.036
Tiền điện thu hộ	918.333.760	358.293.262
Thanh lý TSCĐ	70.000.000	-
	6.207.475.440	7.453.477.298
Chi phí khác		
Tiền điện thanh toán hộ	804.675.030	358.293.262
Các khoản chi phí khác	60.395.181	216.353.871
	865.070.211	574.647.133
Lợi nhuận/(lỗ) khác	5.342.405.229	6.878.830.165

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 01/10/2022 đến 31/12/2022

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 01/10/2022 đến 31/12/2022 VND	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021 VND
Lợi nhuận/(Lỗ) thuần trước thuế	15.674.206.196	79.029.137.113
Ảnh hưởng do:		
<i>Các chi phí không được khấu trừ thuế</i>	44.308.807	184.214.320
<i>Các thu nhập không chịu tính thuế</i>	-	-
Thu nhập chịu thuế/(Lỗ thuế)	15.718.515.003	79.213.351.433
Trong đó:		
<i>Thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh</i>	15.718.515.003	79.213.351.433
<i>Các khoản thu nhập khác</i>	-	-
Số chuyển lỗ mang sang	-	-
Thu nhập tính thuế	15.718.515.003	79.213.351.433
Trong đó:		
<i>Thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh</i>	15.718.515.003	79.213.351.433
<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%	3.143.703.000	15.842.670.287
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	3.143.703.001	15.842.670.287
Lợi nhuận sau thuế TNDN	12.530.503.195	63.186.466.826

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2023

Người lập

Kế toán trưởng

Quyền Tổng giám đốc



Nguyễn Hữu Đạt

Lê Thị Quy

Nguyễn Quang Huy