

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

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

MST: 0102186593

\*\*\*\*\*

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

*Quý 3/2023*



*Hà Nội, năm 2023*

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

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

MẪU B01 – DN

TÀI SẢN		MS	TM	30/09/2023	01/01/2023
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>100</b>		<b>3.368.169.348.411</b>	<b>3.303.068.860.623</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>		<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>231.933.253.852</b>	<b>218.363.712.788</b>
1.	Tiền	111		29.645.662.852	117.510.180.504
2.	Các khoản tương đương tiền	112		202.287.591.000	100.853.532.284
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>120</b>		<b>29.616.837.665</b>	<b>11.116.837.665</b>
1.	Chứng khoán kinh doanh	121	5.2	11.212.500.000	11.212.500.000
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(4.383.253.335)	(4.383.253.335)
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.3	22.787.591.000	4.287.591.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>130</b>		<b>1.256.497.862.425</b>	<b>1.292.625.291.717</b>
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.4	322.010.830.207	365.167.814.288
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.5	83.374.329.730	107.947.487.553
5.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		555.648.508.903	554.745.000.000
6.	Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	309.383.850.956	278.684.647.247
7.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(13.919.657.371)	(13.919.657.371)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>140</b>		<b>1.832.074.474.906</b>	<b>1.773.236.053.106</b>
1.	Hàng tồn kho	141	5.8	1.832.074.474.906	1.773.236.053.106
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>150</b>		<b>18.046.919.563</b>	<b>7.726.965.347</b>
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	8.222.216.774	665.824.305
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	152		9.824.702.789	945.629.323
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.14	-	6.115.511.719
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>200</b>		<b>1.486.188.021.739</b>	<b>1.426.144.824.198</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>210</b>		<b>834.985.448.581</b>	<b>817.678.209.829</b>
1.	Phải thu dài hạn của khách hàng	211	5.4	97.648.783.981	123.496.991.518
6.	Phải thu dài hạn khác	216	5.6	737.636.664.600	694.481.218.311
7.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(300.000.000)	(300.000.000)
<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>220</b>		<b>33.819.735.230</b>	<b>34.846.322.484</b>
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	5.414.923.965	6.309.255.121
-	Nguyên giá	222		9.821.873.718	9.821.873.718
-	Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.406.949.753)	(3.512.618.597)
3.	Tài sản cố định vô hình	227	5.11	28.404.811.265	28.537.067.363
-	Nguyên giá	228		30.093.389.807	30.093.389.807
-	Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.688.578.542)	(1.556.322.444)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>		<b>230</b>	<b>5.12</b>	<b>105.707.163.459</b>	<b>108.061.149.783</b>
1.	Nguyên giá	231		146.731.814.195	146.731.814.195
2.	Giá trị hao mòn lũy kế	232		(41.024.650.736)	(38.670.664.412)
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>250</b>	<b>5.13</b>	<b>50.520.611.615</b>	<b>42.269.920.226</b>
2.	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		30.171.983.864	29.443.393.043
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		23.177.500.000	13.177.500.000
4.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.828.872.249)	(350.972.817)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>260</b>		<b>461.155.062.854</b>	<b>423.289.221.876</b>
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	456.132.800.564	416.714.471.324
5.	Lợi thế thương mại	269		5.022.262.290	6.574.750.552
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>		<b>270</b>		<b>4.854.357.370.150</b>	<b>4.729.213.684.821</b>

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

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

NGUỒN VỐN	MS	TM	30/09/2023	01/01/2023
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.841.912.143.534</b>	<b>2.784.904.514.158</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.735.199.295.197</b>	<b>2.600.019.865.081</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	416.664.406.996	365.101.041.266
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	2.115.734.047.574	2.091.065.392.820
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	18.685.986.101	7.782.440.768
4. Phải trả người lao động	314		2.235.520.939	6.606.031.405
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		20.369.192.420	17.930.324.855
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17	105.594.197.291	83.702.953.619
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.18	55.232.400.000	27.148.136.472
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		683.543.876	683.543.876
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>106.712.848.337</b>	<b>184.884.649.077</b>
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.17	12.208.048.329	12.130.910.243
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.18	94.504.800.008	172.753.738.834
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>2.012.445.226.616</b>	<b>1.944.309.170.663</b>
<b>(400 = 410+430)</b>				
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.19</b>	<b>2.012.445.226.616</b>	<b>1.944.309.170.663</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.734.901.930.000	1.734.901.930.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.734.901.930.000	1.734.901.930.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.523.000.000	1.523.000.000
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		240.126.228.359	172.004.305.085
- LNST chưa phân phối lũy kế				
- đến cuối kỳ trước	421a		172.004.305.085	172.004.305.085
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		68.121.923.274	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		35.894.068.257	35.879.935.578
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>4.854.357.370.150</b>	<b>4.729.213.684.821</b>
<b>(440 = 300+400)</b>				

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2023

Người lập



Nguyễn Hữu Đạt

Q. Kế toán trưởng



Nguyễn Hữu Đạt

Chủ tịch HĐQT



Vũ Trọng Quân

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

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

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Quý III năm 2023

MÃU B02 – DN  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/07/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	5.20	67.881.697.874	465.789.377.650	594.851.584.570	647.411.999.543
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	-	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	5.21	67.881.697.874	465.789.377.650	594.851.584.570	647.411.999.543
4. Giá vốn hàng bán	11	5.21	43.032.090.136	314.274.881.365	410.030.886.825	442.844.074.643
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20	5.22	24.849.607.738	151.514.496.285	184.820.697.745	204.567.924.900
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.23	12.847.108.648	2.404.085.063	36.923.549.290	59.496.291.845
7. Chi phí tài chính	22	5.23	4.205.531.833	5.869.484.736	28.281.924.798	12.411.661.911
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.662.595.253	4.256.287.512	12.326.979.688	10.450.257.619
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh			-	-	28.590.821	21.266.350
9. Chi phí bán hàng	25	5.24	4.878.285.044	60.840.269.036	98.118.050.651	65.808.137.775
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.24	8.372.203.442	22.625.502.460	29.978.594.019	44.500.294.045
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30	5.25	20.240.696.067	64.583.325.116	65.394.268.388	141.365.389.364
12. Thu nhập khác	31	5.25	14.745.937.970	7.952.113.102	29.316.859.257	21.290.191.101
13. Chi phí khác	32	5.25	7.859.362.339	1.072.521.599	9.158.693.122	2.295.659.898
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		6.886.575.631	6.879.591.503	20.158.166.135	18.994.531.203
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50	5.26	27.127.271.698	71.462.916.619	85.552.434.523	160.359.920.567
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.26	5.534.792.280	16.215.722.825	17.416.378.571	33.738.364.480
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	-	-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)	60		21.592.479.418	55.247.193.794	68.136.055.952	126.621.556.087
18.1. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ			21.594.146.426	55.126.830.570	68.121.923.274	126.312.527.266
18.2. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát			(1.667.008)	120.363.224	14.132.678	309.028.821
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.27	124	318	393	730

Người lập

Q. Kế toán trưởng

Chức vụ HĐQT

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2023



Nguyễn Hữu Đạt

Nguyễn Hữu Đạt

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

(Phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ 01/01/2023 đến 30/09/2023

Mẫu B 03-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	MS	Lũy kế từ đầu	Lũy kế từ đầu
		năm đến cuối quý này (Năm nay)	năm đến cuối quý này (Năm trước)
1	2	4	5
<b>I Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1 Lợi nhuận trước thuế	01	85.552.434.523	160.359.920.567
2 Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	3.380.573.578	3.401.675.848
- Các khoản dự phòng	03	2.477.899.432	(1.883.870.426)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(36.923.549.290)	(59.496.291.845)
- Chi phí lãi vay	06	12.326.979.688	10.450.257.619
3 Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	66.814.337.931	112.831.691.763
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	47.659.298.751	(290.369.792.219)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(58.838.421.800)	(348.235.765.356)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	89.160.614.497	381.110.928.650
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(45.422.233.447)	(527.499.582.068)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(11.315.828.801)	(8.274.799.492)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(432.935.100)	(55.568.353.975)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	87.624.832.031	(736.005.672.697)
<b>II Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1 Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	-	(1.147.731.199)
2 Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	-
3 Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(73.000.000.000)	(390.722.000.000)
4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	53.596.491.095	413.302.000.000
5 Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(10.700.000.000)	(11.000.000.000)
6 Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	92.500.000.000
7 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	6.224.388.236	7.313.018.038
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(23.879.120.669)	110.245.286.839
<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	-	808.642.660.000
3 Tiền thu từ đi vay	33	130.660.046.520	106.310.609.416
4 Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(180.824.721.818)	(179.966.800.000)
6 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(11.495.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(50.176.170.298)	734.986.469.416
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	13.569.541.064	109.226.083.558
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	218.363.712.788	33.035.117.868
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	231.933.253.852	142.261.201.426

Người lập

Nguyễn Hữu Đạt

Q. Kế toán trưởng

Nguyễn Hữu Đạt

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2023



Chủ tịch HĐQT

Vũ Trọng Quân

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

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/07/2023 đến 30/09/2023

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 22 ngày 14/07/2023 về việc thay đổi Người đại diện theo pháp luật 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 22 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 sàn giao dịch bất động sản);
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu (Chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh, thương mại điện tử, dịch vụ hỗ trợ phát triển doanh nghiệp, tư vấn mua bán doanh nghiệp);
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu (Chi tiết: Tư vấn đầu tư (không bao gồm tư vấn pháp luật và tư vấn tài chính, dịch vụ định giá tài sản (không bao gồm những tài sản thuộc quyền của Nhà nước));
- Dịch vụ thông tin khác chưa được phân vào đâu (Chi tiết: Dịch vụ cung cấp thông tin trên mạng internet);
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày (Chi tiết: Kinh doanh khách sạn (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (Chi tiết: Kinh doanh nhà hàng (Không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng karaoke, vũ trường));
- Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh (Chi tiết: Kinh doanh khoáng sản (trừ khoáng sản Nhà nước cấm), buôn bán vật tư máy móc, thiết bị phục vụ ngành xây dựng, giao thông, thủy điện, buôn bán vật liệu xây dựng);
- Quảng cáo (Chi tiết: Dịch vụ quảng cáo thương mại)
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (Chi tiết: Xây dựng nhà máy thủy điện, nhà máy xi măng, văn phòng, thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu dân cư, các công trình phục vụ giáo dục, y tế (trường học, bệnh viện));
- Sản xuất, truyền tải và phân phối điện (Chi tiết: kinh doanh điện)
- Khai khoáng khác chưa được phân vào đâu (Chi tiết: Khai thác khoáng sản (trừ khoáng sản Nhà nước cấm), khai thác vật liệu xây dựng);

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

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/07/2023 đến 30/09/2023

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 III năm 2023, các hoạt động chính của Công ty là hoạt động xây lắp, cho thuê ngắn và dài hạn các mặt bằng bán lẻ trong Trung tâm thương mại và Cho thuê các diện tích mặt sàn làm văn phòng. Bên cạnh đó tìm kiếm phát triển các dự án bất động sản mới.

## **2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ 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 III năm 2023 được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07 đến ngày 30/09 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 III năm 2023 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023.

### **Hình thức kế toán áp dụng**

Công ty sử dụng hình thức kế toán Nhật ký chung

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

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/07/2023 đến 30/09/2023

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**Đầu tư vào công ty liên kết**

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

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

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

**Tiền và tương đương tiền**

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

**Ngoại tệ**

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

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

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

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

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

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



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

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/07/2023 đến 30/09/2023

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

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

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

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

**Bất động sản đầu tư**

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

**Các khoản đầu tư tài chính**

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

**Vốn chủ sở hữu**

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

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

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

**Ghi nhận doanh thu**

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

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

**Thuế**

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

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

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/07/2023 đến 30/09/2023

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

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

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

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

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

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

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

**Lãi trên cổ phiếu**

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

**Các bên liên quan**

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

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

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

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

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/07/2023 đến 30/09/2023

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

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

	30/09/2023	01/01/2023
Tiền mặt	81.798.579	243.155.212
Tiền gửi ngân hàng	29.563.864.273	117.267.025.292
Các khoản tương đương tiền	202.287.591.000	100.853.532.284
<b>Tổng</b>	<b>231.933.253.852</b>	<b>218.363.712.788</b>

**5.2. Chứng khoán kinh doanh**

	30/09/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Đầu tư chứng khoán kinh doanh	11.212.500.000	(4.383.253.335)	11.212.500.000	(4.383.253.335)
<i>Công ty CP Đầu tư DPA</i>	3.912.500.000	-	3.912.500.000	-
<i>Công ty CP Dream Works</i>	7.300.000.000	(4.383.253.335)	7.300.000.000	(4.383.253.335)
<b>Tổng</b>	<b>11.212.500.000</b>	<b>(4.383.253.335)</b>	<b>11.212.500.000</b>	<b>(4.383.253.335)</b>

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

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

	30/09/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	22.787.591.000	22.787.591.000	4.287.591.000	4.287.591.000
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	22.787.591.000	22.787.591.000	4.287.591.000	4.287.591.000
<b>Tổng</b>	<b>22.787.591.000</b>	<b>22.787.591.000</b>	<b>4.287.591.000</b>	<b>4.287.591.000</b>

(\*) Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam kỳ hạn trên 3 tháng.

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

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

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

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/07/2023 đến 30/09/2023

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

**5.4. Phải thu của khách hàng**

	30/09/2023	01/01/2023
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>	<b>322.010.830.207</b>	<b>365.167.814.288</b>
Công ty CP Tập đoàn APEC GROUP	62.124.156.084	36.275.948.547
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á-Thái Bình Dương-Bắc Ninh	33.754.155.722	33.754.155.722
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	43.967.387.059	43.722.823.678
Phải thu khách hàng dự án Diamond Park Lạng Sơn	75.715.960.638	128.708.577.028
Phải thu khách hàng dự án APEC Hải Dương	8.114.517.840	14.346.160.569
Phải thu khách hàng dự án APEC Mũi Né	65.497.250.083	92.176.970.106
Một số đối tượng khác	32.837.402.781	16.183.178.638
<b>Phải thu khách hàng dài hạn</b>	<b>97.648.783.981</b>	<b>123.496.991.518</b>
Công ty CP Tập đoàn APEC GROUP	97.648.783.981	123.496.991.518
<b>Tổng</b>	<b>419.659.614.188</b>	<b>488.664.805.806</b>

**5.5. Trả trước cho người bán**

	30/09/2023	01/01/2023
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>83.374.329.730</b>	<b>107.947.487.553</b>
Công ty Cổ phần Trang trí nội thất AND	21.713.282.773	7.774.466.450
Công Ty Cổ Phần Cấp Thoát Nước Bình Thuận	11.743.818.500	12.981.229.500
Tổng công ty cổ phần công trình Viettel	4.041.736.887	4.041.541.887
Công ty Cổ phần Licogi 13	3.477.082.664	3.477.082.664
Công ty TNHH MTV XD & TM An Đạt Phú	2.944.321.448	2.944.321.448
Công ty TNHH Bất động sản Queen Sea	2.189.000.000	2.129.000.000
Một số đối tượng khác	37.265.087.458	74.599.845.604
<b>Tổng</b>	<b>83.374.329.730</b>	<b>107.947.487.553</b>

**5.6. Phải thu khác**

	30/09/2023		01/01/2023	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>309.383.850.956</b>	<b>(10.298.613.821)</b>	<b>278.684.647.247</b>	<b>(10.298.613.821)</b>
- Các khoản chi hộ "Phí dịch vụ của các nhà đầu tư"	9.783.650.021	(9.783.650.021)	9.783.650.021	(9.783.650.021)
- Tạm ứng	224.094.362.523	-	230.772.575.169	-
- Đặt cọc, ký cược ký quỹ	12.000.000	-	13.000.000	-
- Công ty CP APEC Finance	15.375.121.064	-	9.685.681.476	-
-Thuế TNDN tạm nộp 1% BĐS	20.931.147.289	-	19.746.091.656	-
- Phải thu khác	39.187.570.059	(514.963.800)	8.683.648.925	(514.963.800)
<b>Dài hạn</b>	<b>737.636.664.600</b>	<b>-</b>	<b>694.481.218.311</b>	<b>-</b>
- Hợp đồng hợp tác đầu tư	736.492.910.240	-	693.337.463.951	-
- Ký cược ký quỹ	843.754.360	-	843.754.360	-
- Cho mượn	300.000.000	-	300.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>1.047.020.515.556</b>	<b>(10.298.613.821)</b>	<b>973.165.865.558</b>	<b>(10.298.613.821)</b>

**5.7. Nợ xấu**

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

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

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

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/07/2023 đến 30/09/2023

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

	30/09/2023		01/01/2023	
	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	14.219.657.371	-	14.219.657.371	-
<i>Trong đó:</i>				<b>Quá hạn trên 3 năm</b>
- Các khoản chi hộ "Phí dịch vụ của các nhà đầu tư"	9.783.650.021	-	9.783.650.021	-
Các đối tượng khác	4.436.007.350	-	4.436.007.350	-

**5.8. Hàng tồn kho**

	30/09/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu vật liệu	12.233.265	-	19.957.771	-
Chi phí SXKDDD	1.621.058.038.142	-	1.608.001.766.109	-
DA Apec Mandala Wyndham Mũi Né	1.372.956.711.677	-	1.364.091.281.964	-
DA Apec Diamond Park- Lạng Sơn	96.502.038.302	-	96.502.038.302	-
DA Mandala Grand Phú Yên	118.695.186.854	-	117.740.401.252	-
Chi phí SXKDDD khác	32.904.101.309	-	29.668.044.591	-
<b>Thành phẩm bất động sản</b>	<b>72.389.674.913</b>	-	<b>74.474.114.278</b>	-
DA Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương	56.585.892.567	-	51.300.914.427	-
DA Apec Diamond Park- Lạng Sơn	15.803.782.346	-	23.173.199.851	-
<b>Hàng hóa bất động sản</b>	<b>138.603.767.476</b>	-	<b>90.729.453.838</b>	-
DA Apec Phú Yên	138.603.767.476	-	90.729.453.838	-
<b>Hàng hóa khác</b>	<b>10.761.110</b>	-	<b>10.761.110</b>	-
<b>Tổng</b>	<b>1.832.074.474.906</b>	-	<b>1.773.236.053.106</b>	-

**5.9. Chi phí trả trước**

	30/09/2023	01/01/2023
<b>Ngắn hạn</b>	<b>8.222.216.774</b>	<b>665.824.305</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	9.218.110	216.472.248
Chi phí thuê Văn phòng, TTTM	430.947.211	449.352.057
Khác	7.782.051.453	-
<b>Dài hạn</b>	<b>456.132.800.564</b>	<b>416.714.471.324</b>
Chi phí thiết kế, hoàn thiện nội thất TTTM	3.572.548.843	3.643.838.176
Chi phí thuê HT thoát khí, cung cấp ga, tường kính	1.322.897.477	1.351.799.933
Công cụ dụng cụ	975.798.344	1.262.864.083
Chi phí Dự án chờ phân bổ	413.174.810.444	410.033.157.381
Chi phí trả trước dài hạn	37.086.745.456	422.811.751
<b>Tổng</b>	<b>464.355.017.338</b>	<b>417.380.295.629</b>

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

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

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

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/07/2023 đến 30/09/2023

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

**5.10. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư tại 01/01/2023	8.168.432.201	379.903.938	-	1.273.537.579	9.821.873.718
Mua trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư tại 30/09/2023	<u>8.168.432.201</u>	<u>379.903.938</u>	<u>-</u>	<u>1.273.537.579</u>	<u>9.821.873.718</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư tại 01/01/2023	2.495.701.985	242.831.103	-	774.085.509	3.512.618.597
Khấu hao trong kỳ	702.514.299	30.338.640	-	161.478.217	894.331.156
Số dư tại 30/09/2023	<u>3.198.216.284</u>	<u>273.169.743</u>	<u>-</u>	<u>935.563.726</u>	<u>4.406.949.753</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại 01/01/2023	<u>5.672.730.216</u>	<u>137.072.835</u>	<u>-</u>	<u>499.452.070</u>	<u>6.309.255.121</u>
Tại 30/09/2023	<u>4.970.215.917</u>	<u>106.734.195</u>	<u>-</u>	<u>337.973.853</u>	<u>5.414.923.965</u>

**5.11. Tài sản cố định vô hình**

	Quyên sử dụng đất	Phần mềm	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư tại 01/01/2023	30.035.969.807	57.420.000	30.093.389.807
Số dư tại 30/09/2023	<u>30.035.969.807</u>	<u>57.420.000</u>	<u>30.093.389.807</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư tại 01/01/2023	1.498.902.444	57.420.000	1.556.322.444
Khấu hao trong kỳ	132.256.098	-	132.256.098
Số dư tại 30/09/2023	<u>1.631.158.542</u>	<u>57.420.000</u>	<u>1.688.578.542</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại 01/01/2023	<u>28.537.067.363</u>	<u>-</u>	<u>28.537.067.363</u>
Tại 30/09/2023	<u>28.404.811.265</u>	<u>-</u>	<u>28.404.811.265</u>

**5.12. Bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối năm
<b>a. Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
Nguyên giá	146.731.814.195	-	-	146.731.814.195
- Nhà và quyền sử dụng đất	146.731.814.195	-	-	146.731.814.195
Giá trị hao mòn lũy kế	38.670.664.412	2.353.986.324	-	41.024.650.736
- Nhà và quyền sử dụng đất	38.670.664.412	2.353.986.324	-	41.024.650.736
Giá trị còn lại	108.061.149.783	-	2.353.986.324	105.707.163.459
- Nhà và quyền sử dụng đất	108.061.149.783	-	2.353.986.324	105.707.163.459

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

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

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

	Tỷ lệ		30/09/2023		01/01/2023	
	Vốn năm giữ biểu quyết	Quyền biểu quyết	Giá ghi số	Dự phòng	Giá ghi số	Dự phòng
<b>Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết</b>			<b>30.171.983.864</b>	-	<b>29.443.393.043</b>	-
<b>Đầu tư vào Công ty liên kết</b>						
Công ty CP Tư vấn đầu tư xây dựng ASC	37,00%	37,00%	7.428.116.476	-	6.728.116.476	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	40%	40%	22.743.867.388	-	22.715.276.567	-
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>			<b>23.177.500.000</b>	<b>(2.828.872.249)</b>	<b>13.177.500.000</b>	<b>(350.972.817)</b>
Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản IDJ Asset	4,5%	4,5%	990.000.000	(350.972.817)	990.000.000	(350.972.817)
Công ty CP TM & DL Kim Bôi	7,14%	7,14%	4.687.500.000	-	4.687.500.000	-
Công ty CP Quản lý khách sạn & Dịch vụ Mandala	19,0%	19,0%	16.000.000.000	(977.899.432)	6.000.000.000	-
CTCP Quản lý vận hành bất động sản Mandala	19,0%	19,0%	1.500.000.000	(1.500.000.000)	1.500.000.000	-
<b>Tổng</b>			<b>53.349.483.864</b>	<b>(2.828.872.249)</b>	<b>42.620.893.043</b>	<b>(350.972.817)</b>

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

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

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

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

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/07/2023 đến 30/09/2023

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

**5.14. Phải trả người bán**

	30/09/2023		01/01/2023	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>416.664.406.996</b>	<b>416.664.406.996</b>	<b>365.101.041.266</b>	<b>365.101.041.266</b>
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	97.375.357.819	97.375.357.819	85.900.865.384	85.900.865.384
Công ty CP TĐ ĐTXD Ricons	58.229.226.963	58.229.226.963	66.259.991.420	66.259.991.420
Công ty CP ĐT&XD VINA2	42.795.311.891	42.795.311.891	45.487.783.318	45.487.783.318
Công ty Cổ phần CDC Hà Nội	21.960.716.226	21.960.716.226	24.957.244.227	24.957.244.227
Phải trả người bán ngắn hạn khác	196.303.794.097	196.303.794.097	142.495.156.917	142.495.156.917
<b>Tổng</b>	<b>416.664.406.996</b>	<b>416.664.406.996</b>	<b>365.101.041.266</b>	<b>365.101.041.266</b>

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

	30/09/2023	01/01/2023
Dự án APEC Mandala Wyndham Mũi Né	2.074.552.331.947	2.027.299.404.392
Dự án APEC Mandala Wyndham Hải Dương	7.870.897.890	7.836.165.437
Dự án APEC Diamond Park Lạng Sơn	33.167.720.180	55.927.283.840
Đối tượng khác	143.097.557	2.539.151
<b>Tổng</b>	<b>2.115.734.047.574</b>	<b>2.091.065.392.820</b>

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

	30/09/2023	01/01/2023
<b>Phải nộp</b>	<b>18.685.986.101</b>	<b>7.782.440.768</b>
Thuế giá trị gia tăng	-	760.940.176
Thuế thu nhập doanh nghiệp	18.459.322.632	6.406.335.247
Thuế thu nhập cá nhân	226.663.469	612.965.178
Thuế khác	-	2.200.167

**5.17. Phải trả khác**

	30/09/2023	01/01/2023
<b>Ngắn hạn</b>	<b>105.594.197.291</b>	<b>83.702.953.619</b>
Bảo hiểm xã hội	58.194.485	58.386.131
Kinh phí công đoàn	889.910.944	556.262.880
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	380.633.750	392.128.750
Phải trả, phải nộp khác	9.832.000.137	8.071.904.513
Tiền đặt cọc và lãi phải trả khác của trái phiếu phát hành	40.903.293	435.878
Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	28.573.139.062	43.430.337.157
Dự án Apec Mandala Hotel&Suites Hải Dương	2.742.419.875	2.722.588.441
Dự án Apec Mandala Grand Phú Yên	106.800.000	106.800.000
Dự án Apec Diamond Park Lạng Sơn	1.180.853.400	2.870.163.400
Phí bảo trì dự án	61.789.342.345	25.493.946.469
<b>Dài hạn</b>	<b>12.208.048.329</b>	<b>12.130.910.243</b>
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	10.410.853.986	10.333.715.900
Các khoản phải trả dài hạn khác	1.797.194.343	1.797.194.343
<b>Tổng</b>	<b>117.802.245.620</b>	<b>95.833.863.862</b>



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

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

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

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/07/2023 đến 30/09/2023

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

**5.18. Vay và nợ thuê tài chính**

	30/09/2023		Phát sinh trong kỳ		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>55.232.400.000</b>	<b>55.232.400.000</b>	<b>74.258.400.823</b>	<b>(46.174.137.295)</b>	<b>27.148.136.472</b>	<b>27.148.136.472</b>
Ngân hàng OCB	-	-	-	(2.549.336.472)	2.549.336.472	2.549.336.472
Khoản vay khác	55.232.400.000	55.232.400.000	74.258.400.823	(43.624.800.823)	24.598.800.000	24.598.800.000
<b>Vay dài hạn</b>	<b>94.504.800.008</b>	<b>94.504.800.008</b>	<b>56.401.645.697</b>	<b>(134.650.584.523)</b>	<b>172.753.738.834</b>	<b>115.467.038.826</b>
Trái phiếu Ibond	37.218.100.000	37.218.100.000	-	(73.787.600.000)	111.005.700.000	111.005.700.000
Ngân hàng OCB	-	-	56.401.645.697	(60.862.984.523)	4.461.338.826	4.461.338.826
Khoản vay khác	57.286.700.008	57.286.700.008	-	-	57.286.700.008	-
<b>Tổng</b>	<b>149.737.200.008</b>	<b>149.737.200.008</b>	<b>130.660.046.520</b>	<b>(180.824.721.818)</b>	<b>199.901.875.306</b>	<b>142.615.175.298</b>

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

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

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

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/07/2023 đến 30/09/2023

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

5.19. 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
a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu					
Số dư tại 01/01/2022	735.129.760.000	1.523.000.000	215.638.683.697	35.862.121.545	988.153.565.242
Tăng vốn	808.642.660.000	-	-	-	808.642.660.000
Lãi (lỗ) trong năm	-	-	147.495.131.388	17.814.033	147.512.945.421
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	191.129.510.000	-	(191.129.510.000)	-	-
Điều chỉnh tăng/giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2022	1.734.901.930.000	1.523.000.000	172.004.305.085	35.879.935.578	1.944.309.170.663
Số dư tại 01/01/2023	1.734.901.930.000	1.523.000.000	172.004.305.085	35.879.935.578	1.944.309.170.663
Lãi (lỗ) trong kỳ	-	-	68.121.923.274	14.132.678	68.136.055.952
Tăng/Giảm khác	-	-	-	1	1
Số dư tại 30/09/2023	1.734.901.930.000	1.523.000.000	240.126.228.359	35.894.068.257	2.012.445.226.616

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

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

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

	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/09/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/09/2022
	VND	VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	1.734.901.930.000	735.129.760.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	999.772.170.000
Vốn góp tại ngày 30 tháng 09	1.734.901.930.000	1.734.901.930.000

**c. Cổ phiếu**

	30/09/2023	01/01/2023
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	173.490.193	173.490.193
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	173.490.193	173.490.193
Cổ phiếu phổ thông	173.490.193	173.490.193
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	173.490.193	173.490.193
Cổ phiếu phổ thông	173.490.193	173.490.193
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

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

	Từ 01/07/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022
	VND	VND
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng BĐS	45.995.986.231	462.070.665.666
Doanh thu cho thuê TTTM và văn phòng	3.994.630.420	3.699.713.284
Doanh thu khác	17.891.081.223	18.998.700
<b>Tổng</b>	<b>67.881.697.874</b>	<b>465.789.377.650</b>

**5.21. Giá vốn hàng bán**

	Từ 01/07/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022
	VND	VND
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng BĐS	19.586.966.978	309.282.727.345
Giá vốn hoạt động cho thuê TTTM và văn phòng	5.924.666.651	4.854.718.160
Giá vốn hoạt động khác	17.520.456.507	137.435.860
<b>Tổng</b>	<b>43.032.090.136</b>	<b>314.274.881.365</b>

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

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

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

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/07/2023 đến 30/09/2023

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

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

	Từ 01/07/2023 đến 30/09/2023 VND	Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	12.847.108.648	2.404.085.063
<b>Tổng</b>	<b>12.847.108.648</b>	<b>2.404.085.063</b>

**5.23. Chi phí tài chính**

	Từ 01/07/2023 đến 30/09/2023 VND	Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022 VND
Lãi tiền vay	3.662.595.253	4.256.287.512
Chi phí hoạt động tài chính khác	542.936.580	1.613.197.224
<b>Tổng</b>	<b>4.205.531.833</b>	<b>5.869.484.736</b>

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

	Từ 01/07/2023 đến 30/09/2023 VND	Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022 VND
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>4.878.285.044</b>	<b>60.840.269.036</b>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	60.847.954	136.133.333
Chi phí bằng tiền khác	4.817.437.090	60.704.135.703
<b>Chi phí quản lý</b>	<b>8.372.203.442</b>	<b>22.625.502.460</b>
Chi phí nhân viên quản lý	5.847.744.501	8.495.032.776
Chi phí đồ dùng văn phòng	293.839.353	490.193.048
Chi phí khấu hao TSCĐ	223.362.759	247.495.308
Thuế phí và lệ phí	800.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	804.746.977	788.303.610
Chi phí bằng tiền khác	684.213.764	2.688.527.278
Lợi thế thương mại	517.496.088	9.915.950.440
<b>Tổng</b>	<b>13.250.488.486</b>	<b>83.465.771.496</b>

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

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

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

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/07/2023 đến 30/09/2023

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

**5.25. Thu nhập khác/Chi phí khác**

	Từ 01/07/2023 đến 30/09/2023 VND	Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Thu nhập khác	13.512.217.983	7.028.867.080
Tiền điện nước thu hộ	1.233.719.987	923.246.022
<b>Tổng</b>	<b>14.745.937.970</b>	<b>7.952.113.102</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Tiền điện chi hộ	1.160.569.035	1.020.575.598
Các khoản chi phí khác	6.698.793.304	51.946.001
<b>Tổng</b>	<b>7.859.362.339</b>	<b>1.072.521.599</b>
<b>Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)</b>	<b>6.886.575.631</b>	<b>6.879.591.503</b>

**5.26. Chi phí thuế TNDN hiện hành**

	Từ 01/07/2023 đến 30/09/2023 VND	Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	5.534.792.280	16.215.722.825
<b>Tổng</b>	<b>5.534.792.280</b>	<b>16.215.722.825</b>

**5.27. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Từ 01/07/2023 đến 30/09/2023 VND	Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	21.592.479.418	55.247.193.794
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	21.592.479.418	55.247.193.794
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	173.490.193	173.490.193
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	124	318

Người lập



Nguyễn Hữu Đạt

Q. Kế toán trưởng



Nguyễn Hữu Đạt

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2023

Chủ tịch HĐQT



Vũ Trọng Quân