

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
IDJ VIỆT NAM

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Hội đồng quản trị	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	13 - 51

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”).

Khái quát về Công ty

Công ty là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102186593 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 15 tháng 3 năm 2007. Trong quá trình hoạt động Công ty đã 20 lần được cấp bổ sung các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi về việc thay đổi ngành nghề kinh doanh, vốn điều lệ, người đại diện theo pháp luật, ... trong đó thay đổi lần thứ 20 ngày 21 tháng 7 năm 2022 về việc thay đổi vốn điều lệ.

Trụ sở hoạt động

- Địa chỉ : Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Điện thoại : 024.35558999
- Fax : 024.35558990

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Kinh doanh sản phẩm nông nghiệp.

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm /Tái bổ nhiệm/Miễn nhiệm
Ông Phạm Duy Hưng	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 04 tháng 5 năm 2021
Ông Nguyễn Đức Quân	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2021
Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 01 tháng 6 năm 2020
Bà Lã Thị Quy	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 01 tháng 6 năm 2020
Ông Vũ Trọng Quân	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2022
Ông Nguyễn Hoàng Linh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2022

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm / Tái bổ nhiệm
Bà Nguyễn Thị Thanh	Trưởng ban	Tái bổ nhiệm ngày 01 tháng 6 năm 2020
Bà Nguyễn Hoài Giang	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 01 tháng 6 năm 2020
Bà Đậu Thị Thảo	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2021

Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Nguyễn Quang Huy	Quyền Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2020
Bà Lã Thị Quy	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 5 năm 2021

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Phạm Duy Hưng (từ ngày 18 tháng 5 năm 2021).

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Tập đoàn.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Tập đoàn với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm bảo vệ an toàn tài sản của Tập đoàn và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Hội đồng quản trị

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Phạm Duy Hưng

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

Số: 2.0434/23/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM**

Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2023, từ trang 06 đến trang 51, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề khác

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi đề cập đến thuyết minh số VI.6a trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, trong đó mô tả về nội dung các khoản tạm ứng cho cán bộ công nhân viên trong Tập đoàn, để thực hiện các giao dịch liên quan đến công tìm kiếm, phát triển và triển khai các dự án đầu tư tiềm năng.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

Chi nhánh Hà Nội



Vũ Minh Khôi – Thành viên Ban Giám đốc

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 2897-2020-008-1

Vũ Tuấn Nghĩa - Kiểm toán viên

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 4028-2022-008-1

Người được ủy quyền

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2023

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.303.068.860.623	2.248.030.493.693
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	218.363.712.788	33.035.117.868
1. Tiền	111		117.510.180.504	33.035.117.868
2. Các khoản tương đương tiền	112		100.853.532.284	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		11.116.837.665	13.724.294.608
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	11.212.500.000	11.212.500.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(4.383.253.335)	(4.275.796.392)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	4.287.591.000	6.787.591.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.292.625.291.717	615.635.267.273
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	365.167.814.288	289.414.239.754
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	107.947.487.553	137.012.742.004
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	554.745.000.000	36.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	278.684.647.247	167.127.942.886
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(13.919.657.371)	(13.919.657.371)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		1.773.236.053.106	1.584.443.714.992
1. Hàng tồn kho	141	V.8	1.773.236.053.106	1.584.443.714.992
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		7.726.965.347	1.192.098.952
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	665.824.305	628.175.862
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		945.629.323	563.923.090
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16	6.115.511.719	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN		200		1.426.144.824.198	1.207.598.620.837
I. Các khoản phải thu dài hạn		210		817.678.209.829	674.421.342.944
1. Phải thu dài hạn của khách hàng		211	V.3b	123.496.991.518	249.726.721.041
2. Trả trước cho người bán dài hạn		212	V.4b	-	227.095.929.900
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc		213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn		214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn		215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác		216	V.6b	694.481.218.311	197.598.692.003
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		219	V.7	(300.000.000)	-
II. Tài sản cố định		220		34.846.322.484	34.737.172.145
1. Tài sản cố định hữu hình		221	V.10	6.309.255.121	6.005.292.189
<i>Nguyên giá</i>		222		9.821.873.718	8.943.666.733
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>		223		(3.512.618.597)	(2.938.374.544)
2. Tài sản cố định thuê tài chính		224		-	-
<i>Nguyên giá</i>		225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>		226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình		227	V.11	28.537.067.363	28.731.879.956
<i>Nguyên giá</i>		228		30.093.389.807	30.093.389.807
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>		229		(1.556.322.444)	(1.361.509.851)
III. Bất động sản đầu tư		230	V.12	108.061.149.783	111.199.798.215
<i>Nguyên giá</i>		231		146.731.814.195	146.731.814.195
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>		232		(38.670.664.412)	(35.532.015.980)
IV. Tài sản dở dang dài hạn		240		-	363.947.795
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		242	V.13	-	363.947.795
V. Đầu tư tài chính dài hạn		250		42.269.920.226	180.395.986.748
1. Đầu tư vào công ty con		251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		252	V.2c	29.443.393.043	48.167.459.565
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		253	V.2c	13.177.500.000	5.677.500.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		254	V.2c	(350.972.817)	(350.972.817)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		255	V.2b	-	126.902.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác		260		423.289.221.876	206.480.372.990
1. Chi phí trả trước dài hạn		261	V.9b	416.714.471.324	197.812.817.496
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại		262	V.26	-	22.820.590
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác		268		-	-
5. Lợi thế thương mại		269	V.27	6.574.750.552	8.644.734.904
TỔNG CỘNG TÀI SẢN		270		4.729.213.684.821	3.455.629.114.530

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		2.784.904.514.158	2.467.475.549.288
I. Nợ ngắn hạn	310		2.600.019.865.081	2.133.713.754.578
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	365.101.041.266	241.266.196.043
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	2.091.065.392.820	1.616.836.367.677
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	7.782.440.768	66.903.296.081
4. Phải trả người lao động	314		6.606.031.405	7.045.358.489
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	17.930.324.855	12.925.639.837
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18a	83.702.953.619	117.066.952.567
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19a	27.148.136.472	70.986.400.008
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		683.543.876	683.543.876
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		184.884.649.077	333.761.794.710
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.18b	12.130.910.243	10.133.694.710
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19b	172.753.738.834	323.628.100.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.944.309.170.663	988.153.565.242
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	1.944.309.170.663	988.153.565.242
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
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.523.000.000	1.523.000.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		172.004.305.085	215.638.683.697
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		24.509.173.697	215.638.683.697
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		147.495.131.388	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		35.879.935.578	35.862.121.545
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		4.729.213.684.821	3.455.629.114.530

Người lập biểu



Nguyễn Hữu Đạt

Kế toán trưởng



Lê Thị Quy

Lập, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Phạm Duy Hưng

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	816.873.483.814	893.402.743.536
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		816.873.483.814	893.402.743.536
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	558.613.138.599	593.597.103.119
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		258.260.345.215	299.805.640.417
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	65.963.250.021	18.974.770.555
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	27.611.934.262	11.180.138.273
Trong đó: chi phí lãi vay	23		16.117.318.842	5.761.057.448
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		248.152.672	(1.730.687.955)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	89.982.377.815	33.178.719.722
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	49.280.799.438	46.086.083.941
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		157.596.636.393	226.604.781.081
12. Thu nhập khác	31	VI.7	25.175.428.929	28.776.795.059
13. Chi phí khác	32	VI.8	1.882.806.851	1.472.025.370
14. Lợi nhuận khác	40		23.292.622.078	27.304.769.689
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		180.889.258.471	253.909.550.770
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.16	33.353.492.460	51.046.645.324
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.9	22.820.590	(22.820.590)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>147.512.945.421</u>	<u>202.885.726.036</u>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		<u>147.495.131.388</u>	<u>202.807.006.486</u>
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		<u>17.814.033</u>	<u>78.719.550</u>
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	<u>981</u>	<u>2.507</u>
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	<u>981</u>	<u>2.507</u>

Người lập biểu



Nguyễn Hữu Đạt

Kế toán trưởng



Lê Thị Quy

Lập, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Phạm Duy Hưng

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		180.889.258.471	253.909.550.770
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		4.541.177.087	3.866.093.864
- Các khoản dự phòng	03	VI.4	407.456.943	4.575.796.392
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(63.962.185.445)	(17.238.565.300)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	16.117.318.842	5.761.057.448
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		137.993.025.898	250.873.933.174
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(303.700.788.729)	(763.138.753.025)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(188.792.338.114)	(252.262.095.199)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		560.278.701.289	576.578.766.019
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(218.939.302.271)	7.548.811.756
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(15.477.169.568)	(4.271.463.274)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.16	(83.469.970.101)	(32.394.845.057)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(112.107.841.596)	(217.065.645.606)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(1.147.731.199)	(1.943.189.362)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định 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		(805.936.000.000)	(347.469.018.754)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		416.593.000.000	274.423.342.466
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(454.028.000.000)	(21.780.300.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		516.641.657.781	42.445.528.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		9.974.257.986	9.972.717.965
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(317.832.815.432)	(44.350.919.685)

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết		Năm nay	Năm trước
	số	minh		
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	V.20	808.642.660.000	342.300.000.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.19	111.406.509.416	627.799.066.600
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.19	(304.774.987.468)	(756.915.545.809)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(4.930.000)	(439.737.500)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>615.269.251.948</i>	<i>212.743.783.291</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		185.328.594.920	(48.672.782.000)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	33.035.117.868	81.707.899.868
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	218.363.712.788	33.035.117.868

Người lập biểu

Nguyễn Hữu Đạt

Kế toán trưởng

Lê Thị Quy

Đ lập, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Phạm Duy Hưng

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.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam (sau đây gọi tắt là “Công ty” hay “Công ty mẹ”) là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là Kinh doanh bất động sản, xây lắp, và sản xuất nông nghiệp.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Kinh doanh sản phẩm nông nghiệp.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Tập đoàn bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Tập đoàn là trong vòng từ trên 12 tháng đến 36 tháng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Tập đoàn thông thường là trong vòng 12 tháng.

5. Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 02 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Toàn bộ các công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

5a. Thông tin về tái cấu trúc Tập đoàn

Mua và bán công ty con trong năm

Tháng 6 năm 2022, Công ty mẹ nhận chuyển nhượng 5.530.000 cổ phần Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Đầu tư Phúc Thịnh (“Phúc Thịnh”) từ các cổ đông hiện hữu với giá mua 426.720.000.000 VND (bao gồm giá phí trả cho cổ đông và các chi phí liên quan). Tại ngày 30/6/2022, Công ty đã trích lập dự phòng giảm giá khoản đầu tư 4.518.174.089 VND. Thực hiện Nghị quyết Hội đồng quản trị số 60/2022/JDI/NQ-HĐQT ngày 14/12/2022, Công ty đã ký Hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/12/2022 chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần này cho bà Phạm Thị Hương Giang với giá bán 420.000.000.000 VND, lỗ chuyển nhượng (bao gồm chi phí định giá) là 2.338.189.547 VND (Xem thuyết minh VI.4). Do khoản đầu tư được thực hiện nhận mua bán ngay trong năm tài chính đồng thời do “Phúc Thịnh” đang trong giai đoạn đầu tư dự án do đó Công ty không thực hiện hợp nhất Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Phúc Thịnh vào Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn. Khoản đầu tư vào Phúc Thịnh được trình bày như một khoản đầu tư thông thường trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Tập đoàn.

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đầu tư thêm và giải thể các công ty con trong năm

Ngày 13 tháng 01 năm 2022, Công ty đã góp thêm vào Công ty TNHH Môi trường IDJ Châu Đốc và Công ty TNHH Môi trường IDJ Phú Tân, mỗi đơn vị 4.000.000 VND, dưới hình thức chuyển tiền thanh toán các khoản chi phí hộ Công ty con. Ngày 10 tháng 11 năm 2022, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành biên bản họp số 57/2022/IDJ/BB-HĐQT quyết định giải thể 02 công ty này do hoạt động kinh doanh không hiệu quả, khó khăn về công tác bố trí nhân sự đủ năng lực và trình độ đảm bảo yêu cầu của công việc. Tại ngày lập báo cáo tài chính này, 02 công ty đã ngừng hoạt động và đã đóng mã số thuế.

5b. Danh sách các Công ty con được hợp nhất

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hòa Bình	Xóm Nước Vải, Xã Tân Vinh, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.	Khách sạn, du lịch.	69,98%	69,98%	69,98%	69,98%
Công ty Cổ phần In Thái Nguyên	Số 8, tổ 23, Phường Quang Trung, Thành phố Thái Nguyên, Tỉnh Thái Nguyên.	In ấn.	99,90%	99,90%	99,90%	99,90%
Công ty TNHH Môi trường IDJ Châu Đốc (*)	Kênh cầu số 10, xã Vĩnh Tế, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.	Thu gom, xử lý và tiêu huỷ rác thải; tái chế phế liệu.	100%	100%	100%	100%
Công ty TNHH Môi trường IDJ Phú Tân (*)	Khu xử lý rác thải liên huyện Phú Tân, Tân Châu, Xã Phú Thạnh, Huyện Phú Tân, An Giang.	Thu gom, xử lý và tiêu huỷ rác thải; tái chế phế liệu.	100%	100%	100%	100%

(*) Hợp nhất bằng cân đối kế toán tại thời điểm 01/01/2022 và báo cáo kết quả kinh doanh từ ngày 01/01/2022 đến ngày công ty con làm thủ tục giải thể

Tình hình hoạt động của các công ty con trong năm

Công ty	Tình trạng hoạt động
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hòa Bình	Đang trong giai đoạn đầu tư dự án
Công ty Cổ phần In Thái Nguyên	Đang trong giai đoạn đầu tư dự án
Công ty TNHH Môi trường IDJ Châu Đốc	Đã đóng mã số thuế, đang làm thủ tục giải thể
Công ty TNHH Môi trường IDJ Phú Tân	Đã đóng mã số thuế, đang làm thủ tục giải thể

5c. Danh sách các Công ty liên kết được phân ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng ASC	Tầng 5, tòa nhà Charmvit, số 117 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hoà, Quận Cầu Giấy, Hà Nội	Dịch vụ nhà hàng, ăn uống	33,5%	33,5%	28,5%	28,5%
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế	Đường Yên Ninh, phường Mỹ Hải, TP. Phan Rang - Tháp Chàm,	Kinh doanh bất động sản	40%	40%	40%	40%

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Dubai Công ty Cổ phần Apec Thái Nguyên (Công ty liên kết từ ngày 23/4/2021 đến 13/5/2022)	tỉnh Ninh Thuận. Ngã ba Bắc Nam, tổ 11, Phường Gia Sàng, Thành phố Thái Nguyên, Thái Nguyên	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	-	25%	-	25%

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

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn có 137 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 137 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính của các công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc năm tài chính.

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

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

4. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Các khoản chứng khoán kinh doanh của Tập đoàn đều là chứng khoán chưa niêm yết, được ghi nhận tại thời điểm Tập đoàn chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các năm trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Đối với chứng khoán kinh doanh là cổ phiếu của các tổ chức chưa niêm yết, dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập khi tổ chức phát hành bị lỗ, với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại tổ chức phát hành và vốn chủ sở hữu thực có tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Tập đoàn tại tổ chức đó.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp đích danh.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và trái phiếu nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tập đoàn nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. 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 doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào công ty liên kết được thể hiện trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Tập đoàn trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không trừ khi Tập đoàn có các nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn. Khi chính sách kế toán của công ty liên kết khác với chính sách kế toán áp dụng thống

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty liên kết sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết được loại trừ trong ứng với phần thuộc về Tập đoàn khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Tập đoàn không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các năm trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của đơn vị được đầu tư, với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại đơn vị và vốn chủ sở hữu thực có tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại đơn vị đó.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

5. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có). Mức trích lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để dự phòng.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- Thành phẩm bất động sản: bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.
- Hàng hóa bất động sản: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong năm sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản và chi phí chung, được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

7. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Tập đoàn chủ yếu là chi phí công cụ dụng cụ; chi phí sửa chữa bất động sản đầu tư và chi phí bán hàng dự án chưa bàn giao. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian tối đa là 36 tháng.

Chi phí bán hàng dự án

Chi phí bán hàng dự án (bao gồm: chi phí hoa hồng môi giới, chi phí thưởng bán hàng...) được ghi nhận vào chi phí tương ứng với số căn hộ đã bàn giao cho khách hàng trong năm.

8. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa vật kiến trúc	05 – 20
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa vật kiến trúc	05 – 20
Máy móc thiết bị	05
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03

9. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn bao gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong theo thời gian giao đất.

Chương trình phần mềm máy tính

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư của Công ty là các tầng trung tâm thương mại, văn phòng và hầm để xe được thuê dài hạn và sử dụng để cho thuê lại. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm được bên cho thuê bàn giao đưa vào khai thác.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 46,75 năm, dựa trên thời gian kể từ ngày Công ty được nhận bàn giao Bất động sản đầu tư từ bên cho thuê đến ngày hết hạn hợp đồng thuê (ngày 31/5/2057).

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

12. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Việc hợp nhất kinh doanh được kế toán theo phương pháp mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm: giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do Tập đoàn phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày nắm giữ quyền kiểm soát.

Đối với giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, giá phí hợp nhất kinh doanh được tính là tổng của giá phí khoản đầu tư tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí khoản đầu tư của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con. Chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát Tập đoàn không có ảnh hưởng đáng kể với công ty con và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc. Nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát, Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu thì phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh và phần chênh lệch giữa giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Phần chênh lệch cao hơn của giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con được ghi nhận là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng được ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con vượt quá giá phí hợp nhất kinh doanh thì phần chênh lệch được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 10 năm. Khi có bằng chứng cho thấy lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ thì số phân bổ trong năm là số tổn thất phát sinh.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của các cổ đông không kiểm soát trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng được ghi nhận.

13. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

14. Trái phiếu thường

Trái phiếu thường là trái phiếu không có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu.

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh bằng mệnh giá, do các trái phiếu của Công ty đều có giá phát hành bằng mệnh giá.

15. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông của Công ty.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

16. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức/lợi nhuận như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

17. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa, sản phẩm cho người mua.
- Tập đoàn đã không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa, sản phẩm như người sở hữu hàng hóa, sản phẩm hoặc quyền kiểm soát hàng hóa, sản phẩm.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Tập đoàn đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.

- Tập đoàn đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Tập đoàn đã là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tập đoàn đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Tập đoàn đã không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Tập đoàn đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Tập đoàn đã thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Chính sách bàn giao và thu hồi căn hộ

Khách hàng ký hợp đồng mua bán thuộc Dự án Apec Diamond Park Lạng Sơn được nhận bàn giao căn hộ khi đã đóng đủ tối thiểu 30% giá trị căn hộ (gồm VAT), 2% kinh phí bảo trì. Khách hàng có thể lựa chọn đóng tiền thành nhiều đợt, tối đa lên đến 63 tháng kể từ ngày bàn giao nhà.

Nếu khách hàng (bên mua) không thanh toán tiền và lãi suất chậm trả quá 30 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán theo đợt, hoặc thời gian trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận hợp đồng vượt quá 60 ngày thì Công ty có quyền gửi văn bản thông báo chấm dứt hợp đồng và Công ty được quyền bán căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của bên mua.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tập đoàn đã được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

18. Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng là một hợp đồng được thỏa thuận để xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Tập đoàn đã tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

19. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

20. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

21. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp chỉ bao gồm thuế thu nhập hiện hành, là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

22. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

23. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	243.155.212	160.732.897
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	117.267.025.292	32.874.384.971
Các khoản tương đương tiền (Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng)	100.853.532.284	-
Cộng	218.363.712.788	33.035.117.868

2. Các khoản đầu tư tài chính

2a. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
CTCP Đầu tư DPA (391.250 cổ phần)	3.912.500.000	-	3.912.500.000	-
CTCP Dreamworks (730.000 cổ phần)	7.300.000.000 (4.383.253.335)		7.300.000.000 (4.275.796.392)	
Cộng	11.212.500.000 (4.383.253.335)		11.212.500.000 (4.275.796.392)	

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Tình hình biến động trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	4.275.796.392	-
Trích lập dự phòng bổ sung	107.456.943	4.275.796.392
Số cuối năm	<u>4.383.253.335</u>	<u>4.275.796.392</u>

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn đều có giá trị ghi sổ bằng giá gốc.

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	4.287.591.000	6.787.591.000
Tiền gửi có kỳ hạn ⁽ⁱ⁾	4.287.591.000	6.787.591.000
Dài hạn	-	126.902.000.000
Trái phiếu ^(*)	-	126.902.000.000
Cộng	<u>4.287.591.000</u>	<u>133.689.591.000</u>

(i) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn với số tiền 4.287.591.000 VND tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam Chi nhánh Trảng An được dùng để đảm bảo cho các khoản vay thấu chi, bảo lãnh thanh toán.

(ii) Trái phiếu do CTCP Apec Finance phát hành năm 2021, kỳ hạn 3 năm, lãi suất trái phiếu là từ 0,5%- 8%/năm, tương ứng với thời gian nắm giữ. Trong năm, Công ty đã thực hiện bán lại 1.269.020 trái phiếu này cho chính tổ chức phát hành trái phiếu (Apec Finance) với giá bán bằng mệnh giá trái phiếu. Lãi trái phiếu đã thu là 3.356.091.288 VND.

2c. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	Giá gốc	Số cuối năm Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng	Giá gốc	Số đầu năm Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng ASC ⁽ⁱⁱⁱ⁾	6.700.000.000	28.116.476	6.728.116.476	5.700.000.000	(5.023.160)	5.694.976.840
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	22.480.000.000	235.276.567	22.715.276.567	3.680.000.000	20.263.531	3.700.263.531
Công ty Cổ phần Apec Thái Nguyên ^(iv)	-	-	-	40.520.261.315	(1.748.042.121)	38.772.219.194
Cộng	<u>29.180.000.000</u>	<u>263.393.043</u>	<u>29.443.393.043</u>	<u>49.900.261.315</u>	<u>(1.732.801.750)</u>	<u>48.167.459.565</u>

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Số lượng cổ phần/phần vốn góp nắm giữ và tỷ lệ sở hữu của Công ty tại các đơn vị như sau:

Tên Công ty	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ Biểu quyết	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ Biểu quyết
Công ty liên kết				
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng ASC ⁽ⁱⁱⁱ⁾	670.000 CP	33,50%	570.000 CP	28,50%
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai ^(iv)	2.248.000 CP	40,00%	368.000 CP	40,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên	-	-	2.500.000 CP	25,00%

(iii) Trong năm, Tập đoàn đã đầu tư thêm 18.800.000.000 VND để sở hữu thêm 1.880.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai và 1.000.000.000 VND để sở hữu thêm 100.000 cổ phần Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng ASC.

(iv) Trong năm, Tập đoàn đã chuyển nhượng lại toàn bộ 2.500.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên cho Ông Lê Văn Chương theo hợp đồng chuyển nhượng số 02/2022/HĐCNCP-APECTHAI NGUYEN ngày 12 tháng 5 năm 2022 với tổng giá chuyển nhượng là 92.500.000.000 VND. Lãi chuyển nhượng trên báo cáo tài chính hợp nhất là 53.727.780.806 VND. Toàn bộ số tiền chuyển nhượng đã được người mua thanh toán bằng tiền gửi ngân hàng tại ngày 24 tháng 6 năm 2022.

Giá trị phần sở hữu của Tập đoàn tại các công ty liên kết như sau:

	Giá trị phần sở hữu đầu năm	Góp vốn/(Chuyển nhượng vốn) trong năm	Phản lãi hoặc lỗ trong năm	Giá trị phần sở hữu cuối kỳ
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng ASC	5.694.976.840	1.000.000.000	33.139.636	6.728.116.476
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	3.700.263.531	18.800.000.000	215.013.036	22.715.276.567
Công ty Cổ phần Apec Thái Nguyên	38.772.219.194	(38.772.219.194)	-	-
Cộng	48.167.459.565	(18.972.219.194)	248.152.672	29.443.393.043

Tình hình hoạt động của các công ty liên kết

Công ty	Tình trạng hoạt động
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng ASC	Đang trong giai đoạn đầu tư dự án
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	Đang trong giai đoạn đầu tư dự án

Giao dịch với các công ty liên kết

Trong năm, Tập đoàn phát sinh giao dịch với các công ty liên kết như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng ASC		
Góp vốn bổ sung vào ASC	1.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai ("Dubai")		
Công ty góp vốn bổ sung vào Công ty liên kết	18.800.000.000	-
Chi phí lãi vay phải trả	438.336.876	1.972.603

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

2d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản IDJ Asset	990.000.000	(350.972.817)	990.000.000	(350.972.817)
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	4.687.500.000	-	4.687.500.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala	1.500.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala ^(v)	6.000.000.000	-	-	-
Cộng	13.177.500.000	(350.972.817)	5.677.500.000	(350.972.817)

Số lượng cổ phần/phần vốn góp nắm giữ và tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn tại các đơn vị như sau:

Tên Công ty	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản IDJ Asset	99.000 CP	4,50%	99.000 CP	4,50%
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	1.500.000 CP	7,14%	1.500.000 CP	18,75%
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala	150.000 CP	19%	-	-
Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala	600.000 CP	19%	-	-

Giá trị hợp lý

Tập đoàn chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Trong năm, Tập đoàn không phát sinh các khoản trích lập/hoàn nhập dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.

3. Phải thu khách hàng

3a. Phải thu khách hàng ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	88.678.777.818	90.439.338.077
Công ty Cổ phần APEC Land Huế	1.188.606.457	1.188.606.457
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	43.722.823.678	49.152.327.653
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	10.013.191.961	3.125.785.546
Phải thu các khách hàng khác	276.489.036.470	198.974.901.677
Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group - Phải thu về chuyển nhượng BĐS (xem Thuyết minh V.3c)	36.275.948.547	61.973.185.429
Phải thu về hoạt động bất động sản ⁽ⁱ⁾	235.231.707.703	132.003.304.409
trong đó: Dự án Diamondpark Lạng Sơn	128.708.577.028	111.092.677.239
Dự án Mandala Hotel & Suites Hải Dương	14.346.160.569	20.910.627.170

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né</i>	92.176.970.106	-
Các khách hàng khác	4.981.380.220	4.998.411.839
Cộng	365.167.814.288	289.414.239.754
(i) Trong đó:		
	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Khách hàng nhận bàn giao căn hộ khi đã đóng đủ 95% giá trị hợp đồng	24.144.055.818	14.928.387.940
Khách hàng áp dụng chính sách bán hàng linh hoạt (<i>xem Thuyết minh IV.15</i>)	211.087.651.885	117.074.916.469
	235.231.707.703	132.003.304.409

3b. Phải thu khách hàng dài hạn

Là các khoản phải thu Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group về mua bất động sản theo chính sách bán hàng trả chậm, có thời gian thanh toán còn lại trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính (*xem Thuyết minh V.3c*).

3c. Thông tin bổ sung về khoản phải thu Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group

Toàn bộ các bất động sản bán cho Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group (“Apec Group”) đều được áp dụng chính sách trả chậm, cụ thể: Thanh toán tối thiểu 30% giá trị hợp đồng mua bán tại thời điểm ký hợp đồng; Sau đó, từ ngày 30/12/2021 đến ngày 28/12/2026 mỗi quý đóng 3% và cho đến ngày 28/3/2027 đóng 7% còn lại.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, số dư phải thu Apec Group như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu khách hàng ngắn hạn	36.275.948.547	61.973.185.429
Phải thu khách hàng dài hạn	123.496.991.518	249.726.721.041
Cộng	159.772.940.065	311.699.906.470

Công ty mẹ đang tiếp tục đôn đốc Apec Group thanh toán.

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn/dài hạn**4a. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	<i>110.000.000</i>	<i>260.000.000</i>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương	110.000.000	260.000.000
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	<i>107.837.487.553</i>	<i>136.752.742.004</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Holding	-	3.729.000.000
Công ty TNHH Vinashark	-	12.119.207.100
Công ty Cổ phần Cửa gỗ Austdoor-TMD	-	7.715.476.417
Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Bình Thuận	12.981.229.500	648.240.000
Tổng Công ty Cổ phần Công trình Viettel	4.041.541.887	5.632.658.497
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 Cổ phần Tin học Bách Khoa	71.030.911	9.327.526.457
Công ty TNHH Hafele Việt Nam	11.465.044.938	2.139.886.855
Công ty TNHH Bất động sản Queen Sea	2.129.000.000	-

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Số cuối năm	Số đầu năm
Các nhà cung cấp khác	61.469.233.430	95.389.685.303
Cộng	107.947.487.553	137.012.742.004

4b. Trả trước cho người bán dài hạn

Là khoản ứng trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên – Bên liên quan (Bên A) theo Hợp đồng thuê lại đất có cơ sở hạ tầng số 02082021/2021/HDKCN/APTN-IDJ ngày 07 tháng 08 năm 2021. Theo hợp đồng này, Bên A đồng ý cho Công ty mẹ (Bên B) thuê các lô đất có kèm theo cơ sở hạ tầng với tổng diện tích 547.351 m² để đầu tư nhà, xưởng, công trình phục vụ mục đích sản xuất kinh doanh phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành và dự án đầu tư được quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư do cơ quan Nhà nước cấp cho Bên A. Thời hạn thuê từ ngày bàn giao các lô đất đến ngày hết hạn theo Giấy chứng nhận đầu tư số 172031000013 do Ban quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên cấp thay đổi lần thứ 2 ngày 09 tháng 04 năm 2015 cho Bên A.

Tổng giá trị hợp đồng là 756.986.433.000 VND, trong đó: Đợt 1 thanh toán 30% trong vòng 90 ngày kể từ ngày ký hợp đồng; Đợt 2 thanh toán 20% trong vòng 10 ngày kể từ ngày Bên A thực hiện xong công tác giải phóng mặt bằng diện tích thuê; Đợt 3 thanh toán 20% trong vòng 10 ngày kể từ ngày Bên A được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, hoàn thiện cơ sở hạ tầng và đủ điều kiện bàn giao diện tích thuê theo quy định của pháp luật; Đợt 4 thanh toán 30% còn lại trong vòng 10 ngày kể từ ngày Bên B được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích thuê.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty mẹ đã hoàn thành việc thanh toán Đợt 1, số tiền 227.095.929.200 VND và tại thời điểm này, Công ty mẹ dự kiến sẽ tiếp nhận được lô đất vào năm 2024 – 2025, do đó, khoản ứng trước theo hợp đồng được trình bày là “Trả trước người bán dài hạn”.

Do tình hình nguồn vốn không đảm bảo cho việc tiếp tục hợp đồng và dự báo nhu cầu đầu tư bất động sản khu công nghiệp sẽ sụt giảm, Công ty mẹ đã thực hiện thanh lý hợp đồng với Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên vào ngày 02/10/2022 và đã nhận lại toàn bộ tiền ứng vào tháng 10/2022.

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho vay các bên liên quan ⁽ⁱ⁾	6.971.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Đầu tư Phúc Thịnh (lãi suất 14%/năm)	1.201.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên (lãi suất 13%/năm)	1.770.000.000	-
Công ty TNHH Lộc Phát Bình Thuận (lãi suất 13%/năm)	4.000.000.000	-
Cho vay các tổ chức và cá nhân khác	547.774.000.000	36.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group ⁽ⁱⁱ⁾	36.000.000.000	36.000.000.000
Công ty Cổ phần Apec Finance ⁽ⁱⁱⁱ⁾	90.422.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Phát triển nhà ở xã hội 5 Sao Việt Nam (lãi suất 8%/năm) ^(iv)	310.802.000.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch và Khách sạn Mandala (lãi suất 8%/năm) ^(v)	105.000.000.000	-
Công ty TNHH Đức Phú Gia Bình Thuận	550.000.000	-
Công ty TNHH Bất động sản Queen Sea ^(vi)	800.000.000	-

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguyễn Văn Ly (lãi suất 8%/năm) ^(vii)	4.200.000.000	-
Cộng	554.745.000.000	36.000.000.000
i. Khoản cho vay các bên liên quan, thời hạn 12 tháng, lãi suất từ 8 đến 14%/ năm. Mục đích cho vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của các bên đi vay. Khoản vay được đảm bảo bằng các cổ phần thuộc quyền sở hữu của bên vay. Đến khi khoản vay đến hạn thanh toán, Công ty có quyền lựa chọn việc thu hồi khoản vay hoặc chuyển đổi thành phần vốn góp đầu tư vào các dự án mà bên vay đang thực hiện triển khai.		
ii. Số dư cuối năm của khoản cho Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group vay là khoản cho vay của Công ty Cổ phần Apec Hoà Bình vay có thời hạn 12 tháng, lãi suất 2%/năm, mục đích cho vay: để cho bên vay thực hiện dự án.		
iii. Khoản cho vay theo Hợp đồng vay vốn ngắn hạn số 1705/2022/IDJ-APF ngày 17 tháng 5 năm 2022 để phục vụ hoạt động kinh doanh của bên vay, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi suất cho vay 7,2%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng cổ phần thuộc quyền sở hữu của bên vay.		
iv. Khoản cho vay theo Hợp đồng vay vốn ngắn hạn số 212/2022/NOXH-IDJ ngày 21 tháng 12 năm 2022 để phục vụ hoạt động kinh doanh của bên vay, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi suất cho vay 8%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng các cổ phần thuộc quyền sở hữu của bên vay.		
v. Khoản cho vay để phục vụ hoạt động kinh doanh của bên vay, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi suất cho vay 8%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng các cổ phần (không bao gồm cổ phiếu IDJ) thuộc quyền sở hữu của bên vay.		
vi. Khoản cho vay theo Hợp đồng vay vốn ngắn hạn số 2203/HĐVV/HĐVV/IDJ-QUEENSEA ngày 22 tháng 03 năm 2022 để phục vụ hoạt động kinh doanh của bên vay, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi suất cho vay 13%/năm. Đến thời hạn tất toán, gốc cho vay sẽ được bù trừ vào tiền hoa hồng mà Bên vay được hưởng theo hợp đồng môi giới số 1107/HỆM/IDJ-QS và/hoặc các hợp đồng môi giới bất động sản phát sinh mà bên cho vay là chủ đầu tư và giao cho bên vay là đơn vị môi giới.		
vii. Khoản cho vay theo Hợp đồng số 0704/2022/IDJ-LPBT ngày 07 tháng 4 năm 2022 để phục vụ hoạt động kinh doanh của bên vay. Khoản vay có kỳ hạn 12 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi suất 4%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng cổ phần thuộc quyền sở hữu của bên vay.		

6. Phải thu khác

6a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	2.037.577.535	-	489.288.831	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Đầu tư Phúc Thịnh ⁽ⁱ⁾	77.595.671	-	-	-
Công ty TNHH Lộc Phát Bình Thuận ⁽ⁱ⁾	223.821.917	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	235.616.438	-	235.616.438	-
Công ty Cổ phần Quản lý vận hành Bất động sản Mandala ⁽ⁱⁱ⁾	1.500.543.509	-	113.617.598	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	276.647.069.712 (10.298.613.821)	-	166.778.708.850 (10.298.613.821)	-
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)

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu lãi cho vay	10.956.724.776	-	9.531.861.337	-
- Công ty Cổ phần Apec Finance	9.685.681.476	-	9.391.806.542	-
- Công ty TNHH Bất động sản Queen Sea	163.906.849	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên	17.851.244	-	-	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Phát triển nhà ở xã hội 5 Sao Việt Nam	656.924.932	-	-	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group	212.054.795	-	140.054.795	-
- Công ty Cổ phần Du lịch và Khách sạn Mandala	207.123.288	-	-	-
- Công ty TNHH Đức Phú Gia Bình Thuận	4.897.260	-	-	-
- Nguyễn Văn Ly	8.284.932	-	-	-
Phải thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	454.883.489	-	-	-
Ban QLDA Đầu tư Xây dựng Thành phố Lạng Sơn	2.940.000.000	-	2.940.000.000	-
Tạm ứng thực hiện dự án ⁽ⁱⁱⁱ⁾	230.772.575.169	-	123.909.830.773	-
Thuế TNDN tạm nộp 1% của bất động sản	19.746.091.656	-	19.686.775.197	-
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	13.000.000	-	11.000.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1.980.144.601	(514.963.800)	915.591.522	(514.963.800)
Cộng	278.684.647.247	(10.298.613.821)	167.127.942.886	(10.298.613.821)

(i) Là các khoản phải thu về lãi cho vay

(ii) Phải thu về các khoản chi hộ.

(iii) Khoản tạm ứng cho người lao động để thực hiện các giao dịch liên quan đến việc triển khai, đầu tư phát triển các dự án tiềm năng.

6b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	76.182.842.781	-	41.673.741.966	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi - phải thu ủy thác đầu tư ⁽ⁱ⁾	76.182.842.781	-	41.673.741.966	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	618.298.375.530	(300.000.000)	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Holding - phải thu ủy thác đầu tư ⁽ⁱⁱ⁾	264.461.272.378	-	154.781.195.677	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group - phải thu ủy thác đầu tư ⁽ⁱⁱⁱ⁾	252.346.177.108	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group - phải thu lãi ủy thác đầu tư ⁽ⁱⁱⁱ⁾	347.171.684	-	-	-
Công ty Cổ phần APEC Finance - phải thu ủy thác đầu tư ^(iv)	100.000.000.000	-	-	-
Bà Đinh Thị Lan Hương - Phải thu về cho mượn	300.000.000	(300.000.000)	300.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	843.754.360	-	843.754.360	-
Cộng	694.481.218.311	(300.000.000)	197.598.692.003	-

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- (i) Theo Hợp đồng ủy thác đầu tư số 2806/2021/HĐUTĐT ngày 28 tháng 6 năm 2021, Công ty ủy thác vốn cho CTCP Thương mại và Du lịch Kim Bôi (gọi tắt là “Du lịch Kim Bôi”) đầu tư xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng thuộc Dự án Khu vui chơi giải trí suối khoáng Kim Bôi do Du lịch Kim Bôi làm chủ đầu tư. Việc góp vốn của Công ty được thực hiện theo từng giai đoạn và tiến độ triển khai thực hiện Dự án. Công ty sẽ được hưởng lợi nhuận khi Dự án kinh doanh có lãi và tỷ lệ phân chia lợi nhuận được tính theo tỷ lệ góp vốn của các bên sau khi trừ 35% lợi nhuận của Dự án mà Du lịch Kim Bôi được hưởng. Trong năm, Công ty đã góp vốn bổ sung bằng chuyển khoản, số tiền 34.509.100.815 VND.
- (ii) Theo Hợp đồng ủy thác đầu tư số 3103/2021/HĐUTĐT ngày 31 tháng 3 năm 2021, Công ty ủy thác vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Holding (gọi tắt là “Apec Holding”) đầu tư xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng thuộc Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Condotel Resort ven biển Tuy Hòa do Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam làm chủ đầu tư, Apec Holding là một thành viên tham gia góp vốn. Việc góp vốn của Công ty được thực hiện theo từng giai đoạn và tiến độ triển khai thực hiện Dự án. Công ty sẽ được hưởng lợi nhuận khi Dự án kinh doanh có lãi và tỷ lệ phân chia lợi nhuận được tính theo tỷ lệ góp vốn của các bên sau khi Apec Holding được nhận lợi nhuận từ Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam trừ 35% lợi nhuận của Dự án mà Apec Holding được hưởng. Trong năm, Công ty đã góp vốn bổ sung bằng chuyển khoản, số tiền 109.680.076.701 VND.
- (iii) Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 0104/2022/HĐHTĐT ngày 01 tháng 4 năm 2022, Công ty góp vốn hợp tác đầu tư cùng Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group (gọi tắt là “Apec Group”) triển khai Dự án tổ hợp khách sạn và thương mại dịch vụ văn phòng đa năng phường Pú Trạng, thị xã Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái. Tổng mức đầu tư của Dự án là 400 tỷ đồng. Lợi nhuận được phân chia theo tỷ lệ góp vốn của hai bên. Tỷ lệ góp vốn của các bên sẽ được tính toán sau khi hoàn thành việc đầu tư vào dự án. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã góp vốn vào dự án với tổng số tiền là 252.346.177.108 VND. Dự án đang trong giai đoạn chuẩn bị triển khai thi công xây dựng.
- (iv) Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 2912/HĐHTKD ngày 29 tháng 12 năm 2022, Công ty góp vốn hợp tác cùng Công ty Cổ phần Apec Finance (gọi tắt là “Apec Finance”) để hợp tác đầu tư sản phẩm tài chính Cashup Stable – Đầu tư bền vững, lãi suất đầu tư cam kết: 9%/năm (kỳ tính lãi 365 ngày), số tiền góp vốn là 100.000.000.000 VND. Sản phẩm tài chính không có tài sản đảm bảo. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã góp đủ vốn như cam kết vào hợp đồng bằng hình thức chuyển khoản. Trong tháng 01 năm 2023, Công ty đã thu hồi khoản cho vay này để sử dụng vào mục đích kinh doanh khác

7. Nợ xấu

Là các khoản nợ phải thu các tổ chức, cá nhân không phải bên liên quan, có thời gian quá hạn trên 3 năm, không có khả năng thu hồi, đã được dự phòng 100%.

Nội dung	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	13.919.657.371	13.919.657.371
Phải thu phí marketing của cá nhân	3.587.998.319	3.587.998.319
Phải thu phí dịch vụ của các Nhà đầu tư	9.783.650.021	9.783.650.021
Tạm ứng của cá nhân đã nghỉ việc	214.963.800	214.963.800
Phải thu các tổ chức và các nhân khác	33.045.231	33.045.231
Phải thu khoản hợp tác kinh doanh tại dự án Funworld	300.000.000	300.000.000
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	300.000.000	-
Phải thu khoản phải thu bà Đinh Thị Lan Hương	300.000.000	-
Cộng	14.219.657.371	13.919.657.371

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	13.919.657.371	13.619.657.371
Trích dự phòng trong năm	300.000.000	300.000.000
Số cuối năm	<u>14.219.657.371</u>	<u>13.919.657.371</u>

8. Hàng tồn kho

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<i>Nguyên liệu, vật liệu</i>	19.957.771	-	4.986.493	-
<i>Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang</i>	1.608.001.766.109	-	1.430.972.036.640	-
Dự án Apec Mandala Grand Phú Yên	117.740.401.252	-	115.262.567.116	-
Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn	96.502.038.302	-	96.502.038.302	-
Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	1.364.091.281.964	-	1.195.255.877.524	-
Các Dự án khác	29.668.044.591	-	23.951.553.698	-
<i>Thành phẩm bất động sản</i>	74.474.114.278	-	153.466.691.859	-
Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương	51.300.914.427	-	35.110.990.922	-
Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn – hạng mục Shophouse	23.173.199.851	-	118.355.700.937	-
<i>Hàng hóa bất động sản</i>	90.729.453.838	-	-	-
Dự án Mandala Wyndham Phú Yên - sản phẩm Shopcenter	90.729.453.838	-	-	-
<i>Hàng hóa</i>	10.761.110	-	-	-
Cộng	<u>1.773.236.053.106</u>	-	<u>1.584.443.714.992</u>	-

Tổng chi phí đi vay được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trong năm là 22.817.363.875 VND (năm trước là 44.701.280.192 VND).

9. Chi phí trả trước**9a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí thuê lại mặt bằng trung tâm thương mại	449.352.057	410.700.832
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	216.472.248	217.475.030
Cộng	<u>665.824.305</u>	<u>628.175.862</u>

9b. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí thiết kế, hoàn thiện nội thất TTTM	3.643.838.176	3.738.890.620
Chi phí thuê hệ thống thoát khí, cung cấp ga, tường kính	1.351.799.933	1.390.336.541
Chi phí bán hàng Dự án chờ phân bổ	410.033.157.381	189.580.847.398
<i>Dự án Mandala Grand Phú Yên</i>	6.917.613.439	6.855.674.668
<i>Dự án Mandala Hotel & Suites Hải Dương</i>	4.452.163.634	5.896.969.460
<i>Dự án Diamondpark Lạng Sơn</i>	38.797.886.429	1.978.674.542
<i>Dự án Wyndham Mũi Né - Bình Thuận</i>	359.865.493.879	174.849.528.728
Chi phí công cụ dụng cụ	1.262.864.083	2.296.569.649

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Các chi phí trả trước dài hạn khác	422.811.751	806.173.288
Cộng	416.714.471.324	197.812.817.496

10. Tài sản cố định hữu hình

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Máy móc và thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Cộng</u>
Số đầu năm	6.788.525.934	159.635.920	684.618.027	1.310.886.852	8.943.666.733
Mua trong năm	-	-	-	131.772.727	131.772.727
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.379.906.267	-	-	-	1.379.906.267
Thanh lý, nhượng bán trong năm	-	-	(633.472.009)	-	(633.472.009)
Số cuối năm	8.168.432.201	159.635.920	51.146.018	1.442.659.579	9.821.873.718
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-	-	505.702.749	505.702.749
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	1.576.220.764	23.501.958	643.227.634	695.424.188	2.938.374.544
Khấu hao trong năm	919.481.221	31.927.188	8.524.332	247.783.321	1.207.716.062
Thanh lý, nhượng bán trong năm	-	-	(633.472.009)	-	(633.472.009)
Số cuối năm	2.495.701.985	55.429.146	18.279.957	943.207.509	3.512.618.597
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	5.212.305.170	136.133.962	41.390.393	615.462.664	6.005.292.189
Số cuối năm	5.672.730.216	104.206.774	32.866.061	499.452.070	6.309.255.121
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

11. Tài sản cố định vô hình

	<u>Quyền sử dụng đất</u>	<u>Chương trình phần mềm</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá			
Số đầu năm	30.035.969.807	57.420.000	30.093.389.807
Số cuối năm	30.035.969.807	57.420.000	30.093.389.807
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	57.420.000	57.420.000
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	1.322.560.980	38.948.871	1.361.509.851
Khấu hao trong năm	176.341.464	18.471.129	194.812.593
Số cuối năm	1.498.902.444	57.420.000	1.556.322.444
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	28.713.408.827	18.471.129	28.731.879.956
Số cuối năm	28.537.067.363	-	28.537.067.363

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

12. Bất động sản đầu tư cho thuê

Là các tầng trung tâm thương mại, văn phòng và hầm để xe được thuê dài hạn và sử dụng để cho thuê lại.

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	146.731.814.195	(35.532.015.980)	111.199.798.215
Khấu hao trong năm	-	(3.138.648.432)	(3.138.648.432)
Số cuối năm	146.731.814.195	(38.670.664.412)	108.061.149.783

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần phải được trình bày. Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện. Tuy nhiên Ban Điều hành Công ty nhận định rằng các bất động sản đầu tư này được đầu tư từ các thời điểm trước với tổng mức giá đầu tư được tính toán để tối ưu hóa lợi nhuận trong tương lai dài hạn do đó Ban Lãnh đạo Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản này không có sự thay đổi đáng kể so với giá trị đang được ghi sổ.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Trung tâm Thương mại Grand Plaza (5 tầng)	75.656.955.545	(19.869.503.464)	55.787.452.081
Hầm để xe Trung tâm Thương mại Grand Plaza	28.272.870.000	(7.473.661.241)	20.799.208.759
Lô Văn phòng F1501A	5.625.843.557	(1.488.873.391)	4.136.970.166
Lô Văn phòng F1501C	2.407.787.381	(637.218.304)	1.770.569.077
Lô Văn phòng F1512B	4.172.884.288	(1.104.349.265)	3.068.535.023
Lô Văn phòng F1512C	2.476.844.381	(655.494.151)	1.821.350.230
Lô Văn phòng F1512D	2.476.844.381	(655.494.151)	1.821.350.230
Lô Văn phòng F1602B	2.771.487.579	(733.471.168)	2.038.016.411
Lô Văn phòng F1612A	7.936.951.139	(2.100.505.480)	5.836.445.659
Lô Văn phòng F500	5.481.744.618	(1.450.737.757)	4.031.006.861
Lô Văn phòng F512	4.686.668.364	(1.240.321.702)	3.446.346.662
Lô Văn phòng F518	4.764.932.963	(1.261.034.338)	3.503.898.625
Cộng	146.731.814.195	(38.670.664.412)	108.061.149.783

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**13. Lợi thế thương mại**

	Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hòa Bình	Công ty Cổ phần In Thái Nguyên	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	12.320.000.000	8.379.843.513	20.699.843.513
Số cuối năm	12.320.000.000	8.379.843.513	20.699.843.513
Số đã phân bổ			
Số đầu năm	9.541.155.556	2.513.953.053	12.055.108.609
Phân bổ trong năm	1.232.000.000	837.984.352	2.069.984.352
Số cuối năm	10.773.155.556	3.351.937.405	14.125.092.961
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	2.778.844.444	5.865.890.460	8.644.734.904
Số cuối năm	1.546.844.444	5.027.906.108	6.574.750.552

14. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	2.158.617.000	1.140.619.333
CTCP Châu Á Thái Bình Dương	300.672.000	-
CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương	1.857.945.000	1.140.619.333
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	362.942.424.266	240.125.576.710
CTCP Tập đoàn APEC Group	6.892.047.844	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons	66.259.991.420	42.811.261.137
Công ty Cổ phần Apec Finance	721.483.950	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina 2	45.487.783.318	53.511.487.796
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	85.900.865.384	57.638.925.003
Công ty Cổ phần CDC Hà Nội	24.957.244.227	28.130.414.361
Công ty Cổ phần Cơ điện Xây dựng Thiết bị Công nghiệp Hà Đô	11.299.884.466	10.847.370.727
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Akito	-	12.289.135.625
Công ty TNHH Bất động sản Queen Sea	13.582.900.023	-
Công ty Cổ phần Cửa gỗ Austdoor-TMD	12.333.677.846	-
Các nhà cung cấp khác	95.506.545.788	34.896.982.061
Cộng	365.101.041.266	241.266.196.043

Tập đoàn không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Trả trước của các bên liên quan</i>	-	50.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên ⁽¹⁾	-	50.000.000.000
<i>Trả trước của các khách hàng dự án BĐS</i>	2.091.062.853.669	1.566.818.222.134
Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn	55.927.283.840	60.634.970
Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương	7.836.165.437	24.833.803.148
Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	2.027.299.404.392	1.541.923.784.016

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	<u>2.539.151</u>	<u>18.145.543</u>
Cộng	<u>2.091.065.392.820</u>	<u>1.616.836.367.677</u>

- (i) Theo hợp đồng và phụ lục hợp đồng thi công xây dựng với Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty mẹ đã nhận khoản tạm ứng 50.000.000.000 VND từ Apec Thái Nguyên nhằm mục đích thực hiện thi công một số hạng mục dự án dự án Khu công nghiệp Điềm Thụy. Do tình hình nguồn vốn không đảm bảo cho việc tiếp tục hợp đồng và dự báo nhu cầu đầu tư bất động sản khu công nghiệp sẽ sụt giảm, Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên đã thực hiện thanh lý hợp đồng với Công ty mẹ và đã nhận lại toàn bộ tiền ứng vào tháng 10/2022.

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số phải nộp		Số phát sinh trong năm	Bù trừ với thuế	Số cuối năm	
	đầu năm	Số phải nộp			Số đã nộp	Số phải nộp
Thuế GTGT hàng bán nội địa	16.219.112.022	14.469.408.480	(29.927.580.326)	-	760.940.176	-
Thuế GTGT vãng lai	-	2.268.196	(2.268.196)	-	-	-
Thuế TNDN	43.878.077.447	33.353.492.460	(73.327.218.631)	(9.999.228.536)	20.634.459	6.115.511.719
Thuế TNDN tạm nộp hoạt động BĐS	6.469.907.263	10.058.544.995	(10.142.751.470)	-	6.385.700.788	-
Thuế thu nhập cá nhân	336.199.349	7.864.051.900	(7.587.286.071)	-	612.965.178	-
Các loại thuế khác	-	181.899.761	(179.699.594)	-	2.200.167	-
Cộng	<u>66.903.296.081</u>	<u>65.929.665.792</u>	<u>(121.166.804.288)</u>	<u>(9.999.228.536)</u>	<u>7.782.440.768</u>	<u>6.115.511.719</u>

Thuế giá trị gia tăng

Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 0% áp dụng cho các mặt hàng nông sản thuộc Dự án Đông Anh và các hàng hóa, dịch vụ khác với thuế suất 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty mẹ và các công ty con trong Tập đoàn nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%.

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty mẹ và các công ty con được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Tập đoàn phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính. Tập đoàn sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

Các loại thuế khác

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	440.309.479	1.972.603
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai - Chi phí lãi vay phải trả	440.309.479	1.972.603
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	17.490.015.376	12.923.667.234
Công ty Cổ phần Du lịch và Khách sạn Mandala - Chi phí lãi vay phải trả	5.065.041.095	777.095.890
Chi phí lãi vay phải trả	2.531.083.702	7.105.525.910
Chi phí hoa hồng môi giới	134.949.033	1.291.913.744
Chi phí hỗ trợ khách hàng vay vốn ngân hàng	9.613.260.088	3.749.131.690
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	145.681.458	-
Cộng	<u>17.930.324.855</u>	<u>12.925.639.837</u>

18. Phải trả khác**18a. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tài sản thừa chờ giải quyết	3.700.000	3.700.000
Kinh phí công đoàn	556.262.880	289.310.904
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	58.386.131	23.314.148
Nhận đặt cọc hợp đồng chuyển nhượng bất động sản các Dự án (*)	49.129.888.998	68.158.510.976
- Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	43.430.337.157	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 Diamond Park Lạng Sơn	2.870.163.400	10.566.618.266
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group - Nhận đặt cọc chuyển nhượng bất động sản	-	39.201.025.076
Công ty Cổ phần Apec Finance - Phải trả lãi vay	488.309.401	-
Thu hệ phí bảo trì căn hộ	25.493.946.469	2.416.743.237
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	392.128.750	397.058.750
Tiền lãi trái phiếu phải trả	334.973	334.973
Công ty Cổ phần Xây dựng Trường Giang - phải trả về chuyển nhượng cổ phần	4.687.500.000	4.687.500.000
Ông Trần Đức Thành - phải trả về chuyển nhượng cổ phần	792.000.000	792.000.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	2.100.496.017	1.097.454.503
Cộng	<u>83.702.953.619</u>	<u>117.066.952.567</u>

18b. Phải trả dài hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ông Đinh Quốc Đức - Phải trả về Hợp tác kinh doanh (*)	1.797.194.343	1.797.194.343
Nhận ký quỹ, ký cược	10.333.715.900	8.336.500.367
Cộng	<u>12.130.910.243</u>	<u>10.133.694.710</u>

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

Tập đoàn không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

19. Vay

19a. Vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Vay ngắn hạn bên liên quan</i>	-	9.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai ⁽ⁱ⁾	-	9.000.000.000
<i>Vay ngắn hạn các cá nhân khác</i> ⁽ⁱⁱ⁾	18.616.800.000	61.986.400.008
<i>Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả</i>	8.531.336.472	-
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội	2.549.336.472	-
Các cá nhân	5.982.000.000	-
Cộng	27.148.136.472	70.986.400.008

(i) Vay Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất là 8%/năm. Khoản vay có kỳ hạn 12 tháng kể từ thời điểm giải ngân khoản vay (ngày 30 tháng 12 năm 2021). Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

(ii) Vay các cá nhân để bổ sung nguồn vốn kinh doanh với lãi suất 8%-14%/năm. Đây là các khoản vay có thời hạn vay 12 tháng, không có tài sản đảm bảo. Bên cho vay có quyền tắt toán khoản vay trước hạn sau tối thiểu 3 tháng nắm giữ với mức lãi suất trước hạn được quy định trong hợp đồng vay.

Tập đoàn có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong năm như sau:

	Vay các bên liên quan	Vay ngắn hạn các cá nhân	Vay dài hạn đến hạn trả	Cộng
Số đầu năm	9.000.000.000	61.986.400.008	-	70.986.400.008
Số tiền vay phát sinh trong năm	-	39.939.799.992	-	39.939.799.992
Kết chuyển vay dài hạn đến hạn trả	-	5.982.000.000	2.549.336.472	8.531.336.472
Số tiền vay đã trả trong năm	(9.000.000.000)	(83.309.400.000)	-	(92.309.400.000)
Số cuối năm	-	24.598.800.000	2.549.336.472	27.148.136.472

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

19b. Vay dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội ⁽ⁱⁱⁱ⁾	4.461.338.826	-
Công ty Cổ phần Du lịch và Khách sạn Mandala ^(vi)	-	86.000.000.000
Các cá nhân	57.286.700.008	-
Trái phiếu thường dài hạn ⁽ⁱⁱⁱ⁾	<u>111.005.700.000</u>	<u>237.628.100.000</u>

Tập đoàn có khả năng trả được các khoản vay dài hạn.

- (iii) Vay Ngân hàng TMCP Phương Đông theo hợp đồng tín dụng số 0045/2021/HĐTD-OCB-DN ngày 23 tháng 11 năm 2021, mục đích vay để bổ sung nguồn vốn đầu tư cho Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Apec Mandala Wyndham Mũi Né tại phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Khoản vay có thời hạn vay là 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay có lãi suất được điều chỉnh định kỳ 6 tháng/lần. Lãi suất vay trong hạn của khoản giải ngân đầu tiên là 12,10%/năm. Khoản vay được đảm bảo các quyền lợi phát sinh từ dự án và phần diện tích dự án chưa chuyển nhượng.
- (iv) Vay Công ty Cổ phần Du lịch và Khách sạn Mandala để đầu tư vào Dự án Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né và bổ sung nguồn vốn sản xuất kinh doanh. Lãi suất vay 4%-10%/năm tùy theo từng hợp đồng vay, thời hạn vay 36 tháng tính từ ngày giải ngân khoản vay. Khoản vay đã được tất toán trong năm.
- (v) Công ty mẹ huy động vốn từ các cá nhân thông qua ký kết các hợp đồng vay vốn Isaving/A-Exchange với các khách hàng do đối tác tìm kiếm và giới thiệu, khách hàng tiến hành mua sản phẩm tài chính Isaving/ A-Exchange của Công ty dưới hình thức ký hợp đồng trực tiếp Các khoản vay không có tài sản đảm bảo. Lãi suất cho vay trong hạn từ 11%/năm đến 14%/năm, thời hạn cho vay từ 12 tháng đến 54 tháng. Lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn là 100% lãi suất cho vay trong hạn. Lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả.
- (v) Trái phiếu thường và không có tài sản đảm bảo kỳ hạn 3 năm, mệnh giá 100.000 VND/1 trái phiếu, lãi suất 13%/năm được phát hành cho các tổ chức và cá nhân để huy động vốn tài trợ cho Dự án Wyndham Mũi Né, Bình Thuận. Chủ sở hữu Trái phiếu có quyền bán lại Trái phiếu cho Tổ chức phát hành với giá bằng mệnh giá sau 3 tháng nắm giữ kể từ ngày phát hành.

Trong năm 2022, Công ty đã thực hiện mua lại trái phiếu trước hạn với tổng số lượng mua lại là 1.266.224 trái phiếu, tổng mệnh giá tương ứng là 126.622.400.000 VND.

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay dài hạn như sau:

	<u>Tổng nợ</u>	<u>Từ 1 năm trở xuống</u>	<u>Trên 1 năm đến 5 năm</u>	<u>Trên 5 năm</u>
Số cuối năm				
Vay dài hạn các tổ chức và cá nhân	70.279.375.306	8.531.336.472	61.748.038.834	-
Trái phiếu thường	111.005.700.000	-	111.005.700.000	-
Cộng	<u>181.285.075.306</u>	<u>8.531.336.472</u>	<u>270.293.738.834</u>	<u>-</u>
Số đầu năm				
Vay dài hạn các tổ chức và cá nhân	86.000.000.000		86.000.000.000	
Trái phiếu thường	237.628.100.000		237.628.100.000	-
Cộng	<u>323.628.100.000</u>		<u>323.628.100.000</u>	<u>-</u>

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay dài hạn như sau:

	Vay dài hạn ngân hàng	Vay dài hạn tổ chức và các cá nhân khác	Trái phiếu thường dài hạn	Cộng
Số dư đầu năm	-	86.000.000.000	237.628.100.000	323.628.100.000
Vay trong năm	7.648.009.416	63.818.700.008	-	71.466.709.424
Kết chuyển sang vay ngắn hạn	(2.549.336.472)	(5.982.000.000)	-	(8.531.336.472)
Đã trả trong năm	(637.334.118)	(86.550.000.000)	(125.278.253.350)	(212.465.587.468)
Chênh lệch giá trị các gói trái phiếu mua lại so với mệnh giá	-	-	(1.344.146.650)	(1.344.146.650)
Số dư cuối năm	4.461.338.826	57.286.700.008	111.005.700.000	172.753.738.834

20. Vốn chủ sở hữu**20a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Cộng
<i>Năm trước</i>					
Tại 01/01/2021	326.000.000.000	1.523.000.000	75.509.057.756	56.152.392	403.088.210.148
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	66.829.760.000	-	(66.829.760.000)	-	-
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền	342.300.000.000	-	-	36.000.000.000	378.300.000.000
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	202.807.006.486	78.719.550	202.885.726.036
Điều chỉnh tăng/(giảm khác)	-	-	4.152.379.455	(272.750.397)	3.879.629.058
Tại 31/12/2021	735.129.760.000	1.523.000.000	215.638.683.697	35.862.121.545	988.153.565.242
<i>Năm nay</i>					
Tại 01/01/2022	735.129.760.000	1.523.000.000	215.638.683.697	35.862.121.545	988.153.565.242
Trả cổ tức bằng cổ phiếu ⁽ⁱⁱ⁾	191.129.510.000	-	(191.129.510.000)	-	-
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền ⁽ⁱ⁾	808.642.660.000	-	-	-	808.642.660.000
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	147.495.131.388	17.814.033	147.512.945.421
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

(i) Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2021 ngày 28 tháng 4 năm 2021 và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 ngày 28 tháng 4 năm 2022, trong năm, Công ty mẹ đã hoàn thành chào bán 73.512.976 cổ phiếu phổ thông cho các cổ đông hiện hữu và các đối tác tiềm năng để bổ sung vốn kinh doanh và đầu tư vào dự án; và phát hành 7.351.290 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP). Tổng số cổ phiếu phát hành thêm đã thu tiền trong năm là 80.864.266 cổ phiếu, giá phát hành bằng mệnh giá (10.000 VND/cổ phiếu).

(ii) Xem thuyết minh V.20c

(iii) Về việc thay đổi mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phần mới:

Ngày 17 tháng 6 năm 2022, Công ty mẹ đã công bố thông tin liên quan đến Nghị quyết Hội đồng quản trị số 39/2022/NQ-HĐQT ngày 17 tháng 6 năm 2022 về việc điều chỉnh phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu nêu trên như sau:

STT	Nội dung	Theo Phương án sử dụng vốn
1.	Đầu tư cho Dự án Mũi Né	230.000.000.000
2.	Trả nợ trái phiếu	35.000.000.000

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

3.	Chi trả lương, thưởng CBCNV	25.130.000.000
4.	Nộp thuế	25.000.000.000
5.	Chi phí quản lý khác	9.999.760.000
6.	Đầu tư sản phẩm BĐS ngắn hạn: Dự án Phú Yên	99.000.000.000
7.	Mua phần vốn góp tại Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch Đầu tư Phúc Thịnh để đầu tư dự án Khu nghỉ dưỡng và du lịch biển Long Thủy Tuy Hòa	311.000.000.000
	Cộng	<u>735.130.000.000</u>

Theo đó thì các nội dung sử dụng vốn được thay đổi so với phương án ban đầu bao gồm:

- + Không tiến hành trả nợ vay ngân hàng VPBank: 60 tỷ đồng do tính đến ngày 24 tháng 11 năm 2021, Công ty không còn dư nợ tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng. Công ty không thực hiện giải ngân khoản vay còn lại theo Hợp đồng vay số 2019/HĐCV/VPBANK – IDJ ngày 27 tháng 12 năm 2019.
- + Không tiến hành Đầu tư BĐS Bắc Giang: 250 tỷ đồng do tình hình huy động vốn kéo dài hơn dự kiến và Ban Lãnh đạo Công ty mẹ nhận thấy có các cơ hội khác hấp dẫn hơn so với mục tiêu ban đầu.
- + Thực hiện giải ngân đối với dự án Phú Yên: 99 tỷ đồng, giảm 1 tỷ so với phương án ban đầu.
- + Mua phần vốn góp tại Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch Đầu tư Phúc Thịnh để đầu tư dự án Khu nghỉ dưỡng và du lịch biển Long Thủy Tuy Hòa. Số tiền sử dụng là 311.000.000.000 VND

Hội đồng quản trị sẽ thực hiện báo cáo vấn đề này trong Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 của Công ty.

20b. Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	173.490.193	73.512.976
Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	173.490.193	73.512.976
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	173.490.193	73.512.976

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

20c. Phân phối lợi nhuận sau ngày kết thúc năm tài chính

Trong năm, Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2022 ngày 28 tháng 4 năm 2022 như sau:

- Chia cổ tức bằng cổ phiếu (tỷ lệ 13%) : 191.129.510.000 VND

Ngày 11 tháng 7 năm 2022, Công ty đã phát hành 19.112.951 cổ phần để chia cổ tức cho các cổ đông hiện hữu và đã ghi nhận tăng vốn đầu tư của chủ sở hữu và giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối 191.129.510.000 VND.

20d. Kế hoạch tăng vốn

Ngoài việc phê duyệt phát hành 7.351.290 cổ phiếu phổ thông theo chương trình lựa chọn người lao động (ESOP) (Thuyết minh V.19a), Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 số 20/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 4 năm 2022 còn thông qua phương án phát hành 173.490.642 cổ phiếu phổ thông cho các cổ đông hiện hữu với tỷ lệ phát hành là 1:1, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu. Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được sử dụng để triển

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

khai các dự án mà Công ty đang thực hiện, M&A hợp tác góp vốn đầu tư và đầu tư kinh doanh chứng khoán.

Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 56/2022/IDJ/NQ-HĐQT ngày 19/9/2022 về việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông đã nêu.

Ngày 21/12/2022, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 62/2022/IDJ/NQ-HĐQT, theo đó, quyết định rút hồ sơ phát hành cổ phiếu ra công chúng, do diễn biến thị trường chứng khoán không thuận lợi. Hội đồng quản trị sẽ xem xét thời điểm phù hợp để tiếp tục triển khai phát hành cổ phiếu trong thời gian tiếp theo.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	14.691.597.250	15.031.474.692
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	781.771.690.495	828.581.746.556
<i>Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn</i>	<i>139.996.820.451</i>	<i>594.957.342.119</i>
<i>Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương</i>	<i>27.928.934.073</i>	<i>233.624.404.437</i>
<i>Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né</i>	<i>613.845.935.971</i>	-
Doanh thu hợp đồng xây dựng	20.317.575.869	49.659.629.368
Doanh thu hoạt động nông nghiệp	92.620.200	129.892.920
Cộng	<u>816.873.483.814</u>	<u>893.402.743.536</u>

⁽¹⁾ Thu nhập và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư cho thuê như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu nhập từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	14.691.597.250	15.031.474.692
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	17.882.750.574	18.851.678.883
Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư	<u>(3.191.153.324)</u>	<u>(3.820.204.191)</u>

1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ của Tập đoàn cho các bên liên quan không phải là công ty con, công ty liên doanh, liên kết trong năm như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương</i>		
Doanh thu xây lắp	-	27.112.463.376
Doanh thu cho thuê văn phòng	1.322.301.529	1.236.986.190
<i>Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh</i>		
Doanh thu xây lắp	2.379.455.466	-
<i>Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group</i>		
Doanh thu bán bất động sản theo phương thức trả chậm	29.483.260.677	419.079.602.730
<i>Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương</i>		
Doanh thu cho thuê Văn phòng	912.869.785	853.928.695

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi		
Doanh thu xây lắp	17.938.120.403	22.547.165.992
2. Giá vốn hàng bán		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	17.882.750.574	18.851.678.883
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	520.621.431.497	526.356.415.944
Giá vốn hợp đồng xây dựng	19.674.100.306	47.711.822.568
Giá vốn hoạt động nông nghiệp	434.856.222	677.185.724
Cộng	<u>558.613.138.599</u>	<u>593.597.103.119</u>
3. Doanh thu hoạt động tài chính		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi, tiền vay	12.099.640.910	18.970.210.355
Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư vào CTCP Apec Thái Nguyên	53.727.780.806	-
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	-	4.560.200
Doanh thu hoạt động tài chính khác	135.828.305	-
Cộng	<u>65.963.250.021</u>	<u>18.974.770.555</u>
4. Chi phí tài chính		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	16.117.318.842	5.761.057.448
Chiết khấu thanh toán cho khách hàng	1.910.256.224	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	4.761.459.337	4.275.796.392
Lỗ chuyển nhượng khoản đầu tư vào CTCP Dịch vụ du lịch Đầu tư Phước Thịnh	2.338.189.547	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	-	1.708.000
Chi phí hoạt động tài chính khác	2.484.710.312	1.141.576.433
Cộng	<u>27.611.934.262</u>	<u>11.180.138.273</u>
5. Chi phí bán hàng		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí hoa hồng bán hàng, truyền thông quảng cáo, marketing	74.627.536.135	26.546.809.435
Chi phí hỗ trợ lãi suất, hỗ trợ gói nội thất khách hàng mua sản phẩm	15.110.426.595	4.728.692.684
Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	244.415.085	1.903.217.603
Cộng	<u>89.982.377.815</u>	<u>33.178.719.722</u>
6. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	32.542.849.039	31.346.484.100
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.351.358.869	1.234.481.064
Chi phí khấu hao tài sản cố định	970.477.879	307.556.299
Thuế, phí và lệ phí	66.022.422	50.339.907

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Dự phòng phải thu khó đòi	300.000.000	300.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.025.264.446	4.031.922.504
Các chi phí khác	2.954.842.431	6.745.315.716
Lợi thế thương mại phân bổ	2.069.984.352	2.069.984.351
Cộng	<u>49.280.799.438</u>	<u>46.086.083.941</u>
7. Thu nhập khác		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu phạt thanh lý HĐ, phí chuyển nhượng, lãi trả chậm tiền mua căn hộ	17.793.760.390	23.897.859.049
Thu phạt vi phạm tiến độ, chất lượng, an toàn thi công	2.908.976.963	1.463.575.130
Thu tiền điện, nước, phí dịch vụ năng lượng của khách hàng thuê mặt bằng	16.046.196	1.038.856.837
Thu từ phạt vi phạm HĐ, tiền đặt cọc của khách hàng chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng	3.892.578.264	2.278.951.828
Thanh lý TSCĐ	70.000.000	-
Thu nhập khác	494.067.116	97.552.215
Cộng	<u>25.175.428.929</u>	<u>28.776.795.059</u>
8. Chi phí khác		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí tiền điện, nước, phí dịch vụ năng lượng của khách hàng thuê mặt bằng	-	1.038.856.837
Tiền phạt vi phạm hành chính, án phạt, bồi thường vi phạm hợp đồng	664.287.573	269.907.901
Trả lại tiền đặt cọc	94.415.562	-
Chi phí khác	1.124.103.716	163.260.632
Cộng	<u>1.882.806.851</u>	<u>1.472.025.370</u>
9. Lãi trên cổ phiếu		
9a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ	147.495.131.388	202.885.726.036
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	147.495.131.388	202.885.726.036
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	150.308.434	80.930.119
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	<u>981</u>	<u>2.507</u>

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	73.512.976	32.600.000
Ảnh hưởng của cổ phiếu phát hành trong 6 tháng đầu năm 2021	-	29.217.168
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành ngày 04 tháng 4 năm 2022	54.782.273	-
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành ngày 11 tháng 7 năm 2022 từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	19.112.951	19.112.951
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành ngày 10 tháng 8 năm 2022 theo chương trình phát hành cổ phiếu esop	2.900.235	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	<u>150.308.434</u>	<u>80.930.119</u>

9b. Thông tin khác

Ngày 11 tháng 7 năm 2022, Công ty mẹ đã tăng vốn điều lệ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối với số lượng cổ phiếu tăng thêm là 19.112.951 cổ phiếu. Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước đã được điều chỉnh từ 2.991 VND xuống còn 2.507 VND do ảnh hưởng của sự kiện này.

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.149.764.300	50.073.822
Chi phí nhân công	19.983.007.766	18.600.153.855
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.167.656.088	1.846.482.045
Chi phí dịch vụ mua ngoài	517.302.853.838	341.379.453.860
Chi phí khác	19.906.804.852	32.532.733.321
Cộng	<u>560.510.086.844</u>	<u>394.408.896.903</u>

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Tập đoàn bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc, Giám đốc tài chính, kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Tập đoàn không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn không có công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Năm nay	Chức danh	Tiền lương	Thù lao	Cộng thu nhập
Ông Phạm Duy Hưng	Chủ tịch HĐQT	-	120.000.000	120.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Linh	Thành viên HĐQT (đến 29/04/2022)	-	20.000.000	20.000.000
Ông Vũ Trọng Quân	Thành viên HĐQT (từ 29/04/2022)	-	40.000.000	40.000.000
Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Thành viên HĐQT	720.000.000	84.000.000	804.000.000
Bà Lã Thị Quy	Thành viên HĐQT/ kiêm Kế toán trưởng	-	84.000.000	84.000.000
Ông Nguyễn Đức Quân	Thành viên HĐQT	134.941.494	60.000.000	194.941.494
Bà Nguyễn Thị Thanh	Trưởng BKS	-	36.000.000	36.000.000
Bà Nguyễn Hoài Giang	Thành viên BKS	-	24.000.000	24.000.000
Bà Đậu Thị Thảo	Thành viên BKS	-	14.000.000	14.000.000
Ông Nguyễn Quang Huy	Quyền Tổng Giám đốc	1.201.262.179	-	1.201.262.179
Cộng		2.056.203.673	482.000.000	2.538.203.673

Năm trước

Ông Hán Kông Khanh	Chủ tịch HĐQT (đến 28/04/2021)	-	20.000.000	20.000.000
Ông Phạm Duy Hưng	Chủ tịch HĐQT (từ 04/05/2021)	-	58.000.000	58.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Linh	Thành viên HĐQT	-	38.000.000	38.000.000
Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Thành viên HĐQT	720.000.000	46.000.000	766.000.000
Bà Lã Thị Quy	Thành viên HĐQT/ kiêm Kế toán trưởng	-	46.000.000	46.000.000
Ông Nguyễn Đức Quân	Thành viên HĐQT (từ 28/04/2021)	103.999.306	20.000.000	123.999.306
Bà Nguyễn Thị Thanh	Trưởng BKS	-	30.000.000	30.000.000
Bà Nguyễn Hoài Giang	Thành viên BKS	-	20.000.000	20.000.000
Bà Đậu Thị Thảo	Thành viên BKS (từ 28/04/2021)	-	8.000.000	8.000.000
Ông Lê Chí Công	Thành viên BKS (đến 28/04/2021)	-	-	-
Ông Nguyễn Quang Huy	Quyền Tổng Giám đốc	1.250.719.505	-	1.250.719.505
Cộng		2.074.718.811	286.000.000	2.360.718.811

1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác và các công ty có giao dịch lớn với Tập đoàn gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Đầu tư Phúc Thịnh	Công ty con (từ ngày 24/6/2022 đến ngày 21/12/2022)
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng ASC	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên	Công ty liên kết (đến ngày 18/5/2022) Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Land - Huế	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Holding	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Lộc Phát Bình Thuận	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	Công ty nhận góp vốn
Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala	Công ty nhận góp vốn
Công ty Cổ phần Quản lý và vận hành BĐS Mandala	Công ty nhận góp vốn
Công ty Cổ phần Du lịch và Khách sạn Mandala	Có giao dịch lớn trong năm
Công Ty TNHH Đức Phú Gia Bình Thuận	Có giao dịch lớn trong năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Holding	Có giao dịch lớn trong năm
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Phát triển nhà ở xã hội 5 Sao Việt Nam	Có giao dịch lớn trong năm
Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group	Có giao dịch lớn trong năm
Công ty Cổ phần Apec Finance	Có giao dịch lớn trong năm

Giao dịch với các bên liên quan và các đơn vị có giao dịch lớn:

Ngoài các giao dịch phát sinh với các công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2c cũng như các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác không phải là công ty con và công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Tập đoàn còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác và các bên có giao dịch lớn như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Holding		
Lãi cho vay phải thu	-	6.149.139.724
Công ty cho vay	-	5.000.000.000
Góp vốn hợp tác kinh doanh bằng tiền và công nợ	109.680.076.701	154.781.195.677
Nhận chuyển quyền ưu tiên mua 1.900.000 cổ phần BĐS Mandala (Thuyết minh V.2b)		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group		
Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	252.693.348.792	-
Công ty chuyển tiền đặt cọc và hủy cọc tiền mua trái phiếu do Apec Group phát hành	-	110.275.200.000
Lãi cho vay phải thu Apec Group	419.171.684	1.510.671.231
Mua lại thành phẩm bất động sản (Thuyết minh V.8)	309.356.601.011	-
Sử dụng hàng hoá, dịch vụ do Apec Group cung cấp	186.177.479	-
Công ty TNHH Đầu tư Châu á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh (Bắc Ninh)		
Sử dụng hàng hoá, dịch vụ do Bắc Ninh cung cấp	71.387.573	19.586.348
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương (APS)		
Chi phí lãi trái phiếu và phát hành trái phiếu	3.412.826.712	1.140.619.333
Sử dụng hàng hoá, dịch vụ do APS cung cấp	300.000.000	150.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương (API)		
Công ty chuyển trả tiền mua cổ phần	-	12.055.500.000
Mua bất động sản, dịch vụ, hàng hóa do API cung cấp	91.007.853.838	-
Công ty Cổ phần Apec Finance		
Công ty cho vay	356.222.000.000	47.469.018.754
Mua trái phiếu của Apec Finance phát hành	-	131.902.000.000
Apec Finance mua lại trái phiếu đã phát hành	126.902.000.000	5.000.000.000

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi cho vay, trái phiếu và hợp tác kinh doanh	6.493.759.124	6.482.158.803
Công ty mua lại trái phiếu đã phát hành	-	100.316.005.488
Chênh lệch giá trị mua lại trái phiếu thường thấp hơn so với mệnh giá	-	521.398.586
Công ty thanh toán lãi trái phiếu thường	-	3.276.748
Công ty chuyển tiền hợp tác kinh doanh cho Apec Finance	100.000.000.000	-
Sử dụng hàng hoá, dịch vụ do Apec Finance cung cấp	710.730.867	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi		
Công ty cho vay	-	9.000.000.000
Lãi cho vay phải thu	-	655.008.219
Góp vốn hợp tác kinh doanh bằng tiền và công nợ	34.509.100.815	14.632.520.547
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên		
Công ty cho vay	1.770.000.000	-
Lãi cho vay phải thu	13.441.644	-
Thanh toán đợt 1 Hợp đồng thuê đất	-	227.095.929.200
Hủy hợp đồng thuê đất (Thuyết minh V.4b)	227.095.929.200	-
Tạm ứng thi công KCN Điem Thụy	-	50.000.000.000
Hủy hợp đồng thi công KCN Điem Thụy (Thuyết minh V.14)	50.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Phát triển nhà ở xã hội 5 Sao Việt Nam		
Công ty cho vay	310.802.000.000	-
Lãi cho vay phải thu	656.924.932	-
Công ty TNHH Đức Phú Gia Bình Thuận		
Công ty cho vay	550.000.000	-
Lãi cho vay phải thu	4.897.260	-
Công ty TNHH Lộc Phát Bình Thuận		
Công ty cho vay	4.000.000.000	-
Lãi cho vay phải thu	223.821.917	-
Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala		
Sử dụng hàng hoá, dịch vụ do Mandala cung cấp	185.052.455	-
Công ty Cổ phần Du lịch và Khách sạn Mandala		
Công ty cho vay	110.000.000.000	-
Lãi cho vay phải thu	207.123.288	-
Bên liên quan cho Công ty vay	-	86.000.000.000

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.4, V.5, V.6, V.15, V.16, V.19 và V.20.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác

2. Thông tin về bộ phận

Hoạt động kinh doanh chính của Tập đoàn trong năm là Kinh doanh Bất động sản và trong phạm vi lãnh thổ Việt Nam, do đó Tập đoàn không trình bày Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý.

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Lập, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Nguyễn Hữu Đạt

Lê Thị Quy

Phạm Duy Hưng