

CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ
IDJ VIỆT
NAM

Digitally signed by CÔNG TY
CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT
NAM
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=
Quận Cầu Giấy, CN=CÔNG
TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ
VIỆT NAM,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.
1=MST:0102186593
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2024.03.29
19:10:36
+07'00'
Foxit PDF Reader Version:
12.1.1

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023

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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	13 - 46

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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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 22 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 22 ngày 14 tháng 7 năm 2023 về việc thay đổi người đại diện pháp luật của Công ty.

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 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.

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 Vũ Trọng Quân	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 06 năm 2023 (trước đó là thành viên Hội đồng quản trị từ 29/4/2022)
Ông Phạm Duy Hưng (*)	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 29 tháng 06 năm 2023
Ông Nguyễn Đỗ Lăng (*)	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 01 tháng 06 năm 2020
Bà Lã Thị Quy	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 01 tháng 06 năm 2020
Ông Nguyễn Đức Quân	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 04 năm 2021

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm / Tái bổ nhiệm/ Từ nhiệm
Bà Nguyễn Thị Thanh (*)	Trưởng ban	Tái bổ nhiệm ngày 01 tháng 06 năm 2020
Bà Nguyễn Hoài Giang	Thành viên	Từ nhiệm từ ngày 14 tháng 9 năm 2023
Bà Đậu Thị Thảo	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 04 năm 2021

Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ Miễn nhiệm
Ông Nguyễn Quang Huy	Quyền Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 11 năm 2023
Ông Nguyễn Hữu Đạt	Quyền Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 05 năm 2023
Bà Lã Thị Quy	Kế toán trưởng	Miễn nhiệm ngày 16 tháng 05 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

Người đại diện theo pháp luật

Họ và tên	Chức vụ	Thời gian đảm nhiệm
Ông Vũ Trọng Quân	Chủ tịch HĐQT	Từ ngày 14 tháng 07 năm 2023
Ông Phạm Duy Hưng (*)	Chủ tịch HĐQT	Đến ngày 14 tháng 07 năm 2023

(*) Các thành viên Hội đồng quản trị/Ban kiểm soát Công ty đang bị tạm giam theo Quyết định khởi tố vụ án hình sự Thao túng thị trường chứng khoán do Cơ quan An ninh điều tra – Công an TP Hà Nội ra thông báo ngày 28 tháng 06 năm 2023. Đến thời điểm lập báo cáo này, Đại hội đồng cổ đông Công ty chưa có quyết định về việc bãi nhiệm các thành viên này cũng như bổ nhiệm các thành viên thay thế bổ sung.

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Điều hành

Ban Điều hành chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Điều hành 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 Công ty 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;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty 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.

Ban Điều hành đảm bảo các số kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các số sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Điều hành cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty 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.

Ban Điều hành cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.

Thay mặt Hội đồng quản trị
Chủ tịch Hội đồng quản trị



Vũ Trọng Quân

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

Số: 2.0355/24/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ CÁC THÀNH VIÊN KHÁC TRONG BAN ĐIỀU HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam (sau đây gọi tắt là Công ty), được lập ngày 29 tháng 3 năm 2024, từ trang 06 đến trang 46, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Điều hành

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 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 của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Tại ngày 31/12/2023, một số khoản cho vay với các tổ chức và cá nhân là bên liên quan và bên không liên quan với Công ty đã bị quá hạn thanh toán với số dư gốc cho vay là 414.936.958.905 VND (xem thuyết minh V.5). Các khoản cho vay này được đảm bảo bằng cổ phần Công ty Cổ phần APEC Thái Nguyên. Tính đến thời điểm lập Báo cáo tài chính này, Công ty chưa thực hiện các biện pháp xử lý tài sản đảm bảo cho các khoản cho vay quá hạn này để thu hồi công nợ như các quy định trong hợp đồng cho vay. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra kết luận về ảnh hưởng của các khoản công nợ quá hạn nêu trên đến Báo cáo tài chính của Công ty cũng như số dự phòng phải thu nợ khó đòi cần trích lập (nếu có) liên quan đến khoản công nợ phải thu cho vay quá hạn này.

- Tại ngày 31/12/2023, Công ty đang thực hiện tạm ứng cho các cá nhân là nhân viên của Công ty với mục đích tạm ứng để thực hiện các giao dịch liên quan đến việc triển khai, đầu tư phát triển các dự án tiềm năng, số tiền: 209.299.286.826 VND (xem thuyết minh V.6a). Tính đến thời điểm lập báo cáo này, chúng tôi chưa được cung cấp các tài liệu báo cáo kết quả tạm ứng cũng như các hồ sơ chứng từ hoàn ứng để xác định các khoản tạm ứng đã được sử dụng đúng mục đích. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra kết luận về tính hợp lý của số dư tạm ứng tại thời điểm kết thúc năm tài chính cũng như không thể đưa ra kết luận về việc các khoản tạm ứng được sử dụng đúng mục đích đã được phê duyệt.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.

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 29 tháng 03 năm 2024

22.
H
U H
J V
H V

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

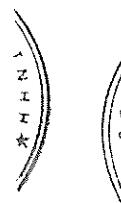
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.175.220.322.588	3.246.056.277.372
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	87.211.149.309	218.275.644.492
1. Tiền	111		27.211.149.309	117.422.112.208
2. Các khoản tương đương tiền	112		60.000.000.000	100.853.532.284
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		106.258.304.538	11.116.837.665
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	(4.029.377.462)	(4.383.253.335)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	99.075.182.000	4.287.591.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.260.712.918.634	1.248.110.951.499
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	335.067.581.485	363.802.200.338
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	73.293.395.124	105.525.678.847
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	547.248.508.905	518.745.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	318.990.045.260	273.924.684.454
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(13.886.612.140)	(13.886.612.140)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		1.712.426.611.996	1.761.771.507.692
1. Hàng tồn kho	141	V.8	1.712.426.611.996	1.761.771.507.692
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		8.611.338.111	6.781.336.024
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	8.186.189.754	665.824.305
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		425.148.357	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.610.455.129.652	1.587.346.814.061
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		826.369.379.403	817.678.209.829
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	89.032.714.803	123.496.991.518
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
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	737.636.664.600	694.481.218.311
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.7	(300.000.000)	(300.000.000)
II. Tài sản cố định	220		3.161.597.409	4.150.713.137
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	3.161.597.409	4.150.713.137
<i>Nguyên giá</i>	222		6.067.887.713	6.067.887.713
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(2.906.290.304)	(1.917.174.576)
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	-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		57.420.000	57.420.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(57.420.000)	(57.420.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	104.922.501.351	108.061.149.783
<i>Nguyên giá</i>	231		146.731.814.195	146.731.814.195
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(41.809.312.844)	(38.670.664.412)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2c	244.901.180.628	240.770.870.097
1. Đầu tư vào công ty con	251		216.427.856.000	216.427.856.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		29.880.000.000	29.180.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		24.177.500.000	13.177.500.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(25.584.175.372)	(18.014.485.903)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		431.100.470.861	416.685.871.215
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	431.100.470.861	416.685.871.215
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		4.785.675.452.240	4.833.403.091.433

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		2.758.530.921.117	2.919.244.114.981
I. Nợ ngắn hạn	310		2.578.855.251.843	2.636.819.465.904
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	437.188.647.250	364.750.917.969
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	1.905.939.171.116	2.091.065.392.820
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	28.220.344.243	7.756.827.977
4. Phải trả người lao động	314		6.330.879.513	6.606.031.405
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	15.433.175.818	17.979.495.704
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.17a	109.956.760.627	83.515.489.981
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	75.102.729.400	64.461.766.172
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		179.675.669.274	282.424.649.077
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.17b	12.509.569.274	12.130.910.243
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	167.166.100.000	270.293.738.834
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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.027.144.531.123	1.914.158.976.452
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	2.027.144.531.123	1.914.158.976.452
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.734.901.930.000	1.734.901.930.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.734.901.930.000	1.734.901.930.000
- 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		290.719.601.123	177.734.046.452
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		177.734.046.452	177.734.046.452
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		112.985.554.671	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
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		4.785.675.452.240	4.833.403.091.433

Người lập biểu

Nguyễn Hữu Đạt

Kế toán trưởng

Nguyễn Hữu Đạt

Lập, ngày 29 tháng 3 năm 2024

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Vũ Trọng Quân

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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	862.043.543.600	816.727.353.160
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		862.043.543.600	816.727.353.160
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	578.888.003.072	558.628.896.399
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		283.155.540.528	258.098.456.761
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	49.303.359.838	66.366.203.297
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	41.997.235.882	45.017.562.171
Trong đó: chi phí lãi vay	23		15.940.266.999	16.732.017.115
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	143.165.880.503	89.982.377.815
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	41.325.448.864	47.030.590.048
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		105.970.335.117	142.434.130.024
11. Thu nhập khác	31	VI.7	38.773.494.231	25.148.983.956
12. Chi phí khác	32	VI.8	3.246.811.229	1.854.292.882
13. Lợi nhuận khác	40		35.526.683.002	23.294.691.074
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		141.497.018.119	165.728.821.098
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.15	28.511.463.448	33.309.747.110
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>112.985.554.671</u>	<u>132.419.073.988</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	-	-
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	-	-

Người lập biểu

Nguyễn Hữu Đạt

Kế toán trưởng

Nguyễn Hữu Đạt

Lập, ngày 29 tháng 3 năm 2024

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Vũ Trọng Quân

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	141.497.018.119	165.728.821.098
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	4.127.764.160	4.177.136.323
- Các khoản dự phòng	03 VI.4	7.215.813.596	15.395.404.432
- 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	(49.303.359.838)	(64.098.013.750)
- Chi phí lãi vay	06 VI.4	15.940.266.999	16.732.017.115
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	119.477.503.036	137.935.365.218
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	75.079.206.201	(304.443.658.932)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	49.344.895.696	(184.562.300.366)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(90.342.736.505)	561.621.242.382
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(21.934.965.095)	(218.918.805.428)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(16.771.675.464)	(16.265.216.378)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15 V.15	(412.300.641)	(83.446.859.210)
- 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	114.439.927.228	(108.080.232.714)
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)
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	(181.887.591.000)	(812.185.500.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	33.356.450.000	424.138.500.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(11.700.000.000)	(435.228.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	500.029.696.373
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	7.224.889.195	10.051.314.907
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(153.006.251.805)	(314.271.719.919)

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
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.19	-	808.642.660.000
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.18	178.309.945.697	111.406.509.416
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.18	(270.796.621.303)	(312.375.594.226)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(11.495.000)	(4.930.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(92.498.170.606)	607.668.645.190
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(131.064.495.183)	185.316.692.557
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	218.275.644.492	32.958.951.935
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	87.211.149.309	218.275.644.492

Người lập biểu

Nguyễn Hữu Đạt

Kế toán trưởng

Nguyễn Hữu Đạt

Lập, ngày 29 tháng 3 năm 2024

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Vũ Trọng Quân

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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”) 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 Công ty 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 Công ty là trong vòng từ trên 12 tháng đến 36 tháng.

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

5. Cấu trúc Công ty

Các Công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hoà Bình	Xóm Nước Vải, Xã Tân Vinh, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.	Khách sạn, du lịch.	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%

Các Công ty liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
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	37%	37%	37%
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	Đường Yên Ninh, phường Mỹ Hải, TP. Phan Rang -Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.	Kinh doanh bất động sản	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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

6. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Ngày 22/6/2023, Cơ quan An ninh điều tra – Công an TP Hà Nội đã ra quyết định khởi tố vụ án hình sự, khởi tố bị can và Lệnh tạm giam về tội Thao túng thị trường chứng khoán đối với một số cá nhân đang nắm giữ các chức danh thành viên quản lý chủ chốt của Công ty, bao gồm: Ông Phạm Duy Hưng – Chủ tịch Hội đồng quản trị/Người đại diện pháp luật, Ông Nguyễn Đỗ Lăng – Thành viên Hội đồng quản trị, Bà Huỳnh Thị Mai Dung – vợ của Ông Nguyễn Đỗ Lăng, Bà Nguyễn Thị Thanh – Trưởng ban kiểm soát của Công ty.

Công ty đã thực hiện các biện pháp nhằm đảm bảo hoạt động kinh doanh diễn ra ổn định theo đúng mục tiêu, kế hoạch đã đặt ra. Ngày 29 tháng 6 năm 2023, Công ty đã bổ nhiệm Ông Vũ Trọng Quân – Chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị/Người đại diện pháp luật để thay thế cho ông Phạm Duy Hưng.

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

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

8. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có 92 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 119 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

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

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

Công ty 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, Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

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 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. 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.

3. 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.

Các khoản chứng khoán kinh doanh của Công ty đều là chứng khoán chưa niêm yết, được ghi nhận tại thời điểm Công ty 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 Công ty 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 Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty chỉ bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn. Thu nhập lãi từ các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu.

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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

Công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty 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.

Ghi nhận ban đầu

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

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 ty con và công ty liên kết

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ, với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết 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 công ty con, công ty liên kết. Nếu công ty con, công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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 Công ty 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 kỳ kế toán 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.

10/AN TY HU AT C NH TP

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

4. 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 Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- 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 tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư 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.

5. 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.
- 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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

6. 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 Công ty 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 không quá 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.

7. 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 Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. 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
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06
Máy móc thiết bị	05
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03

8. 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 Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. 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 Công ty là 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 hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty 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 3 năm.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

9. 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).

10. 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 Công ty) 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.

11. 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 Công ty.
- 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 căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

12. 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.

13. 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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

14. 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 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.

15. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Chính sách bàn giao và thu hồi căn hộ

Khách hàng ký hợp đồng mua bán thuộc các Dự án mà Công ty làm chủ đầu tư sẽ 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 Công ty 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

16. 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 Công ty 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 chi 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.

17. 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.

18. 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

19. 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.

20. Bên liên quan và các bên đối tác có giao dịch trọng yếu

20a. 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.

Các bên liên quan với Công ty 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.

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 (Tổng Giám đốc, 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.

Các bên liên quan khác của Công ty bao gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hòa Bình	Công ty con
Công ty Cổ phần In Thái Nguyên	Công ty con
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	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương ("API")	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương ("APS")	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group ("APG")	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 con của APG
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Land - Huế	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 Đầu tư Apec Holding	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Dreamworks Việt Nam	Công ty nhận góp vốn/Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala	Công ty nhận góp vốn/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 và vận hành BĐS Mandala	Công ty nhận góp vốn

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

20b. Các đối tác có giao dịch trọng yếu

Đối với các khách hàng, nhà cung cấp hoặc các đối tượng khác không phải là bên liên quan hoặc Ban lãnh đạo Công ty không có đủ cơ sở chắc chắn để xác định là bên liên quan của Công ty nhưng có phát sinh các giao dịch trọng yếu với Công ty trong năm kế toán sẽ được trình bày chung là “Các đối tác giao dịch trọng yếu” của Công ty.

Các đối tác có giao dịch trọng yếu trong năm với Công ty bao gồm:

<u>Đối tác</u>	<u>Giao dịch trọng yếu</u>
Công ty Cổ phần Apec Finance	Công ty hợp tác đầu tư, đối tác vận hành ứng dụng huy động vốn vay
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Phát triển nhà ở xã hội 5 Sao Việt Nam	Công ty cho vay tính lãi
Công ty Cổ phần Du lịch và Khách sạn Mandala	Công ty cho vay tính lãi
Công ty TNHH Đức Phú Gia Bình Thuận	Công ty cho vay tính lãi

21. 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 của Công ty.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền mặt	186.172.753	241.288.293
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	27.024.976.556	117.180.823.915
Các khoản tương đương tiền - Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng	60.000.000.000	100.853.532.284
Cộng	<u>87.211.149.309</u>	<u>218.275.644.492</u>

2. Các khoản đầu tư tài chính

2a. Chứng khoán kinh doanh

Là các cổ phiếu của các công ty cổ phần không niêm yết, bao gồm:

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
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	(4.029.377.462)	7.300.000.000	(4.383.253.335)
Cộng	<u>11.212.500.000</u>	<u>(4.029.377.462)</u>	<u>11.212.500.000</u>	<u>(4.383.253.335)</u>

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	4.383.253.335	4.275.796.392
Trích lập dự phòng bổ sung	-	107.456.943
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(353.875.873)	-
Số cuối năm	<u>4.029.377.462</u>	<u>4.383.253.335</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.

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn	99.075.182.000	4.287.591.000

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	216.427.856.000	(17.693.954.425)	216.427.856.000	(17.663.513.086)
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hoà Bình	96.300.000.000	(534.617.473)	96.300.000.000	(566.411.797)
Công ty Cổ phần In Thái Nguyên	120.127.856.000	(17.159.336.952)	120.127.856.000	(17.097.101.289)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	29.880.000.000	-	29.180.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng ASC	7.400.000.000	-	6.700.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	22.480.000.000	-	22.480.000.000	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	24.177.500.000	(7.890.220.947)	13.177.500.000	(350.972.817)
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	(1.500.000.000)	1.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala	17.000.000.000	(6.039.248.130)	6.000.000.000	-
Cộng	270.485.356.000	(25.584.175.372)	258.785.356.000	(18.014.485.903)

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 CP /phần vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng CP /phần vốn góp	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hoà Bình	8.398.000 CP	69,98%	8.398.000 CP	69,98%
Công ty Cổ phần In Thái Nguyên	11.988.000 CP	99,90%	11.988.000 CP	99,90%
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng ASC ⁽ⁱ⁾	740.000 CP	37,00%	670.000 CP	33,50%
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	2.248.000 CP	40,00%	2.248.000 CP	40,00%
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	7,14%
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala	150.000 CP	19,00%	150.000 CP	19,00%
Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala ⁽ⁱⁱ⁾	1.700.000 CP	19,00%	600.000 CP	19,00%

Tình hình tăng các khoản đầu tư trong năm

- ⁽ⁱ⁾ Trong năm, Công ty đã đầu tư thêm 700.000.000 VND để sở hữu thêm 70.000 cổ phần Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng ASC. Tại thời điểm kết thúc năm tài chính, Công ty sở hữu 740.000 cổ phần tương ứng với tổng mệnh giá 7.400.000.000 VND (số đầu năm là 670.000 cổ phần tương ứng với tổng mệnh giá là 6.700.000.000 VND)
- ⁽ⁱⁱ⁾ Theo Nghị quyết số 34/2022/HĐQT-NQ ngày 07/6/2022, Công ty mua 1.900.000 cổ phần Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala ("KS Mandala"), giá mua 10.000 VND/cổ phần, tỷ lệ sở hữu 19% vốn điều lệ. Trong năm, Công ty đã góp vốn theo tiến độ thông báo, số tiền 11.000.000.000 VND, tương đương 1.100.000 cổ phần. Tại thời điểm kết thúc năm tài chính, tổng số cổ phần mà Công ty sở hữu là 1.700.000 cổ phần tương ứng với tổng mệnh giá là 17.000.000.000 VND (số đầu năm là 600.000 cổ phần tương ứng với tổng mệnh giá là 6.000.000.000 VND)

Giá trị hợp lý

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không có giá niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**Tình hình hoạt động của các công ty con và công ty liên kết**

Công ty	Tình trạng hoạt động
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hoà 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 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

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

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	18.014.485.903	3.026.538.414
Trích lập dự phòng bổ sung	7.569.689.469	14.987.947.489
Số cuối năm	25.584.175.372	18.014.485.903

Giao dịch với các công ty con và công ty liên kết

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với các công ty con và công ty liên kết xem mục VIII.1

Cam kết góp vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, các khoản cam kết góp vốn như sau:

Tên công ty	Số vốn Công ty cam kết góp	Số đã góp tại 31/12/2023	Số còn phải góp
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	260.000.000.000	22.480.000.000	237.520.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala	19.000.000.000	1.500.000.000	17.500.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala	19.000.000.000	17.000.000.000	2.000.000.000

3. Phải thu khách hàng**3a. Phải thu khách hàng ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	197.235.582.201	124.954.726.365
Công ty Cổ phần APEC Land Huế	1.188.606.457	1.188.606.457
Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group - Phải thu về chuyển nhượng Bất động sản (xem Thuyết minh V.3c)	70.740.225.263	36.275.948.547
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	33.754.155.722	33.754.155.722
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	40.389.375.626	43.722.823.678
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	10.555.207.766	10.013.191.961
Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala	40.608.011.367	-
Phải thu các khách hàng khác	137.831.999.284	238.847.473.973
Phải thu về hoạt động bất động sản ⁽¹⁾	134.211.102.546	235.231.707.703
- Dự án Diamondpark Lạng Sơn	69.874.457.766	128.708.577.028
- Dự án Mandala Hotel & Suites Hải Dương	7.434.500.822	14.346.160.569
- Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	56.902.143.958	92.176.970.106
Các khách hàng khác	3.620.896.738	3.615.766.270
Cộng	335.067.581.485	363.802.200.338

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

(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	15.096.717.924	24.144.055.818
Khách hàng áp dụng chính sách bán hàng linh hoạt (<i>xem Thuyết minh IV.15</i>)	119.114.384.622	211.087.651.885
Cộng	<u>134.211.102.546</u>	<u>235.231.707.703</u>

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; 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 2023, số dư phải thu Apec Group như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu khách hàng ngắn hạn (*)	70.740.225.263	36.275.948.547
Phải thu khách hàng dài hạn	89.032.714.803	123.496.991.518
Cộng	<u>159.772.940.066</u>	<u>159.772.940.065</u>

Tại thời điểm kết thúc năm tài chính, nợ phải thu chậm thanh toán theo tiến độ thanh toán được quy định hợp đồng là 36.275.948.547 VND. Công ty đang tiếp tục đôn đốc Apec Group thanh toán.

4. 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>	-	110.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương	-	110.000.000
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	73.293.395.124	105.415.678.847
Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Bình Thuận	10.671.725.000	12.981.229.500
Công ty Cổ phần Licogi 13	3.477.082.664	3.477.082.664
Tổng Công ty Cổ phần Công trình Viettel	4.066.195.428	4.041.541.887
Công ty TNHH Trang trí nội thất Sen	-	7.905.940.437
Công ty Cổ phần Trang trí nội thất AND	21.714.075.773	7.774.466.450
Công ty TNHH Hafele Việt Nam	250.928.985	11.465.044.938
Công ty TNHH Bất động sản Queen Sea	-	2.129.000.000
Các nhà cung cấp khác	33.113.387.274	55.641.372.971
Cộng	<u>73.293.395.124</u>	<u>105.525.678.847</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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	24.570.000.000	5.770.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên (lãi suất 13%/năm) ⁽ⁱ⁾	7.970.000.000	1.770.000.000
Công ty TNHH Lộc Phát Bình Thuận (lãi suất 13%/năm) ⁽ⁱ⁾	4.000.000.000	4.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group ⁽ⁱⁱⁱ⁾	12.600.000.000	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	522.678.508.905	512.975.000.000
Công ty Cổ phần Apec Finance ⁽ⁱⁱⁱ⁾	105.422.000.000	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	310.802.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch và Khách sạn Mandala (lãi suất 8%/năm) ^{(v) (*)}	99.934.958.905	105.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Queen Sea ^(vi)	-	800.000.000
Công ty TNHH Đức Phú Gia Bình Thuận	1.550.000.000	550.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Đầu tư Phúc Thịnh (lãi suất 14%/năm)	769.550.000	1.201.000.000
Cá nhân khác (lãi suất 8%/năm) ^{(vii) (*)}	4.200.000.000	4.200.000.000
Cộng	547.248.508.905	518.745.000.000

- (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) Khoản cho vay theo hợp đồng ngày 17 tháng 11 năm 2023, có thời hạn cho vay là 5 tháng kể từ ngày giải ngân, nhằm phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của bên đi vay. Khoản vay có lãi suất trong hạn là 10%/năm và được đảm bảo bằng cổ phiếu thuộc sở hữu của bên đi vay. Các cổ phiếu được dùng làm tài sản đảm bảo là các cổ phiếu đã niêm yết, và có tổng giá trị thị trường tại thời điểm cho vay là 19.200.000.000 VND.
- (iii) 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 từ 7,2% đến 14%/năm.
- (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, trong đó bao gồm 7.400.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên (“Apec Thái Nguyên”) thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Phát triển nhà ở xã hội 5 Sao Việt Nam. Các cổ phần này đã có xác nhận của Apec Thái Nguyên về việc phong tỏa không giao dịch chuyển nhượng cho đến khi có sự đồng ý của Công ty.
- (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, trong đó bao gồm 2.500.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên (“Apec Thái Nguyên”) thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Du lịch và Khách sạn Mandala. Các cổ phần này đã có xác nhận của Apec Thái Nguyên về việc phong tỏa không giao dịch chuyển nhượng cho đến khi có sự đồng ý của Công ty.
- (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/HĐM/IDJ-QS và/hoặc

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 cá nhân vay theo Hợp đồng số 2212/2022/NOXH-IDJ ngày 22 tháng 12 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 8%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng các cổ phần (không bao gồm cổ phiếu IDJ) thuộc quyền sở hữu của bên vay.
- (*) Các khoản vay đã bị quá hạn, Công ty đang tiến hành các thủ tục xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi gốc vay và nợ vay. Tổng số dư các khoản cho vay bị quá hạn tại thời điểm kết thúc năm tài chính là 414.936.958.905 VND.

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	11.723.875.816	-	1.977.833.108	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên ⁽ⁱ⁾	857.277.272	-	17.851.244	-
Công ty TNHH Lộc Phát Bình Thuận ⁽ⁱ⁾	768.821.917	-	223.821.917	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương ⁽ⁱⁱ⁾	235.616.438	-	235.616.438	-
Công ty Cổ phần Quản lý vận hành Bất động sản Mandala ⁽ⁱⁱ⁾	5.893.073.667	-	1.500.543.509	-
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và Dịch vụ Mandala - phải thu điện nước thu chi hộ	3.969.086.522	-	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	307.266.169.444	(10.298.613.821)	271.946.851.346	(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)
Phải thu lãi cho vay	51.710.039.486	-	10.804.414.408	-
- Công ty Cổ phần Apec Finance	17.383.646.543	-	9.685.681.476	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Đầu tư Phúc Thịnh ⁽ⁱ⁾	77.595.671	-	77.595.671	-
- Công ty TNHH Bất động sản Queen Sea	-	-	163.906.849	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Phát triển nhà ở xã hội 5 Sao Việt Nam	25.521.084.932	-	656.924.932	-
- Công ty Cổ phần Du lịch và Khách sạn Mandala	8.203.030.148	-	207.123.288	-
- Công ty TNHH Đức Phú Gia Bình Thuận	180.397.260	-	4.897.260	-
- Cá nhân khác	344.284.932	-	8.284.932	-
Phải thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	765.131.201	-	454.883.489	-
Ban QLDA Đầu tư Xây dựng Thành phố Lạng Sơn	2.940.000.000	-	2.940.000.000	-
Phải thu tiền điện chi hộ dự án Mũi Né	1.910.500.434	-	-	-
Tạm ứng thực hiện dự án ⁽ⁱⁱⁱ⁾	218.939.288.206	-	226.224.667.169	-
Thuế TNDN tạm nộp 1% của bất động sản	19.376.912.691	-	19.746.091.656	-
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	12.000.000	-	13.000.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1.828.647.405	(514.963.800)	1.980.144.603	(514.963.800)
Cộng	318.990.045.260	(10.298.613.821)	273.924.684.454	(10.298.613.821)

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (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 bao gồm các khoản tạm ứng để thực hiện các giao dịch liên quan đến việc triển khai, đầu tư phát triển các dự án tiềm năng. Cụ thể:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng phát triển dự án (phát sinh trong năm 2022)	209.299.286.826	218.415.149.900
Các khoản tạm ứng khác	9.640.001.380	7.809.517.269
Cộng	218.939.288.206	226.224.667.169

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	736.492.910.240	-	593.337.463.951	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi - phải thu ủy thác đầu tư ⁽ⁱ⁾	177.745.460.754	-	76.182.842.781	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Holding - phải thu ủy thác đầu tư ⁽ⁱⁱ⁾	288.401.272.378	-	264.461.272.378	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group - phải thu ủy thác đầu tư ⁽ⁱⁱⁱ⁾	270.346.177.108	-	252.346.177.108	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group - phải thu lãi ủy thác đầu tư ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	-	347.171.684	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	1.143.754.360	(300.000.000)	101.143.754.360	(300.000.000)
Công ty Cổ phần APEC Finance - phải thu ủy thác đầu tư ^(iv)	-	-	100.000.000.000	-
Bà Đinh Thị Lan Hương	300.000.000	(300.000.000)	300.000.000	(300.000.000)
Ký cược, ký quỹ	843.754.360	-	843.754.360	-
Cộng	737.636.664.600	(300.000.000)	694.481.218.311	(300.000.000)

- (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 101.562.617.973 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 23.940.000.000 VND.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (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 Phú 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. Trong năm, Công ty đã góp bổ sung 18.000.000.000 VND vào Dự án bằng chuyển khoản. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã góp vào dự án, số tiền là 270.346.177.108 VND (số đầu năm là 252.346.177.108 VND). Dự án đã có phê duyệt trúng giá đất, 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. 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 khác, có thời gian quá hạn trên 3 năm, không có khả năng thu hồi, đã được dự phòng 100%.

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	13.886.612.140	13.886.612.140
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 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	300.000.000
Phải thu khoản phải thu bà Đinh Thị Lan Hương	300.000.000	300.000.000
Cộng	14.186.612.140	14.186.612.140

8. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	5.063.318	-	19.957.771	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.503.279.099.339	-	1.596.537.220.695	-
Dự án Apec Mandala Grand Phú Yên	118.709.610.682	-	117.740.401.252	-
Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn - Giai đoạn 2	96.502.038.302	-	96.502.038.302	-
Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né (*)	1.268.253.552.709	-	1.364.091.281.964	-
Các Dự án khác	19.813.897.646	-	18.203.499.177	-
Thành phẩm bất động sản	70.527.920.753	-	74.474.114.278	-
Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương	57.082.502.178	-	51.300.914.427	-
Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn -Shophouse	13.445.418.575	-	23.173.199.851	-
Hàng hóa bất động sản	138.603.767.476	-	90.729.453.838	-
Dự án Mandala Wyndham Phú Yên - Shopcenter	138.603.767.476	-	90.729.453.838	-
Hàng hóa khác	10.761.110	-	10.761.110	-
Cộng	1.712.426.611.996	-	1.761.771.507.692	-

Tổng chi phí đi vay được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trong năm là 12.254.504.669 VND (năm trước là 22.817.363.875 VND).

(*) Tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, giá trị dở dang được ghi nhận vào giá vốn của các căn hộ được bàn giao từ 01/01/2024 đến thời điểm hiện tại là 489.428.593.848 VND

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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	436.444.801	449.352.057
Chi phí hỗ trợ lãi suất	7.731.084.627	-
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	18.660.326	216.472.248
Cộng	<u>8.186.189.754</u>	<u>665.824.305</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	3.548.785.732	3.643.838.176
Chi phí thuê hệ thống thoát khí, cung cấp ga, tường kính	1.313.263.325	1.351.799.933
Chi phí bán hàng Dự án chờ phân bổ	390.163.853.870	410.033.157.381
<i>Dự án Mandala Grand Phú Yên</i>	<i>6.917.613.439</i>	<i>6.917.613.439</i>
<i>Dự án Mandala Hotel & Suites Hải Dương</i>	<i>4.615.345.882</i>	<i>4.452.163.634</i>
<i>Dự án Diamondpark Lạng Sơn</i>	<i>13.123.463.904</i>	<i>38.797.886.429</i>
<i>Dự án Wyndham Mũi Né - Bình Thuận</i>	<i>365.507.430.645</i>	<i>359.865.493.879</i>
Chi phí thuê căn hộ Condotel Wyndham Mũi Né - Bình Thuận	10.925.436.844	-
Chi phí thuê căn hộ API Bắc Ninh	24.287.709.898	-
Chi phí công cụ dụng cụ	395.701.337	1.262.864.083
Chi phí trả trước dài hạn khác	465.719.855	394.211.642
Cộng	<u>431.100.470.861</u>	<u>416.685.871.215</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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**10. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	4.414.446.196	159.635.920	51.146.018	1.442.659.579	6.067.887.713
Số cuối năm	4.414.446.196	159.635.920	51.146.018	1.442.659.579	6.067.887.713
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-	-	761.210.422	761.210.422
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	900.257.964	55.429.146	18.279.957	943.207.509	1.917.174.576
Khấu hao trong năm	748.986.432	31.927.188	8.524.332	199.677.776	989.115.728
Số cuối năm	1.649.244.396	87.356.334	26.804.289	1.142.885.285	2.906.290.304
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	3.514.188.232	104.206.774	32.866.061	499.452.070	4.150.713.137
Số cuối năm	2.765.201.800	72.279.586	24.341.729	299.774.294	3.161.597.409
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

11. Tài sản cố định vô hình

Là chương trình phần mềm máy tính đã hết khấu hao nhưng vẫn được Công ty tiếp tục sử dụng.

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	(38.670.664.412)	108.061.149.783
Khấu hao trong năm	-	(3.138.648.432)	(3.138.648.432)
Số cuối năm	146.731.814.195	(41.809.312.844)	104.922.501.351

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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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	(21.487.834.060)	54.169.121.485
Hầm để xe Trung tâm Thương mại Grand Plaza	28.272.870.000	(8.078.428.517)	20.194.441.483
Lô Văn phòng F1501A	5.625.843.557	(1.609.212.295)	4.016.631.262
Lô Văn phòng F1501C	2.407.787.381	(688.721.776)	1.719.065.605
Lô Văn phòng F1512B	4.172.884.288	(1.193.608.817)	2.979.275.471
Lô Văn phòng F1512C	2.476.844.381	(708.474.773)	1.768.369.608
Lô Văn phòng F1512D	2.476.844.381	(708.474.773)	1.768.369.608
Lô Văn phòng F1602B	2.771.487.579	(792.754.324)	1.978.733.255
Lô Văn phòng F1612A	7.936.951.139	(2.270.279.836)	5.666.671.303
Lô Văn phòng F500	5.481.744.618	(1.567.994.329)	3.913.750.289
Lô Văn phòng F512	4.686.668.364	(1.340.571.298)	3.346.097.066
Lô Văn phòng F518	4.764.932.963	(1.362.958.046)	3.401.974.917
Cộng	146.731.814.195	(41.809.312.844)	104.922.501.351

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>38.007.268.261</i>	<i>9.050.664.844</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương - Phải trả về chuyển nhượng bất động sản	25.995.193.057	300.672.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương	2.437.945.000	1.857.945.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group - Phải trả về chuyển nhượng bất động sản và cung cấp dịch vụ	9.574.130.204	6.892.047.844
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	<i>399.181.378.989</i>	<i>355.700.253.125</i>
Công ty Cổ phần Apec Finance	1.528.686.324	721.483.950
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons	61.195.010.464	66.259.991.420
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina 2	42.795.311.891	45.487.783.318
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	98.537.411.342	85.900.865.384
Công ty Cổ phần CDC Hà Nội	21.696.044.976	24.957.244.227
Công ty Cổ phần Cơ điện Xây dựng Thiết bị Công nghiệp Hà Đô	11.299.884.466	11.299.884.466
Công ty Cổ phần THH Decor	15.917.512.041	5.138.557.115
Công ty TNHH Bất động sản Queen Sea	6.862.152.868	13.582.900.023
Công ty Cổ phần Cửa gỗ Austdoor-TMD	7.995.342.697	12.333.677.846
Công ty Cổ phần Woodlands	7.362.825.224	6.863.321.456
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng VIDC	8.240.796.591	3.228.886.931
Các nhà cung cấp khác	115.750.400.105	79.925.656.989
Cộng	437.188.647.250	364.750.917.969

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước của các khách hàng dự án BĐS</i>	<i>1.905.928.344.160</i>	<i>2.091.062.853.669</i>
Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn	24.733.940.278	55.927.283.840
Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương	8.352.139.141	7.836.165.437
Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	1.872.842.264.741	2.027.299.404.392
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	<i>10.826.956</i>	<i>2.539.151</i>
Cộng	<u>1.905.939.171.116</u>	<u>2.091.065.392.820</u>

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>Số đầu năm</u>		<u>Phát sinh trong năm</u>			<u>Số cuối năm</u>
	Số phải nộp	Số phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Bù trừ với số tạm nộp	Số phải nộp
Thuế GTGT hàng bán nội địa	760.940.176	-	17.068.139.456	(17.829.079.632)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	-	6.115.511.719	28.511.463.448	-	(4.913.513.806)	17.482.437.923
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyên nhượng bất động sản	6.385.700.788	-	4.544.334.841	(412.300.641)	-	10.517.734.988
Thuế thu nhập cá nhân	607.986.846	-	3.953.154.394	(4.340.969.908)	-	220.171.332
Các loại thuế khác	2.200.167	-	8.397.867	(10.598.034)	-	-
Cộng	<u>7.756.827.977</u>	<u>6.115.511.719</u>	<u>54.085.490.006</u>	<u>(22.592.948.215)</u>	<u>(4.913.513.806)</u>	<u>28.220.344.243</u>

Thuế giá trị gia tăng

Công ty 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 nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%.

(*) Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm bao gồm:

Nội dung	<u>Số tiền (VND)</u>
Số nộp ngân sách nhà nước bằng chuyển khoản	412.300.641
Bù trừ với thuế TNDN đã tạm nộp	4.913.513.806
Cộng	<u>5.325.814.447</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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	141.497.018.119	165.728.821.098
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	1.060.299.123	712.631.966
- Các khoản điều chỉnh tăng	1.060.299.123	712.631.966
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập tính thuế	142.557.317.242	166.441.453.064
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	28.511.463.448	33.288.290.613
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước	-	21.456.497
Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm	28.511.463.448	33.309.747.110
Thuế thuế thu nhập doanh nghiệp đã tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận doanh thu trong năm	(4.913.513.806)	(9.999.228.536)
Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	23.597.949.642	23.310.518.574

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty 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

Công ty 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. Công ty 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

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan (chi phí lãi vay)	605.246.926	489.480.328
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	440.309.479	440.309.479
Công ty Cổ phần In Thái Nguyên	146.582.630	49.170.849
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hòa Bình	18.354.817	-
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	14.827.928.892	17.490.015.376
Công ty Cổ phần Du lịch và Khách sạn Mandala – Lãi vay phải trả	-	5.065.041.095
Chi phí lãi vay phải trả các đối tượng khác	1.474.658.544	2.531.083.702
Chi phí hoa hồng môi giới	-	134.949.033
Chi phí hỗ trợ khách hàng vay vốn ngân hàng	12.123.270.348	9.613.260.088
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	1.230.000.000	145.681.458
Cộng	15.433.175.818	17.979.495.704

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

17. Phải trả khác

17a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác	109.956.760.627	83.515.489.981
Tài sản thừa chờ giải quyết	3.700.000	3.700.000
Kinh phí công đoàn	766.621.518	556.262.880
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	58.194.485	58.386.131
Công ty Cổ phần Apec Finance - Phải trả lãi vay gói A-saving	597.894.469	488.309.401
Nhận đặt cọc chuyển nhượng bất động sản các dự án	31.752.156.649	49.129.888.998
- Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	27.722.083.374	43.430.337.157
- Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương	2.742.419.875	2.722.588.441
- Dự án Apec Mandala Grand Phú Yên	106.800.000	106.800.000
- Dự án Diamond Park Lạng Sơn	1.180.853.400	2.870.163.400
Thu hộ phí bảo trì căn hộ	65.608.346.065	25.493.946.469
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	380.633.750	392.128.750
Tiền lãi trái phiếu phải trả	-	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	5.309.713.691	1.913.032.379
Cộng	109.956.760.627	83.515.489.981

17b. 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	10.712.374.931	10.333.715.900
Cộng	12.509.569.274	12.130.910.243

(*) 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 Mandala Hotel & Suites Hải Dương (Xây dựng tòa trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê).

18. Vay

18a. Vay ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay ngắn hạn bên liên quan	36.063.629.400	37.313.629.700
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hòa Bình ⁽ⁱ⁾	36.063.629.400	37.313.629.700
Vay ngắn hạn các cá nhân ^(iv)	29.694.100.000	18.616.800.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Xem thuyết minh V.18b)	9.345.000.000	8.531.336.472
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	2.549.336.472
Các cá nhân ^(iv)	9.345.000.000	5.982.000.000
Cộng	75.102.729.400	64.461.766.172
Công ty có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.		

(i) Vay Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hòa Bình để phát triển đầu tư dự án với lãi suất là 0,2%/năm. Khoản vay có kỳ hạn 12 tháng kể từ thời điểm giải ngân khoản vay (ngày 21 tháng 10 năm 2021). Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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	37.313.629.700	18.616.800.000	8.531.336.472	64.461.766.172
Số tiền vay phát sinh trong năm		90.102.800.000		90.102.800.000
Kết chuyển vay dài hạn đến hạn trả			9.345.000.000	9.345.000.000
Số tiền vay đã trả trong năm	(1.250.000.300)	(79.025.500.000)	(8.531.336.472)	(88.806.836.772)
Số cuối năm	36.063.629.400	29.694.100.000	9.345.000.000	75.102.729.400

18b. Vay dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn bên liên quan	97.340.000.000	97.540.000.000
Công ty Cổ phần In Thái Nguyên ⁽ⁱⁱ⁾	97.340.000.000	97.540.000.000
Vay dài hạn các tổ chức và cá nhân khác	69.826.100.000	61.748.038.834
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	4.461.338.826
Các cá nhân ^(iv)	69.826.100.000	57.286.700.008
Trái phiếu thường dài hạn ^(v)	-	111.005.700.000
Cộng	167.166.100.000	270.293.738.834

Công ty có khả năng trả được các khoản vay dài hạn.

- (ii) Vay Công ty Cổ phần In Thái Nguyên để phát triển kinh doanh với lãi suất 0,1%/năm. Đây là khoản vay không có tài sản đảm bảo. Ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty đã ký phụ lục hợp đồng vay theo đó hai bên quy định thời hạn của khoản vay có thời hạn là 36 tháng.
- (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) 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 từ năm 2020 cho các tổ chức và cá nhân để huy động vốn tài trợ cho Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né. 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, Công ty đã thực hiện mua lại trái phiếu trước hạn với tổng số lượng mua lại là 1.110.057 trái phiếu, tổng mệnh giá trong úng là 111.005.700.000 VND.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	Tổng nợ	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm
Số cuối năm				
Vay dài hạn bên liên quan	97.340.000.000	-	97.340.000.000	-
Vay dài hạn các tổ chức và cá nhân khác	79.171.100.000	9.345.000.000	69.826.100.000	-
Cộng	176.511.100.000	9.345.000.000	167.166.100.000	-
Số đầu năm				
Vay dài hạn bên liên quan	97.540.000.000	-	97.540.000.000	-
Vay dài hạn các tổ chức và cá nhân khác	70.279.375.306	8.531.336.472	61.748.038.834	-
Trái phiếu thường	111.005.700.000	-	111.005.700.000	-
Cộng	278.825.075.306	8.531.336.472	270.293.738.834	-

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

	Vay dài hạn ngân hàng	Vay dài hạn các bên liên quan	Vay dài hạn các cá nhân và các tổ chức khác	Trái phiếu thường dài hạn	Cộng
Số đầu năm	4.461.338.826	97.540.000.000	57.286.700.008	111.005.700.000	270.293.738.834
Số tiền vay trong năm	56.401.645.697	-	31.805.500.000	-	88.207.145.697
Số tiền vay đã trả trong năm	(60.862.984.523)	(200.000.000)	(9.921.100.008)	(111.026.866.633)	(182.010.951.164)
Phân loại vay đến hạn trả	-	-	(9.345.000.000)	-	(9.345.000.000)
Chênh lệch giá trị các gói trái phiếu mua lại so với mệnh giá	-	-	-	21.166.633	21.166.633
Số cuối năm	-	97.340.000.000	69.826.100.000	-	167.166.100.000

19. Vốn chủ sở hữu**19a. 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	Cộng
Năm trước				
Số dư đầu năm	735.129.760.000	1.523.000.000	236.444.482.464	973.097.242.464
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền	808.642.660.000	-	-	808.642.660.000
Trả cổ tức bằng cổ phiếu (iii)	191.129.510.000	-	(191.129.510.000)	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	132.419.073.988	132.419.073.988
Số dư cuối năm	1.734.901.930.000	1.523.000.000	177.734.046.452	1.914.158.976.452
Năm nay				
Số dư đầu năm	1.734.901.930.000	1.523.000.000	177.734.046.452	1.914.158.976.452
Lợi nhuận trong năm	-	-	112.985.554.671	112.985.554.671
Số dư cuối năm	1.734.901.930.000	1.523.000.000	290.719.601.123	2.027.144.531.123

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

19b. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	173.490.193	173.490.193
Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	173.490.193	173.490.193
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	173.490.193	173.490.193

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

19c. Kế hoạch tăng vốn

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 06/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 5 năm 2023 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 khai các dự án mà Công ty đang thực hiện, chi trả khoản gốc vay vốn ngân hàng, bổ sung cho nguồn vốn lưu động.

Thông qua phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động trong Công ty (ESOP), số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành thêm là 8.600.000 cổ phiếu, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu. Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được dùng để bổ sung vốn lưu động cho Công ty.

Ngoài ra, nghị quyết còn thông qua phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ, số lượng cổ phiếu đăng ký chào bán tối đa 50.000.000 cổ phiếu, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu. Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được sử dụng để triển khai xây dựng và hợp tác đầu tư cho các dự án.

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu của dịch vụ cho thuê hoạt động BĐSĐT	33.097.033.105	14.529.708.796
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản:	745.715.424.002	781.771.690.495
<i>Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn</i>	24.919.785.208	139.996.820.451
<i>Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương</i>	-	27.928.934.073
<i>Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né</i>	720.795.638.794	613.845.935.971
Doanh thu lắp đặt nội thất:	75.405.805.580	-
<i>Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương</i>	304.227.273	-
<i>Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né</i>	75.188.532.853	-
Doanh thu hợp đồng xây dựng	7.743.176.413	20.333.333.669
Doanh thu hoạt động nông nghiệp	82.104.500	92.620.200
Cộng	862.043.543.600	816.727.353.160

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

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	33.097.033.105	14.529.708.796
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	33.689.765.377	17.882.750.574
Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư	(592.732.272)	(3.353.041.778)

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan và các khách hàng có giao dịch lớn: Xem thuyết minh VIII.1****2. Giá vốn hàng bán**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của dịch vụ cho thuê hoạt động BĐSĐT	33.689.765.377	17.882.750.574
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	507.418.544.503	520.621.431.497
Giá vốn lắp đặt nội thất	29.816.510.530	
Giá vốn hợp đồng xây dựng	7.517.645.999	19.689.858.106
Giá vốn hoạt động nông nghiệp	445.536.663	434.856.222
Cộng	<u>578.888.003.072</u>	<u>558.628.896.399</u>

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi, tiền vay	49.303.359.838	12.502.594.186
Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty liên kết	-	53.863.609.111
Cộng	<u>49.303.359.838</u>	<u>66.366.203.297</u>

4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	15.940.266.999	16.732.017.115
Chiết khấu thanh toán, hỗ trợ lãi suất cho khách hàng,	16.363.559.987	1.910.256.224
Lỗ chuyển nhượng khoản đầu tư vào CTCP Dịch vụ du lịch Đầu tư Phước Thịnh	-	2.338.189.547
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	7.215.813.596	21.497.448.947
Chi phí thu xếp vốn	2.477.595.300	2.539.650.338
Cộng	<u>41.997.235.882</u>	<u>45.017.562.171</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	110.981.898.641	74.627.536.135
Chi phí hỗ trợ lãi suất, hỗ trợ gói nội thất khách hàng mua sản phẩm	30.633.352.071	15.110.426.595
Các chi phí khác	1.550.629.791	244.415.085
Cộng	<u>143.165.880.503</u>	<u>89.982.377.815</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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	30.321.448.000	32.542.849.039
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.670.878.675	2.351.358.869
Chi phí khấu hao tài sản cố định	921.105.716	970.477.879
Thuế, phí và lệ phí	2.460.000	63.022.422
Dự phòng phải thu khó đòi	-	300.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.077.530.717	8.025.264.446
Các chi phí khác	3.332.025.756	2.777.617.393
Cộng	<u>41.325.448.864</u>	<u>47.030.590.048</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	32.069.862.420	17.793.760.390
Thu phạt vi phạm tiến độ, chất lượng, an toàn thi công	3.396.331.505	2.908.976.963
Thu tiền điện, nước, phí dịch vụ năng lượng của khách hàng thuê mặt bằng	-	16.046.196
Thu từ phạt vi phạm HĐ, tiền đặt cọc của khách hàng chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng	1.266.446.212	3.892.578.264
Thanh lý TSCĐ	-	70.000.000
Thu nhập khác	2.040.854.094	467.622.143
Cộng	<u>38.773.494.231</u>	<u>25.148.983.956</u>

8. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền phạt vi phạm hành chính, án phạt, bồi thường vi phạm hợp đồng	1.250.116.934	664.287.573
Trả lại tiền đặt cọc	-	94.415.562
Chi phí khác	1.996.694.295	1.095.589.747
Cộng	<u>3.246.811.229</u>	<u>1.854.292.882</u>

9. Lãi trên cổ phiếu

Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.850.838.465	1.149.764.300
Chi phí nhân công	34.443.627.182	19.983.007.766
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.524.434.938	2.079.485.356
Chi phí dịch vụ mua ngoài	420.489.806.400	516.113.936.079
Chi phí khác	45.920.796.560	17.947.874.376
Cộng	<u>505.229.503.545</u>	<u>557.274.067.877</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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

1. Các giao dịch không bằng tiền

Trong năm, Công ty phát sinh các giao dịch không bằng tiền như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Bù trừ tiền cho vay và lãi vay phải trả	5.065.041.095	-
Bù trừ tiền cho vay và phải trả nhà cung cấp	75.000.000	-

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Các bên liên quan với Công ty 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 (Tổng Giám đốc, 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.

Công ty không phát sinh giao dịch và 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

<u>Năm nay</u>	<u>Chức danh</u>	<u>Tiền lương</u>	<u>Thù lao</u>	<u>Cộng thu nhập</u>
Ông Vũ Trọng Quân	Chủ tịch HĐQT	452.306.018	90.000.000	542.306.018
Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Thành viên HĐQT	332.727.273	42.000.000	374.727.273
Ông Nguyễn Đức Quân	Thành viên HĐQT	134.344.666	60.000.000	194.344.666
Bà Lã Thị Quy	Thành viên HĐQT/Kế toán trưởng đến 16/05/2023)	760.073.139	84.000.000	844.073.139
Ông Phạm Duy Hưng	Thành viên HĐQT	-	60.000.000	60.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh	Trưởng BKS	-	18.000.000	18.000.000
Bà Nguyễn Hoài Giang	Thành viên BKS	40.000.000	17.000.000	57.000.000
Bà Đậu Thị Thảo	Thành viên BKS	-	22.000.000	22.000.000
Ông Nguyễn Quang Huy	Quyền Tổng Giám đốc	1.005.106.460	-	1.005.106.460
Ông Nguyễn Hữu Đạt	Quyền Kế toán trưởng từ 16/05/2023	491.915.669	-	491.915.669
	Cộng	3.216.473.225	393.000.000	3.609.473.225
<i>Năm trước</i>				
Ông Phạm Duy Hưng	Chủ tịch HĐQT	-	120.000.000	120.000.000
Ông Vũ Trọng Quân	Thành viên HĐQT (từ 29/04/2022)	-	40.000.000	20.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Linh	Thành viên HĐQT (đến 29/04/2022)	-	20.000.000	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
Ông Nguyễn Quang Huy	Quyền Tổng Giám đốc	1.201.262.179	-	1.201.262.179
Bà Nguyễn Thị Thanh	Trưởng BKS	-	36.000.000	36.000.000

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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
Cộng			2.056.203.673	482.000.000
				2.538.203.673

1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan và các đối tác có giao dịch trọng yếu

Trong năm, Công ty còn phát sinh các giao dịch với các bên liên quan khác và các bên có giao dịch trọng yếu như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty Cổ phần In Thái Nguyên ("In Thái Nguyên")		
Chi phí lãi vay	97.411.781	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Apec Hòa Bình ("Apec Hòa Bình")		
Chi phí lãi vay	74.056.301	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ cho Công ty con	-	-
Lãi vay phải trả Công ty con	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng ASC ("ASC")		
Góp vốn điều lệ vào ASC	700.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Holding		
Góp vốn hợp tác kinh doanh	23.940.000.000	109.680.076.701
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group (APG)		
Chuyển tiền cho APG vay	12.600.000.000	-
Chuyển tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	18.000.000.000	252.693.348.792
Lãi cho vay phải thu Apec Group	125.589.041	347.171.684
Giá trị bất động sản nhận chuyển nhượng hộ cho Apec Group (theo đối thu hộ - chi hộ)	20.549.893.536	309.356.601.011
Sử dụng hàng hoá, dịch vụ do Apec Group cung cấp	43.212.421.831	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	24.644.075.845	71.387.573
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương (APS)		
Chi phí lãi trái phiếu và phát hành trái phiếu trả cho khách hàng thông qua APS	-	3.412.826.712
Sử dụng hàng hoá, dịch vụ do APS cung cấp	1.930.000.000	300.000.000
Doanh thu cho thuê văn phòng	934.369.571	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương (API)		
Mua bất động sản, dịch vụ, hàng hóa do API cung cấp	47.874.313.638	91.007.853.838
Doanh thu cho thuê văn phòng	1.353.591.017	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi		
Doanh thu xây lắp	7.743.176.413	-
Góp vốn hợp tác kinh doanh bằng tiền và công nợ	101.562.617.973	34.509.100.815

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty TNHH Đức Phú Gia Bình Thuận		
Công ty cho vay	1.000.000.000	550.000.000
Lãi cho vay phải thu	175.500.000	4.897.260
Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala		
Sử dụng hàng hoá, dịch vụ do Mandala cung cấp	1.394.239.025	185.052.455
Góp vốn trong năm	11.000.000.000	-
Doanh thu cho thuê và bán hàng hóa	40.800.046.790	-
Công ty Cổ phần Quản lý vận hành bất động sản Mandala		
Mua sản phẩm, hàng hóa	45.946.500	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên		
Công ty cho vay	6.200.000.000	1.770.000.000
Lãi cho vay phải thu	839.426.028	13.441.644
Hủy hợp đồng thuê đất	-	227.095.929.200
Hủy hợp đồng thi công KCN Diêm Thụy	-	50.000.000.000
Công ty Cổ phần Apec Finance		
Công ty cho vay	-	356.222.000.000
Apec Finance mua lại trái phiếu đã phát hành	-	126.902.000.000
Lãi cho vay, trái phiếu và hợp tác kinh doanh	7.773.252.738	6.493.759.124
Chuyển tiền Hợp tác kinh doanh	50.000.000.000	100.000.000.000
Thu lại tiền Hợp tác kinh doanh	150.000.000.000	-
Chi phí lãi vay, thu xếp vốn trả cho Apec Finance	9.282.217.525	710.730.867
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	24.864.160.000	656.924.932
Công ty TNHH Lộc Phát Bình Thuận		
Công ty cho vay	-	4.000.000.000
Lãi cho vay phải thu	545.000.000	223.821.917
Công ty Cổ phần Du lịch và Khách sạn Mandala		
Công ty cho vay	-	110.000.000.000
Lãi cho vay phải thu	7.995.906.860	207.123.288
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.13, V.16, V.17 và V.18.		

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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.

Lập, ngày 29 tháng 3 năm 2024

Người lập biểu

Nguyễn Hữu Đạt

Quyền Kế toán trưởng

Nguyễn Hữu Đạt

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Vũ Trọng Quân

