

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: Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội
Date: 2024.01.30 MST: 0102186593
17:10:30
+07'00' *****
Foxit PDF Reader Version:
12.1.1

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4/2023

Hà Nội, năm 2023



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

MẪU B 01 – DN

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.176.275.877.154	3.246.056.277.372
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	87.211.171.309	218.275.644.492
1. Tiền	111		27.211.171.309	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		105.904.428.665	11.116.837.665
1. Chứng khoán kinh doanh	121		11.212.500.000	11.212.500.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(4.383.253.335)	(4.383.253.335)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	99.075.182.000	4.287.591.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.262.182.928.926	1.248.110.951.499
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	335.067.581.485	363.802.200.338
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	74.846.121.672	105.525.678.847
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		547.248.508.905	518.745.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5 (a)	318.907.329.004	273.924.684.454
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	5.5 (c)	(13.886.612.140)	(13.886.612.140)
IV. Hàng tồn kho	140		1.712.426.611.996	1.761.771.507.692
1. Hàng tồn kho	141	5.6	1.712.426.611.996	1.761.771.507.692
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		8.550.736.258	6.781.336.024
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.7	8.186.189.754	665.824.305
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		364.546.504	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	6.115.511.719
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.611.288.578.669	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	5.3	89.032.714.803	123.496.991.518
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.5 (b)	737.636.664.600	694.481.218.311
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		(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	5.8	3.161.597.409	4.150.713.137
- Nguyên giá	222		6.067.887.713	6.067.887.713
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(2.906.290.304)	(1.917.174.576)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.9	-	-
- Nguyên giá	228		57.420.000	57.420.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(57.420.000)	(57.420.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.10	104.922.501.351	108.061.149.783
- Nguyên giá	231		146.731.814.195	146.731.814.195
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(41.809.312.844)	(38.670.664.412)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.11	249.992.970.665	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		(20.492.385.335)	(18.014.485.903)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		426.842.129.841	416.685.871.215
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.7	426.842.129.841	416.685.871.215
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		4.787.564.455.823	4.833.403.091.433

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

MẪU B 01 – DN
Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
1	2	3	4	5
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		2.754.950.989.413	2.919.244.114.981
I. Nợ ngắn hạn	310		2.575.275.320.139	2.636.819.465.904
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	431.642.394.043	364.750.917.969
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	1.905.939.171.116	2.091.065.392.820
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.14	31.012.617.909	7.756.827.977
4. Phải trả người lao động	314		6.427.853.024	6.606.031.405
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.15	15.433.175.818	17.979.495.704
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.16 (a)	109.033.834.953	83.515.489.981
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.17 (a)	75.102.729.400	64.461.766.172
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		683.543.876	683.543.876
II. Nợ dài hạn	330		179.675.669.274	282.424.649.077
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.16 (b)	12.509.569.274	12.130.910.243
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.17 (b)	167.166.100.000	270.293.738.834
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.032.613.466.410	1.914.158.976.452
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.18	2.032.613.466.410	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
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.523.000.000	1.523.000.000
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	5.19	296.188.536.410	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		118.454.489.958	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		4.787.564.455.823	4.833.403.091.433

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2024

Người lập



Nguyễn Hữu Đạt

Q. Kế toán trưởng



Nguyễn Hữu Đạt

Chủ tịch HĐQT



Vũ Trọng Quân

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý 4 năm 2023

MÃ B 02-DN
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022	Số lũy kế từ đầu năm	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này
					(Năm nay)	(Năm trước)
	2	3			4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	5.20	285.068.814.653	228.965.835.552	879.920.399.223	816.727.353.160
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		285.068.814.653	228.965.835.552	879.920.399.223	816.727.353.160
4. Giá vốn hàng bán	11	5.21	190.626.441.795	165.092.378.216	600.657.328.620	558.628.896.399
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20	5.22	94.442.372.858	63.873.457.336	279.263.070.603	258.098.456.761
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.23	12.140.898.981	5.531.909.972	49.010.475.212	66.366.203.297
7. Chi phí tài chính	22	5.23	8.873.353.682	9.494.389.267	37.259.321.718	45.017.562.171
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.509.244.073	5.814.381.317	15.940.266.999	16.732.017.115
8. Chi phí bán hàng	25	5.24	31.697.658.810	35.565.875.378	129.815.709.461	89.982.377.815
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.25	12.774.789.436	14.013.301.696	41.064.805.660	47.030.590.048
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		53.237.469.911	10.331.800.967	120.133.708.976	142.434.130.024
11. Thu nhập khác	31	5.26	17.256.930.578	6.207.475.440	46.569.490.832	25.148.983.956
12. Chi phí khác	32		9.343.050.751	865.070.211	18.499.207.334	1.854.292.882
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		7.913.879.827	5.342.405.229	28.070.283.498	23.294.691.074
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		61.151.349.738	15.674.206.196	148.203.992.474	165.728.821.098
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.27	12.333.123.945	3.143.703.001	29.749.502.516	33.309.747.110
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)	60		48.818.225.793	12.530.503.195	118.454.489.958	132.419.073.988
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		281	72	683	763

Người lập



Nguyễn Hữu Đạt

Q. Kế toán trưởng



Nguyễn Hữu Đạt

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2024



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ 01/01/2023 đến 31/12/2023

Mẫu B 03-DN

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	1		148.203.992.474	165.728.821.098
2. Điều chỉnh cho các khoản			(26.464.544.621)	(27.793.455.880)
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	2		4.127.764.160	4.177.136.323
- Các khoản dự phòng	3		2.477.899.432	15.395.404.432
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	5		(49.010.475.212)	(64.098.013.750)
- Chi phí lãi vay	6		15.940.266.999	16.732.017.115
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		121.739.447.853	137.935.365.218
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9		53.246.995.328	(304.443.658.932)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		49.344.895.696	(184.562.300.366)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(101.901.626.326)	561.621.242.382
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(17.676.624.075)	(218.918.805.428)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(15.170.797.510)	(16.265.216.378)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(412.300.641)	(83.446.859.210)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		89.169.990.325	(108.080.232.714)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(1.147.731.199)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	70.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(186.175.182.000)	(812.185.500.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		62.884.082.095	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		7.254.807.003	10.051.314.907
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(127.736.292.902)	(314.271.719.919)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	808.642.660.000
3. Tiền thu từ đi vay	33	5.17	161.652.946.528	111.406.509.416
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	5.17	(254.139.622.134)	(312.375.594.226)
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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ 01/01/2023 đến 31/12/2023

Mẫu B 03-DN

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022
1	2	3	4	5
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(131.064.473.183)	185.316.692.557
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		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 kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	87.211.171.309	218.275.644.492

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2024

Người lập

Nguyễn Hữu Đạt

Q. Kế toán trưởng

Nguyễn Hữu Đạt



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2023 đến 31/12/2023

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

1. THÔNG TIN KHAI QUÁT

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0102186593 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 15/03/2007, thay đổi lần thứ 22 ngày 14/07/2023 về việc thay đổi Người đại diện theo pháp luật của Công ty.

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

Tên viết tắt: IDJ INVESTMENT.,JSC

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 22 là 1.734.901.930.000 đồng.

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

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

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2023 đến 31/12/2023

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

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

Trong quý IV năm 2023, các hoạt động chính của Công ty là hoạt động bán và chuyển nhượng quyền sử dụng các căn hộ thuộc dự án Công ty làm Chủ đầu tư; xây lắp; cho thuê ngắn và dài hạn các mặt bằng bán lẻ trong Trung tâm thương mại và cho thuê các diện tích mặt sàn làm văn phòng. Bên cạnh đó tìm kiếm phát triển các dự án bất động sản mới.

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

Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

Kỳ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12. Báo cáo tài chính quý IV năm 2023 được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10 đến ngày 31/12 dương lịch hàng năm.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ và Chuẩn mực kế toán áp dụng

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

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

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán đã được ban hành và có hiệu lực có liên quan đến việc soạn lập và trình bày Báo cáo tài chính cho Quý IV năm 2023 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2023 đến 31/12/2023

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

Hình thức kế toán áp dụng

Công ty sử dụng hình thức kế toán Nhật ký chung

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

Tiền và tương đương tiền

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

Ngoại tệ

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

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

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

Các khoản phải thu và dự phòng nợ khó đòi

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2023 đến 31/12/2023

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

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

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

Bất động sản đầu tư

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

Các khoản đầu tư tài chính

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

Vốn chủ sở hữu

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

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

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

Ghi nhận doanh thu

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

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

Thuế

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2023 đến 31/12/2023

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

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

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

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

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

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

Lãi trên cổ phiếu

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

Các bên liên quan

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2023 đến 31/12/2023

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

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

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	186.172.753	241.288.293
Tiền gửi ngân hàng	27.024.998.556	117.180.823.915
Các khoản tương đương tiền (*)	60.000.000.000	100.853.532.284
	87.211.171.309	218.275.644.492

5.2 ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	99.075.182.000	4.287.591.000
- Tiền gửi có kỳ hạn	99.075.182.000	4.287.591.000
	99.075.182.000	4.287.591.000

5.3 PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn	335.067.581.485	363.802.200.338
Công ty CP Tập đoàn APEC GROUP	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
Phải thu khách hàng dự án APEC Diamond Park Lạng Sơn	69.874.457.766	128.708.577.028
Phải thu khách hàng dự án APEC Hải Dương	7.434.500.822	14.346.160.569
Phải thu khách hàng dự án APEC Mũi Né	56.902.143.958	92.176.970.106
Một số đối tượng khác	55.972.722.328	14.817.564.688
Phải thu khách hàng dài hạn	89.032.714.803	123.496.991.518
Công ty CP Tập đoàn APEC GROUP	89.032.714.803	123.496.991.518
Tổng	424.100.296.288	487.299.191.856

5.4 TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	74.846.121.672	105.525.678.847
Công ty Cổ phần Trang trí nội thất AND	21.714.075.773	7.774.466.450
Công Ty Cổ Phần Cấp Thoát Nước Bình Thuận	11.188.504.000	12.981.229.500
Tổng công ty cổ phần công trình Viettel	4.066.195.428	4.041.541.887
Công ty Cổ phần Licogi 13	3.477.082.664	3.477.082.664
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Thương mại An Đạt Phú	2.944.321.448	2.944.321.448
Công ty CP SX TM XD trang trí nội thất G.S Việt Nam	2.691.089.207	-
Một số đối tượng khác	28.764.853.152	74.307.036.898
Tổng	74.846.121.672	105.525.678.847

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2023 đến 31/12/2023

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

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

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Các khoản chi hộ "Phí dịch vụ của các nhà đầu tư"	9.783.650.021	(9.783.650.021)	9.783.650.021	(9.783.650.021)
Tạm ứng	218.939.288.206	-	226.224.667.169	-
Công ty CP APEC Finance	17.383.646.543	-	9.685.681.476	-
Đặt cọc, ký cược ký quỹ	12.000.000	-	13.000.000	-
Thuế TNDN tạm nộp 1% HĐ BĐS	20.931.147.289	-	19.746.091.656	-
Phải thu khác	51.857.596.945	(514.963.800)	8.471.594.132	(514.963.800)
	318.907.329.004	(10.298.613.821)	273.924.684.454	(10.298.613.821)

(b) Phải thu dài hạn khác

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Hợp đồng hợp tác đầu tư	736.492.910.240	-	693.337.463.951	-
Ký cược, ký quỹ	843.754.360	-	843.754.360	-
Cho mượn	300.000.000	-	300.000.000	-
	737.636.664.600	-	694.481.218.311	-

(c) Nợ xấu

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi	14.186.612.140	-	14.186.612.140	-
<i>Trong đó:</i>				Quá hạn trên 3 năm
- Các khoản chi hộ "Phí dịch vụ của các nhà đầu tư"	9.783.650.021	-	9.783.650.021	-
Các đối tượng khác	4.402.962.119	-	4.402.962.119	-

5.6 HÀNG TỒN KHO

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu tồn kho	5.063.318	-	19.957.771	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.503.279.099.339	-	1.596.537.220.695	-
<i>Dự án Apec Mandala Wyndham</i>	1.268.253.552.709	-	1.364.091.281.964	-
<i>Mũi Né</i>				
<i>Dự án Apec Diamond Park- Lạng Sơn</i>	96.502.038.302	-	96.502.038.302	-
<i>Dự án Mandala Grand Phú Yên</i>	118.709.610.682	-	117.740.401.252	-
<i>Dự án khác</i>	19.813.897.646	-	18.203.499.177	-
Thành phẩm bất động sản	70.527.920.753	-	74.474.114.278	-
<i>Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương</i>	57.082.502.178	-	51.300.914.427	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2023 đến 31/12/2023

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

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Dự án Apec Diamond Park- Lạng Sơn	13.445.418.575	-	23.173.199.851	-
Hàng hóa bất động sản	138.603.767.476	-	90.729.453.838	-
Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên	138.603.767.476	-	90.729.453.838	-
Hàng hóa khác	10.761.110	-	10.761.110	-
	1.712.426.611.996	-	1.761.771.507.692	-

5.7 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	8.186.189.754	665.824.305
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	8.524.833	216.472.248
Chi phí thuê Văn phòng, TTTM	436.444.801	449.352.057
Khác	7.741.220.120	-
Dài hạn	426.842.129.841	416.685.871.215
Chi phí thiết kế, hoàn thiện nội thất TTTM	3.548.785.732	3.643.838.176
Chi phí thuê HT thoát khí, cung cấp ga, tường kính	1.313.263.325	1.351.799.933
Công cụ dụng cụ	861.421.282	1.262.864.083
Chi phí Dự án chờ phân bổ	389.901.140.708	410.033.157.381
Chi phí trả trước dài hạn	31.217.518.794	394.211.642
Tổng	435.028.319.595	417.351.695.520

5.8 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2023	4.414.446.196	379.903.938	1.273.537.579	6.067.887.713
Mua trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2023	4.414.446.196	379.903.938	1.273.537.579	6.067.887.713
KHẤU HAO LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2023	900.257.964	242.831.103	774.085.509	1.917.174.576
Khấu hao trong năm	748.986.432	40.451.520	199.677.776	989.115.728
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2023	1.649.244.396	283.282.623	973.763.285	2.906.290.304
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số dư tại 01/01/2023	3.514.188.232	137.072.835	499.452.070	4.150.713.137
Số dư tại 31/12/2023	2.765.201.800	96.621.315	299.774.294	3.161.597.409

5.9 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Là chương trình phần mềm kế toán.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2023 đến 31/12/2023

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

5.10 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

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

	Tại ngày 01/01/2023	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Tại ngày 31/12/2023
NGUYÊN GIÁ	146.731.814.195	-	-	146.731.814.195
Văn phòng cho thuê	42.801.988.650	-	-	42.801.988.650
Trung tâm thương mại	75.656.955.545	-	-	75.656.955.545
Hầm để xe	28.272.870.000	-	-	28.272.870.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	38.670.664.412	3.138.648.432	-	41.809.312.844
Văn phòng cho thuê	11.327.499.709	915.550.560	-	12.243.050.269
Trung tâm thương mại	19.869.503.464	1.618.330.596	-	21.487.834.060
Hầm để xe	7.473.661.239	604.767.276	-	8.078.428.515
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	108.061.149.783	-	3.138.648.432	104.922.501.351
Văn phòng cho thuê	31.474.488.941	-	915.550.560	30.558.938.381
Trung tâm thương mại	55.787.452.081	-	1.618.330.596	54.169.121.485
Hầm để xe	20.799.208.761	-	604.767.276	20.194.441.485

5.11 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Tỷ lệ		31/12/2023		01/01/2023	
	Tỷ lệ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên kết			29.880.000.000	-	29.180.000.000	-
Công ty CP Tư vấn đầu tư xây dựng ASC	37%	37%	7.400.000.000	-	6.700.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Quốc tế Dubai	40%	40%	22.480.000.000	-	22.480.000.000	-
Đầu tư vào công ty con			216.427.856.000	(17.663.513.086)	216.427.856.000	(17.663.513.086)
Công ty CP Đầu tư APEC Hòa Bình	69,98%	69,98%	96.300.000.000	(566.411.797)	96.300.000.000	(566.411.797)
Công ty CP In Thái Nguyên	99,90%	99,90%	120.127.856.000	(17.097.101.289)	120.127.856.000	(17.097.101.289)
Đầu tư dài hạn khác			24.177.500.000	(2.828.872.249)	13.177.500.000	(350.972.817)
Công ty CP QLTS IDJ Asset	4,50%	4,50%	990.000.000	(350.972.817)	990.000.000	(350.972.817)
Công ty CP TM & DL Kim Bôi	7,14%	7,14%	4.687.500.000	-	4.687.500.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn & Dịch vụ Mandala	19,00%	19,00%	17.000.000.000	(977.899.432)	6.000.000.000	-
CTCP Quản lý vận hành bất động sản Mandala	19,00%	19,00%	1.500.000.000	(1.500.000.000)	1.500.000.000	-
			270.485.356.000	(20.492.385.335)	258.785.356.000	(18.014.485.903)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2023 đến 31/12/2023

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

5.12 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	98.537.411.342	85.900.865.384
Công ty CP Tập đoàn đầu tư xây dựng Ricons	61.195.010.464	66.259.991.420
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2	42.795.311.891	45.487.783.318
Công ty Cổ phần CDC Hà Nội	21.696.044.976	24.957.244.227
Phải trả người bán ngắn hạn khác	207.418.615.370	142.145.033.620
Tổng	431.642.394.043	364.750.917.969

5.13 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Thu tiền trước của dự án APEC Mandala Wyndham Mũi Né	1.872.842.264.741	2.027.299.404.392
Thu tiền trước của dự án APEC Mandala Wyndham Hải Dương	8.352.139.141	7.836.165.437
Thu tiền trước của dự án APEC Diamond Park Lạng Sơn	24.733.940.278	55.927.283.840
Đối tượng khác	10.826.956	2.539.151
Tổng	1.905.939.171.116	2.091.065.392.820

5.14 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	760.940.176
Thuế thu nhập doanh nghiệp – hiện hành	30.792.446.577	6.385.700.788
Thuế thu nhập cá nhân	220.171.332	607.986.846
Các khoản phải nộp khác	-	2.200.167
	31.012.617.909	7.756.827.977

5.15 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Chi phí lãi vay	2.079.905.470	8.085.605.125
Chi phí phải trả khác	13.353.270.348	9.893.890.579
	15.433.175.818	17.979.495.704

5.16 PHẢI TRẢ KHÁC**(a) Ngắn hạn**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Bảo hiểm xã hội	58.194.485	58.386.131
Kinh phí công đoàn	766.621.518	556.262.880
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	380.633.750	392.128.750
Phải trả, phải nộp khác	10.940.129.061	7.884.876.753
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 Apec Diamond Park Lạng Sơn	1.180.853.400	2.870.163.400
Phí bảo trì thu hộ	65.136.099.490	25.493.946.469
	109.033.834.953	83.515.489.981

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2023 đến 31/12/2023

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

(b) Dài hạn

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	10.712.374.931	10.333.715.900
Các khoản phải trả dài hạn khác	1.797.194.343	1.797.194.343
	12.509.569.274	12.130.910.243

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

	01/01/2023	Tăng	Giảm	31/12/2023
	VND	VND	VND	VND
Công ty CP Đầu Tư Apec Hòa Bình	37.313.629.700	-	(1.250.000.300)	36.063.629.400
Ngân hàng OCB	2.549.336.472	-	(2.549.336.472)	-
Khoản vay khác	24.598.800.000	103.861.300.831	(89.421.000.831)	39.039.100.000
	64.461.766.172	103.861.300.831	(93.220.337.603)	75.102.729.400

(b) Vay dài hạn

	01/01/2023	Tăng	Giảm	31/12/2023
	VND	VND	VND	VND
Trái phiếu Ibond	111.005.700.000	-	(111.005.700.000)	-
Công ty CP In Thái Nguyên	97.540.000.000	-	(200.000.000)	97.340.000.000
Ngân hàng OCB	4.461.338.826	56.401.645.697	(60.862.984.523)	-
Khoản vay khác	57.286.700.008	19.911.399.992	(7.372.000.000)	69.826.100.000
	270.293.738.834	76.313.045.689	(179.440.684.523)	167.166.100.000

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

	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	1.734.901.930.000	735.129.760.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	999.772.170.000
Vốn góp tại ngày 31 tháng 12	1.734.901.930.000	1.734.901.930.000

Cổ phiếu

	31/12/2023	01/01/2023
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	173.490.193	173.490.193
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	173.490.193	173.490.193
Cổ phiếu phổ thông	173.490.193	173.490.193
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	173.490.193	173.490.193
Cổ phiếu phổ thông	173.490.193	173.490.193
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2023 đến 31/12/2023

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

5.19 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01/01/2022	735.129.760.000	1.523.000.000	236.444.482.464	973.097.242.464
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền	808.642.660.000	-	-	808.642.660.000
Lợi nhuận kỳ trước	-	-	132.419.073.988	132.419.073.988
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	191.129.510.000	-	(191.129.510.000)	-
Tại ngày 31/12/2022	1.734.901.930.000	1.523.000.000	177.734.046.452	1.914.158.976.452
Tại ngày 01/01/2023	1.734.901.930.000	1.523.000.000	177.734.046.452	1.914.158.976.452
Lãi trong kỳ này	-	-	118.454.489.958	118.454.489.958
Tại ngày 31/12/2023	1.734.901.930.000	1.523.000.000	296.188.536.410	2.032.613.466.410

5.20 DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023 VND	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022 VND
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng BĐS	182.400.311.609	218.980.144.470
Doanh thu cho thuê TTTM và văn phòng	21.108.194.654	4.158.164.533
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	6.355.221.437	5.805.371.549
Doanh thu khác	75.205.086.953	22.155.000
	285.068.814.653	228.965.835.552

5.21 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023 VND	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022 VND
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng BĐS	127.467.668.935	154.797.028.252
Giá vốn hoạt động cho thuê TTTM và văn phòng	22.833.077.909	4.531.790.241
Giá vốn từ hợp đồng xây dựng	6.170.116.999	5.632.452.269
Giá vốn hoạt động khác	34.155.577.952	131.107.454
	190.626.441.795	165.092.378.216

5.22 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023 VND	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	12.140.898.981	5.531.909.972
	12.140.898.981	5.531.909.972

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2023 đến 31/12/2023

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

5.23 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023 VND	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022 VND
Lãi tiền vay	3.509.244.073	5.814.381.317
Khác	5.364.109.609	3.680.007.950
	8.873.353.682	9.494.389.267

5.24 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023 VND	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022 VND
Chi phí bằng tiền khác	30.310.670.848	35.440.254.582
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.386.987.962	125.620.796
	31.697.658.810	35.565.875.378

5.25 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023 VND	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022 VND
Chi phí nhân viên quản lý	10.404.437.055	10.732.442.763
Chi phí đồ dùng văn phòng	157.808.628	531.621.003
Chi phí khấu hao TSCĐ	218.556.544	246.826.437
Thuế phí và lệ phí	200.000	505.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.026.952.607	1.624.032.526
Chi phí bằng tiền khác	966.834.602	877.873.967
	12.774.789.436	14.013.301.696

5.26 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023 VND	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022 VND
Thu nhập khác		
Thu nhập khác	10.235.036.630	5.289.141.680
Tiền điện nước thu hộ	7.021.893.948	918.333.760
	17.256.930.578	6.207.475.440
Chi phí khác		
Tiền điện, nước chi hộ	6.790.064.151	804.675.030
Các khoản chi phí khác	2.552.986.600	60.395.181
	9.343.050.751	865.070.211
Lợi nhuận/(lỗ) khác	7.913.879.827	5.342.405.229

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2023 đến 31/12/2023

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

5.27 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

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

	Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023 VND	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022 VND
Lợi nhuận/(Lỗ) thuần trước thuế	61.151.349.738	15.674.206.196
Ảnh hưởng do:		
<i>Các chi phí không được khấu trừ thuế</i>	514.269.989	44.308.807
<i>Các thu nhập không chịu tính thuế</i>	-	-
Thu nhập chịu thuế/(Lỗ thuế)	61.665.619.727	15.718.515.003
Trong đó:		
<i>Thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh</i>	61.665.619.727	15.718.515.003
<i>Các khoản thu nhập khác</i>	-	-
Số chuyển lỗ mang sang	-	-
Thu nhập tính thuế	61.665.619.727	15.718.515.003
Trong đó:		
<i>Thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh</i>	61.665.619.727	15.718.515.003
<i>Các khoản thu nhập khác</i>	-	-
Phần trích lập quỹ khoa học và công nghệ (nếu có)	-	-
Thuế TNDN phải nộp ước tính từ thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh tại mức thuế suất 20%	12.333.123.944	3.143.703.000
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	12.333.123.945	3.143.703.001
Lợi nhuận sau thuế TNDN	48.818.225.793	12.530.503.195

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2024

Người lập

Nguyễn Hữu Đạt

Q. Kế toán trưởng

Nguyễn Hữu Đạt

Chủ tịch HĐQT

Vũ Trọng Quân

