

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

MST: 0102186593

-----*****-----

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý 3/2021

Hà Nội, năm 2021



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2021

MẪU B01 – DN

	MS	TM	30/09/2021 VND	01/01/2021 VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.547.401.447.515	2.016.069.428.031
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	50.995.803.191	81.707.899.868
1. Tiền	111		25.995.803.191	21.707.899.868
2. Các khoản tương đương tiền	112		25.000.000.000	60.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		164.902.091.000	38.300.091.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5.2	11.212.500.000	11.212.500.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.3	153.689.591.000	27.087.591.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		869.035.099.600	543.061.924.679
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.4	378.569.697.218	172.724.529.893
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.5	355.787.130.250	113.619.488.968
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		5.098.000.000	184.156.323.712
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	143.499.929.503	86.181.239.477
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(13.919.657.371)	(13.619.657.371)
IV. Hàng tồn kho	140		1.446.833.890.638	1.332.181.619.793
1. Hàng tồn kho	141	5.8	1.446.833.890.638	1.332.181.619.793
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		15.634.563.086	20.817.892.691
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	456.432.698	438.298.188
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		556.723.090	13.037.691.466
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.14	14.621.407.298	7.341.903.037
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		731.263.658.539	439.265.516.712
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		196.219.649.846	759.636.071
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	196.219.649.846	759.636.071
II. Tài sản cố định	220		32.069.318.817	31.957.108.934
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	3.288.568.495	3.029.747.514
- Nguyên giá	222		5.989.573.749	5.436.158.090
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.701.005.254)	(2.406.410.576)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.11	28.780.750.322	28.927.361.420
- Nguyên giá	228		30.093.389.807	30.093.389.807
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.312.639.485)	(1.166.028.387)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.12	111.984.460.323	114.338.446.647
1. Nguyên giá	231		146.731.814.195	146.731.814.195
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(34.747.353.872)	(32.393.367.548)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		3.178.527.324	1.928.267.076
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		3.178.527.324	1.928.267.076
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.13	55.205.023.993	74.015.831.803
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		49.878.496.810	9.377.886.205
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		5.677.500.000	64.988.918.415
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(350.972.817)	(350.972.817)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		332.606.678.236	216.266.226.181
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	323.444.447.244	205.551.506.926
5. Lợi thế thương mại	269		9.162.230.992	10.714.719.255
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		3.278.665.106.054	2.455.334.944.743

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2021

	MS	TM	30/09/2021 VND	01/01/2021 VND
C- NỢ PHẢI TRẢ	300		2.394.349.049.010	2.052.246.734.595
I. Nợ ngắn hạn	310		2.091.383.839.710	1.553.999.551.974
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	219.485.267.287	310.242.551.370
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	1.512.639.095.753	1.015.567.849.886
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	39.918.474.801	19.933.982.781
4. Phải trả người lao động	314		3.009.583.153	2.186.361.685
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		4.732.604.894	10.800.432.540
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17	205.769.768.321	154.236.512.664
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.18	105.145.501.625	40.348.317.172
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		683.543.876	683.543.876
II. Nợ dài hạn	330		302.965.209.300	498.247.182.621
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.17	10.444.609.300	13.665.427.844
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.18	292.520.600.000	484.581.754.777
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		884.316.057.044	403.088.210.148
(400 = 410+430)				
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.19	884.316.057.044	403.088.210.148
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		735.129.760.000	326.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		735.129.760.000	326.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.523.000.000	1.523.000.000
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		147.544.848.358	75.509.057.756
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		8.616.898.982	(3.250.260.764)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		138.927.949.376	78.759.318.520
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		118.448.686	56.152.392
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		3.278.665.106.054	2.455.334.944.743
(440 = 300+400)				

Người lập



Nguyễn Hữu Đạt

Kế toán trưởng



Lê Thị Quy

Hà Nội, ngày 26 tháng 10 năm 2021

Chủ tịch HĐQT



Phạm Duy Hưng

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2021

Mẫu B02 – DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/07/2021 đến 30/09/2021	Từ 01/07/2020 đến 30/09/2020	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	5.20	243.722.569.481	97.878.055.696	597.429.982.132	360.533.149.529
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	-	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	5.21	243.722.569.481	97.878.055.696	597.429.982.132	360.533.149.529
4. Giá vốn hàng bán	11	5.21	160.695.114.087	70.993.143.967	397.833.737.754	258.773.597.122
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20	5.22	83.027.455.394	26.884.911.729	199.596.244.378	101.759.552.407
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.23	1.181.185.157	835.144.511	13.698.354.612	3.101.542.628
7. Chi phí tài chính	22	5.23	567.404.441	163.700.192	1.608.769.301	2.986.897.629
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		567.404.441	163.700.192	1.606.104.201	2.986.897.629
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh			-	-	(19.650.710)	(3.443.467.797)
9. Chi phí bán hàng	25	5.24	6.774.004.037	2.097.015.715	27.918.625.281	10.436.017.397
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.24	9.665.612.952	7.403.647.125	30.041.671.289	16.852.173.949
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		67.201.619.121	18.055.693.208	153.705.882.409	71.142.538.263
12. Thu nhập khác	31	5.25	4.157.711.739	5.255.257.080	21.323.317.761	8.260.480.935
13. Chi phí khác	32	5.25	279.106.689	542.862.758	897.378.237	1.390.910.685
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		3.878.605.050	4.712.394.322	20.425.939.524	6.869.570.250
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50	5.26	71.080.224.171	22.768.087.530	174.131.821.933	78.012.108.513
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.26	14.334.225.751	4.741.438.324	35.203.975.037	16.868.952.405
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)	60		56.745.998.420	18.026.649.206	138.927.846.896	61.143.156.108
18.1. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ			56.746.030.784	18.026.824.875	138.927.949.376	61.152.416.884
18.2. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát			(32.364)	(175.669)	(102.480)	(9.260.776)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.27	772	553	1.890	1.876

Người lập



Nguyễn Hữu Đạt

Kế toán trưởng



Lê Thị Quy

Hà Nội, ngày 16 tháng 10 năm 2021

Chủ tịch HĐQT



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ 01/01/2021 đến 30/09/2021

Mẫu B 03-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU 1	MS 2	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
		4	5
I Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1 Lợi nhuận trước thuế	01	174.131.821.933	78.012.108.513
2 Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	2.795.192.100	2.662.425.143
- Các khoản dự phòng	03	300.000.000	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(13.695.521.312)	1.834.438.879
- Chi phí lãi vay	06	1.606.104.201	2.986.897.629
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	165.137.596.922	85.495.870.164
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(584.847.523.354)	(44.635.226.115)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(114.652.270.845)	(368.807.993.948)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	478.895.843.379	386.815.757.417
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(116.358.586.565)	(39.922.162.723)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(1.446.029.611)	(704.240.085)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(32.394.845.057)	(13.497.028.849)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(205.665.815.131)	4.744.975.861
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	(1.803.675.907)	(1.875.675.651)
3 Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(311.469.018.754)	(197.589.822.561)
4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	249.325.342.466	54.682.657.534
5 Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(21.780.300.000)	(2.000.000.000)
6 Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	42.445.528.000	-
7 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.623.425.473	1.294.955.890
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(39.658.698.722)	(145.487.884.788)
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	342.300.000.000	-
3 Tiền thu từ đi vay	33	571.205.478.768	298.028.880.657
4 Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(698.469.449.092)	(114.249.968.871)
6 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(423.612.500)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	214.612.417.176	183.778.911.786
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	(30.712.096.677)	43.036.002.859
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	81.707.899.868	35.866.001.576
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	50.995.803.191	78.902.004.435

Người lập



Nguyễn Hữu Đạt

Kế toán trưởng



Lê Thị Quy

Hà Nội, ngày 26 tháng 10 năm 2021

Chủ tịch HĐQT



Phạm Duy Hưng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/07/2021 đến 30/09/2021

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0102186593 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 15/03/2007, thay đổi lần thứ 18 ngày 23/08/2021 về việc thay đổi Vốn điều lệ của Công ty.

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

Tên viết tắt: IDJ INVESTMENT.,JSC

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 18 là 735.129.760.000 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 ngày xây dựng, giao thông, thủy điện, buôn bán vật liệu xây dựng);
- Quảng cáo (Chi tiết: Dịch vụ quảng cáo thương mại)
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (Chi tiết: Xây dựng nhà máy thủy điện, nhà máy xi măng, văn phòng, thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu dân cư, các công trình phục vụ giáo dục, y tế (trường học, bệnh viện));
- Sản xuất, truyền tải và phân phối điện (Chi tiết: kinh doanh điện)
- Khai khoáng khác chưa được phân vào đâu (Chi tiết: Khai thác khoáng sản (trừ khoáng sản Nhà nước cấm), khai thác vật liệu xây dựng);

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/07/2021 đến 30/09/2021

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

Trong quý III năm 2021, các hoạt động chính của Công ty là hoạt động xây lắp, cho thuê ngắn và dài hạn các mặt bằng bán lẻ trong Trung tâm thương mại và Cho thuê các diện tích mặt sàn làm văn phòng. Bên cạnh đó tìm kiếm phát triển các dự án bất động sản mới.

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

Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

Kỳ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12. Báo cáo tài chính quý III năm 2021 được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07 đến ngày 30/09 dương lịch hàng năm.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ và Chuẩn mực kế toán áp dụng

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

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

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán đã được ban hành và có hiệu lực có liên quan đến việc soạn lập và trình bày Báo cáo tài chính cho Quý III năm 2021 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2021.

Hình thức kế toán áp dụng

Công ty sử dụng hình thức kế toán Nhật ký chung

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/07/2021 đến 30/09/2021

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

Tiền và tương đương tiền

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

Ngoại tệ

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

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

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

Các khoản phải thu và dự phòng nợ khó đòi

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/07/2021 đến 30/09/2021

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư

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

Các khoản đầu tư tài chính

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

Vốn chủ sở hữu

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

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

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

Ghi nhận doanh thu

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

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

Thuế

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/07/2021 đến 30/09/2021

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/07/2021 đến 30/09/2021

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2021 VND	01/01/2021 VND
Tiền mặt	384.791.136	383.592.913
Tiền gửi ngân hàng	25.611.012.055	21.324.306.955
Các khoản tương đương tiền	25.000.000.000	60.000.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	25.000.000.000	60.000.000.000
Tổng	50.995.803.191	81.707.899.868

Các khoản tương đương tiền là các hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng từ 3 tháng trở xuống.

5.2. Chứng khoán kinh doanh

	30/09/2021 (VND)			01/01/2021 (VND)		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
- Đầu tư chứng khoán kinh doanh	11.212.500.000	-		11.212.500.000	-	
<i>Cổ phần Công ty CP Đầu tư DPA</i>	3.912.500.000	-		3.912.500.000	-	
<i>Công ty Cổ phần Dream Works</i>	7.300.000.000	-		7.300.000.000	-	
Tổng	11.212.500.000	-	(*)	11.212.500.000	-	(*)

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

5.3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2021 (VND)		01/01/2021 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	153.689.591.000	153.689.591.000	27.087.591.000	27.087.591.000
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	21.787.591.000	21.787.591.000	26.787.591.000	26.787.591.000
- Trái phiếu	131.902.000.000	131.902.000.000	-	-
- Các khoản đầu tư khác (**)	-	-	300.000.000	300.000.000
Tổng	153.689.591.000	153.689.591.000	27.087.591.000	27.087.591.000

(*) Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính kỳ hạn trên 3 tháng.

(**) Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 20/08/2012 khu vui chơi Funworld.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/07/2021 đến 30/09/2021

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

5.4. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/09/2021 VND	01/01/2021 VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn	378.569.697.218	172.724.529.893
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á-Thái Bình Dương-Bắc Ninh	36.972.618.421	46.972.618.421
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	56.589.770.370	59.248.668.121
Phải thu khách hàng dự án Diamond Park Lạng Sơn	190.667.298.665	44.906.244.457
Phải thu khách hàng dự án APEC Hải Dương	86.080.995.148	-
Một số đối tượng khác	8.259.014.614	21.596.998.894
Tổng	378.569.697.218	172.724.529.893

5.5. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/09/2021 VND	01/01/2021 VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty cổ phần đầu tư Apec Thái Nguyên	227.095.929.900	-
Công ty CP Tin học Bách Khoa	8.101.580.197	8.294.688.594
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại AKITO	14.538.300.000	-
Công ty CP Kỹ thuật - TM - DV - Kỹ nghệ Việt	16.893.921.664	17.270.914.241
Công ty TNHH Xây dựng nhôm kính Việt Tech	7.026.866.026	-
Công ty CP Quân Đạt	5.983.397.322	1.860.427.317
Một số đối tượng khác	76.147.135.141	86.193.458.816
Tổng	355.787.130.250	113.619.488.968

5.6. Phải thu khác

	30/09/2021 (VND)		01/01/2021 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	143.499.929.503	(9.998.613.821)	86.181.239.477	(9.998.613.821)
- Đặt cọc, ký cược ký quỹ	11.000.000	-	6.000.000	-
- 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 khác	9.779.286.957	(214.963.800)	9.777.881.702	(214.963.800)
- Tạm ứng	123.925.992.525	-	66.613.707.754	-
Dài hạn	196.219.649.846	-	759.636.071	-
- Hợp đồng hợp tác đầu tư	195.075.895.486	-	-	-
- Ký cược ký quỹ	843.754.360	-	459.636.071	-
- Cho mượn	300.000.000	-	300.000.000	-
Tổng	339.719.579.349	(9.998.613.821)	86.940.875.548	(9.998.613.821)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/07/2021 đến 30/09/2021

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

5.7. Nợ xấu

	30/09/2021 (VND)		01/01/2021 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi	13.919.657.371	-	13.619.657.371	-
<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
Các đối tượng khác	-	-	-	4.136.007.350

5.8. Hàng tồn kho

	30/09/2021 (VND)		01/01/2021 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu vật liệu	8.998.046	-	21.894.743	-
Chi phí Sản xuất kinh doanh dở dang	1.446.824.892.592	-	1.332.159.725.050	-
CP SXKDDD dự án Mũi Né- Bình Thuận	899.948.031.968	-	568.329.752.039	-
CP SXKDDD dự án Hải Tân-Hải Dương	26.325.465.910	-	111.964.189.081	-
CP SXKDDD dự án Diamond Park- Lạng Sơn	386.783.944.768	-	518.834.840.519	-
CP SXKDDD dự án Mandala Grand Phú Yên	114.604.567.116	-	114.185.238.411	-
Chi phí SXKDDD khác	19.162.882.830	-	18.845.705.000	-
Tổng	1.446.833.890.638	-	1.332.181.619.793	-

5.9. Chi phí trả trước

	30/09/2021 VND	01/01/2021 VND
Ngắn hạn	456.432.698	438.298.188
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	46.964.682	37.050.000
Chi phí thuê Văn phòng, TTTM	409.468.016	401.248.188
Chi phí công cụ dụng cụ	-	-
Dài hạn	323.444.447.244	205.551.506.926
Chi phí thiết kế, hoàn thiện nội thất TTTM	3.762.653.731	3.833.943.064
Chi phí thuê HT thoát khí, cung cấp ga, tường kính	1.399.970.693	1.428.873.149
Công cụ dụng cụ	2.616.851.367	2.222.083.023
Chi phí Dự án chờ phân bổ	315.394.795.373	197.987.987.000
Chi phí trả trước dài hạn	270.176.080	78.620.690
Tổng	323.900.879.942	205.989.805.114

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/07/2021 đến 30/09/2021

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

5.10. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2021	3.973.946.405	220.268.018	633.472.009	608.471.658	5.436.158.090
Tăng trong kỳ	-	159.635.920	-	393.779.739	553.415.659
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư tại 30/09/2021	3.973.946.405	379.903.938	633.472.009	1.002.251.397	5.989.573.749
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2021	1.227.255.237	170.353.293	633.472.009	375.330.037	2.406.410.576
Tăng trong kỳ	173.768.535	21.913.410	-	98.912.733	294.594.678
Khấu hao trong kỳ	173.768.535	21.913.410	-	98.912.733	294.594.678
Số dư tại 30/09/2021	1.401.023.772	192.266.703	633.472.009	474.242.770	2.701.005.254
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2021	2.746.691.168	49.914.725	-	233.141.621	3.029.747.514
Tại 30/09/2021	2.572.922.633	187.637.235	-	528.008.627	3.288.568.495

5.11. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tổng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2021	30.035.969.807	57.420.000	30.093.389.807
Tăng trong kỳ	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư tại 30/09/2021	30.035.969.807	57.420.000	30.093.389.807
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại 01/01/2021	1.146.219.516	19.808.871	1.166.028.387
Khấu hao trong kỳ	132.256.098	14.355.000	146.611.098
Số dư tại 30/09/2021	1.278.475.614	34.163.871	1.312.639.485
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại 01/01/2020	28.889.750.291	37.611.129	28.927.361.420
Tại 30/09/2021	28.757.494.193	23.256.129	28.780.750.322

5.12. Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối năm
a. Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	146.731.814.195	-	-	146.731.814.195
- Nhà và quyền sử dụng đất	146.731.814.195	-	-	146.731.814.195
Giá trị hao mòn lũy kế	32.393.367.548	2.353.986.324	-	34.747.353.872
- Nhà và quyền sử dụng đất	32.393.367.548	2.353.986.324	-	34.747.353.872
Giá trị còn lại	114.338.446.647	-	2.353.986.324	111.984.460.323
- Nhà và quyền sử dụng đất	114.338.446.647	-	2.353.986.324	111.984.460.323

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

5.13. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Tỷ lệ		30/09/2021		01/01/2021	
	Vốn giữ năm	Quyền biểu quyết	Giá ghi số	Dự phòng	Giá ghi số	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết			49.878.496.810	-	9.377.886.205	-
Đầu tư vào Công ty liên kết						
Công ty CP thương mại dịch vụ & đầu tư Việt Hàn	28,50%	28,50%	5.694.976.840	-	5.698.568.400	-
Công ty CP Apec Thái Nguyên	25,00%	25,00%	40.520.261.315	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	40%	40%	3.663.258.655	-	3.679.317.805	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			5.677.500.000	(350.972.817)	64.988.918.415	(350.972.817)
Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản IDJ Asset	4,5%	4,5%	990.000.000	(350.972.817)	990.000.000	(350.972.817)
Công ty CP ĐT Phát triển Giáo dục Hanoi Academy	15,00%	15,00%	-	-	28.515.957.100	-
Công ty CP Apec Thái Nguyên	19,00%	19,00%	-	-	30.795.461.315	-
Công ty CP TM & DL Kim Bôi	7,14%	7,14%	4.687.500.000	-	4.687.500.000	-
Tổng			55.555.996.810	(350.972.817)	74.366.804.620	(350.972.817)

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/07/2021 đến 30/09/2021

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

5.14. Phải trả người bán

	30/09/2021 (VND)		01/01/2021 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	219.485.267.287	219.485.267.287	310.242.551.370	310.242.551.370
Công ty CP ĐT&XD VINA2	60.094.344.519	60.094.344.519	70.476.114.815	70.476.114.815
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	45.289.260.302	45.289.260.302	54.289.203.288	54.289.203.288
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư xây dựng RICON S	41.778.843.192	41.778.843.192	85.057.757.171	85.057.757.171
Công ty Cổ phần CDC Hà Nội	26.384.257.295	26.384.257.295	28.955.954.396	28.955.954.396
Phải trả người bán ngắn hạn khác	45.938.561.979	45.938.561.979	71.463.521.700	71.463.521.700
Tổng	219.485.267.287	219.485.267.287	310.242.551.370	310.242.551.370

5.15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/09/2021 VND	01/01/2021 VND
Dự án APEC Mandala Wyndham Mũi Né	1.436.929.240.260	900.786.706.130
Dự án APEC Mandala Wyndham Hải Dương	24.772.734.596	106.267.008.158
Dự án APEC Diamond Park Lạng Sơn	812.382.454	8.203.037.597
Công ty Cổ phần đầu tư Apec Thái Nguyên	50.000.000.000	-
Đối tượng khác	124.738.443	311.098.001
Tổng	1.512.639.095.753	1.015.567.849.886

5.16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	30/09/2021	01/01/2021
Phải nộp	39.918.474.801	19.933.982.781
Thuế giá trị gia tăng	10.215.661.751	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	29.439.946.524	19.351.312.283
Thuế thu nhập cá nhân	262.866.526	582.670.498

5.17. Phải trả khác

	30/09/2021 VND	01/01/2021 VND
Ngắn hạn	205.769.768.321	154.236.512.664
Bảo hiểm xã hội, KPCĐ	637.039.095	289.614.247
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	413.183.750	836.796.250
Phải trả, phải nộp khác	6.224.927.757	17.680.451.406
Tiền đặt cọc và lãi phải trả khác của trái phiếu phát hành	715.687.131	6.781.748
Dự án Wyndham Mũi Né, Bình Thuận	60.054.675.102	94.336.452.285
Dự án Wyndham Hải Tân, Hải Dương	5.709.706.027	9.221.930.448
Dự án Mandala Grand Phú Yên	2.797.212.000	22.291.294.795
Dự án Diamond Park Lạng Sơn	127.091.660.262	9.573.191.485
Phí bảo trì dự án Wyndham Hải Tân, Hải Dương	2.125.677.197	-
Dài hạn	10.444.609.300	13.665.427.844
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	8.647.414.957	11.868.233.501
Các khoản phải trả dài hạn khác	1.797.194.343	1.797.194.343
Tổng	216.214.377.621	167.901.940.508

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/07/2021 đến 30/09/2021

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

5.18. Vay và nợ thuế tài chính

	30/09/2021		Phát sinh trong kỳ		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	105.145.501.625	105.145.501.625	497.298.437.400	(432.501.252.947)	40.348.317.172	40.348.317.172
Vay ngắn hạn	71.306.400.008	71.306.400.008	73.944.000.000	(23.250.000.000)	20.612.400.008	20.612.400.008
Ngân hàng VP Bank - HSC	33.839.101.617	33.839.101.617	423.354.437.400	(409.251.252.947)	19.735.917.164	19.735.917.164
Vay dài hạn	292.520.600.000	292.520.600.000	73.907.041.368	(265.968.196.145)	484.581.754.777	484.581.754.777
Trái phiếu Ibond	252.970.600.000	252.970.600.000	73.907.041.368	(160.053.441.368)	339.117.000.000	339.117.000.000
Ngân hàng VP Bank - HSC (*)	39.550.000.000	39.550.000.000	-	(105.914.754.777)	145.464.754.777	145.464.754.777
Tổng	397.666.101.625	397.666.101.625	571.205.478.768	(698.469.449.092)	524.930.071.949	524.930.071.949

(*) Mục đích sử dụng tiền vay để thanh toán chi phí vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh.

5.19. Vốn chủ sở hữu**a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích có đồng không kiểm soát	Tổng
Số dư tại 01/01/2020	326.000.000.000	1.523.000.000	23.113.990.934	2.918.468.926	353.555.459.860
Lãi (lỗ) trong năm	-	-	78.759.318.520	(723.324)	78.758.595.196
Chia trả cổ tức	-	-	(16.300.000.000)	-	(16.300.000.000)
Giảm do phân vốn Công ty con	-	-	(8.041.488.774)	(2.861.593.210)	(10.903.081.984)
Thoái vốn Công ty liên kết	-	-	(2.022.762.924)	-	(2.022.762.924)
Số dư tại 31/12/2020	326.000.000.000	1.523.000.000	75.509.057.756	56.152.392	403.088.210.148
Số dư tại 01/01/2021	326.000.000.000	1.523.000.000	75.509.057.756	56.152.392	403.088.210.148
Tăng vốn	409.129.760.000	-	-	-	409.129.760.000
Lãi (lỗ) trong kỳ	-	-	138.927.949.376	(102.480)	138.927.846.896
Phân phối lợi nhuận	-	-	(66.829.760.000)	-	(66.829.760.000)
Tăng/Giảm khác	-	-	(62.398.774)	62.398.774	-
Số dư tại 30/09/2021	735.129.760.000	1.523.000.000	147.544.848.358	118.448.686	884.316.057.044

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

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

	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/09/2021 VND	Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/09/2020 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	326.000.000.000	326.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	409.129.760.000	-
Vốn góp tại ngày 30 tháng 09	735.129.760.000	326.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	66.829.760.000	-

c. Cổ phiếu

	30/09/2021 Cổ phiếu	01/01/2021 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	73.512.976	32.600.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	73.512.976	32.600.000
Cổ phiếu phổ thông	73.512.976	32.600.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	73.512.976	32.600.000
Cổ phiếu phổ thông	73.512.976	32.600.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

5.20. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/07/2021 đến 30/09/2021 VND	Từ 01/07/2020 đến 30/09/2020 VND
Doanh thu từ bán dự án Diamond Park Lạng Sơn	103.192.982.969	46.903.961.671
Doanh thu từ bán dự án APEC Hải Dương	128.466.451.570	-
Doanh thu cho thuê TTTM và văn phòng	3.302.087.204	4.740.019.397
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	8.614.465.540	46.203.452.990
Doanh thu khác	146.582.198	30.621.638
Tổng	243.722.569.481	97.878.055.696

5.21. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/07/2021 đến 30/09/2021 VND	Từ 01/07/2020 đến 30/09/2020 VND
Giá vốn bán dự án Diamond Park Lạng Sơn	64.898.567.629	21.585.900.809
Giá vốn bán dự án APEC Hải Dương	82.852.017.136	-
Giá vốn hoạt động cho thuê TTTM và văn phòng	4.429.098.451	4.890.032.518
Giá vốn từ hợp đồng xây dựng	8.363.557.279	44.423.335.748
Giá vốn hoạt động khác	151.873.592	93.874.892
Tổng	160.695.114.087	70.993.143.967

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/07/2021 đến 30/09/2021

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

5.22. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/07/2021 đến 30/09/2021 VND	Từ 01/07/2020 đến 30/09/2020 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.181.185.157	835.041.761
Doanh thu tài chính khác	-	102.750
Tổng	1.181.185.157	835.144.511

5.23. Chi phí tài chính

	Từ 01/07/2021 đến 30/09/2021 VND	Từ 01/07/2020 đến 30/09/2020 VND
Lãi tiền vay	567.404.441	163.700.192
Tổng	567.404.441	163.700.192

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

	Từ 01/07/2021 đến 30/09/2021 VND	Từ 01/07/2020 đến 30/09/2020 VND
Chi phí bán hàng	6.774.004.037	2.097.015.715
Chi phí dịch vụ mua ngoài	295.637.975	242.334.768
Chi phí bằng tiền khác	6.478.366.062	1.854.680.947
Chi phí quản lý	9.665.612.952	7.403.647.125
Chi phí nhân viên quản lý	6.908.133.197	5.399.602.701
Chi phí đồ dùng văn phòng	358.262.980	77.649.528
Chi phí khấu hao TSCĐ	59.908.653	13.247.339
Thuế phí và lệ phí	177.390	7.206.001
Chi phí dịch vụ mua ngoài	289.838.786	1.064.348.582
Chi phí bằng tiền khác	1.531.795.858	324.096.886
Lợi thế thương mại	517.496.088	517.496.088
Tổng	16.439.616.989	9.500.662.840

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/07/2021 đến 30/09/2021

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

5.25. Thu nhập khác/Chi phí khác

	Từ 01/07/2021 đến 30/09/2021 VND	Từ 01/07/2020 đến 30/09/2020 VND
Thu nhập khác		
Phạt trả chậm, vi phạm, thanh lý hợp đồng	3.973.400.592	4.918.848.236
Tiền điện thu hộ	184.311.147	179.937.742
Thu nhập khác	-	156.471.102
Tổng	4.157.711.739	5.255.257.080
Chi phí khác		
Tiền điện chi hộ	184.311.147	179.937.742
Các khoản chi phí khác	94.795.542	362.925.016
Tổng	279.106.689	542.862.758
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	3.878.605.050	4.712.394.322

5.26. Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Từ 01/07/2021 đến 30/09/2021 VND	Từ 01/07/2020 đến 30/09/2020 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	14.334.225.751	4.741.438.324
Tổng	14.334.225.751	4.741.438.324

5.27. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Từ 01/07/2021 đến 30/09/2021 VND	Từ 01/07/2020 đến 30/09/2020 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	56.745.998.420	18.026.649.206
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	56.745.998.420	18.026.649.206
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	73.512.976	32.600.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	772	553

Người lập



Nguyễn Hữu Đạt

Kế toán trưởng



Lê Thị Quy

Hà Nội, ngày 26 tháng 10 năm 2021

Chức vụ: Chủ tịch HĐQT

