

**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 RIÊNG**

*Quý 1/2023*

*Hà Nội, năm 2023*

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023

MẪU B 01 – DN

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2023	01/01/2023
1	2	3	4	5
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>3.260.109.846.541</b>	<b>3.246.056.277.372</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	5.1	<b>215.500.232.239</b>	<b>218.275.644.492</b>
1. Tiền	111		68.500.232.239	117.422.112.208
2. Các khoản tương đương tiền	112		147.000.000.000	100.853.532.284
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>11.116.837.665</b>	<b>11.116.837.665</b>
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	4.287.591.000	4.287.591.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.303.467.088.028</b>	<b>1.248.110.951.499</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	344.995.276.036	363.802.200.338
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	155.114.148.181	105.525.678.847
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		536.248.508.905	518.745.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5 (a)	280.995.767.046	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)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>1.724.285.612.507</b>	<b>1.761.771.507.692</b>
1. Hàng tồn kho	141	5.6	1.724.285.612.507	1.761.771.507.692
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>5.740.076.102</b>	<b>6.781.336.024</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.7	5.740.076.102	665.824.305
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	6.115.511.719
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.611.071.031.797</b>	<b>1.587.346.814.061</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>835.866.729.411</b>	<b>817.678.209.829</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	5.3	114.880.922.339	123.496.991.518
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.5 (b)	721.285.807.072	694.481.218.311
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		(300.000.000)	(300.000.000)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>3.891.000.326</b>	<b>4.150.713.137</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	3.891.000.326	4.150.713.137
- Nguyên giá	222		6.067.887.713	6.067.887.713
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(2.176.887.387)	(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)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	5.10	<b>107.276.487.675</b>	<b>108.061.149.783</b>
- Nguyên giá	231		146.731.814.195	146.731.814.195
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(39.455.326.520)	(38.670.664.412)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	5.11	<b>245.970.870.097</b>	<b>240.770.870.097</b>
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		17.677.500.000	13.177.500.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(18.014.485.903)	(18.014.485.903)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>418.065.944.288</b>	<b>416.685.871.215</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.7	418.065.944.288	416.685.871.215
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>4.871.180.878.338</b>	<b>4.833.403.091.433</b>

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

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023

**Mẫu B 01 – DN**

**Đơn vị: VND**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2023	01/01/2023
1	2	3	4	5
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.926.239.432.349</b>	<b>2.919.244.114.981</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.628.058.392.528</b>	<b>2.636.819.465.904</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	288.625.979.098	364.750.917.969
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	2.060.746.900.230	2.091.065.392.820
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.14	14.442.131.499	7.756.827.977
4. Phải trả người lao động	314		2.869.022.035	6.606.031.405
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.15	65.883.558.326	17.979.495.704
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.16 (a)	130.087.891.186	83.515.489.981
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.17 (a)	64.719.366.278	64.461.766.172
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		683.543.876	683.543.876
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>298.181.039.821</b>	<b>282.424.649.077</b>
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.16 (b)	11.276.019.847	12.130.910.243
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.17 (b)	286.905.019.974	270.293.738.834
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.944.941.445.989</b>	<b>1.914.158.976.452</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	5.18	<b>1.944.941.445.989</b>	<b>1.914.158.976.452</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.734.901.930.000	1.734.901.930.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.734.901.930.000	1.734.901.930.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.523.000.000	1.523.000.000
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	5.19	208.516.515.989	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		30.782.469.537	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300+400)	<b>440</b>		<b>4.871.180.878.338</b>	<b>4.833.403.091.433</b>

Người lập



Nguyễn Hữu Đạt

Kế toán trưởng



Lê Thị Quy

Hà Nội, ngày 04 tháng 05 năm 2023

Quyền Tổng giám đốc



Nguyễn Quang Huy

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 1 năm 2023

MÃ B 02-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023	Từ 01/01/2022 đến 31/03/2022	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
	2	3			4	5
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>1</b>	<b>5.20</b>	<b>245.650.797.917</b>	<b>84.564.717.787</b>	<b>245.650.797.917</b>	<b>84.564.717.787</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	-
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>	<b>10</b>		<b>245.650.797.917</b>	<b>84.564.717.787</b>	<b>245.650.797.917</b>	<b>84.564.717.787</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	5.21	172.070.128.180	61.099.648.295	172.070.128.180	61.099.648.295
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>73.580.669.737</b>	<b>23.465.069.492</b>	<b>73.580.669.737</b>	<b>23.465.069.492</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.22	11.609.540.960	2.588.922.856	11.609.540.960	2.588.922.856
7. Chi phí tài chính	22	5.23	1.966.835.465	3.273.251.704	1.966.835.465	3.273.251.704
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.929.810.465	3.273.251.704	1.929.810.465	3.273.251.704
8. Chi phí bán hàng	25	5.24	35.568.587.794	2.001.531.427	35.568.587.794	2.001.531.427
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.25	9.905.314.637	8.394.016.108	9.905.314.637	8.394.016.108
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}</b>	<b>30</b>		<b>37.749.472.801</b>	<b>12.385.193.109</b>	<b>37.749.472.801</b>	<b>12.385.193.109</b>
11. Thu nhập khác	31	5.26	6.290.794.168	6.257.318.191	6.290.794.168	6.257.318.191
12. Chi phí khác	32		5.560.777.519	388.557.213	5.560.777.519	388.557.213
<b>13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>730.016.649</b>	<b>5.868.760.978</b>	<b>730.016.649</b>	<b>5.868.760.978</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>38.479.489.450</b>	<b>18.253.954.087</b>	<b>38.479.489.450</b>	<b>18.253.954.087</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.27	7.697.019.913	3.656.640.052	7.697.019.913	3.656.640.052
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)</b>	<b>60</b>		<b>30.782.469.537</b>	<b>14.597.314.035</b>	<b>30.782.469.537</b>	<b>14.597.314.035</b>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		177	99	177	99

Người lập



Nguyễn Hữu Đạt

Kế toán trưởng



Lê Thị Quy

Hà Nội, ngày xx tháng 04 năm 2023



Nguyễn Hồng giám đốc



Nguyễn Quang Huy

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ 01/01/2023 đến 31/03/2023

Mẫu B 03-DN

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023	Từ 01/01/2022 đến 31/03/2022
1	2	3	4	5
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>1</b>		<b>38.479.489.450</b>	<b>18.253.954.087</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			<b>(8.635.355.576)</b>	<b>1.714.654.285</b>
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	2		1.044.374.919	1.030.325.437
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	5		(11.609.540.960)	(2.588.922.856)
- Chi phí lãi vay	6		1.929.810.465	3.273.251.704
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>8</b>		<b>29.844.133.874</b>	<b>19.968.608.372</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9		(40.200.777.814)	(334.230.072.505)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		37.485.895.185	(31.647.461.344)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(17.308.962.995)	122.108.554.706
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(6.454.324.870)	926.188.978
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.767.635.620)	(3.276.301.019)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(412.300.641)	(20.500.297.653)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>1.186.027.119</b>	<b>(246.650.780.465)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(1.147.731.199)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(46.800.000.000)	(760.094.500.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		29.296.491.095	310.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(5.200.000.000)	(4.508.000.000)
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.884.683.287	2.891.922.333
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(20.818.825.618)</b>	<b>(452.858.308.866)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	735.129.760.000
3. Tiền thu từ đi vay	33	5.17	30.543.681.140	17.733.900.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	5.17	(13.674.799.894)	(35.577.700.000)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(11.495.000)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>16.857.386.246</b>	<b>717.285.960.000</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b> <b>(50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(2.775.412.253)</b>	<b>17.776.870.669</b>

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

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ 01/01/2023 đến 31/03/2023

Mẫu B 03-DN

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023	Từ 01/01/2022 đến 31/03/2022
1	2	3	4	5
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	215.500.232.239	50.735.822.604

Hà Nội, ngày 04 tháng 05 năm 2023

Người lập

Nguyễn Hữu Đạt

Kế toán trưởng

Lã Thị Quy

Quyền Tổng giám đốc



Nguyễn Quang Huy

**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 01/01/2023 đến 31/03/2023

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

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0102186593 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 15/03/2007, thay đổi lần thứ 21 ngày 25/08/2022 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 21 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 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 (TIẾP THEO)**

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến 31/03/2023

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 chuyển 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 I 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 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 I năm 2023 được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01 đến ngày 31/03 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 I năm 2023 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2023.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến 31/03/2023

*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 phân ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến 31/03/2023

*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:

	<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.

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 01/01/2023 đến 31/03/2023

*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 01/01/2023 đến 31/03/2023

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**

	31/03/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	195.972.134	241.288.293
Tiền gửi ngân hàng	68.304.260.105	117.180.823.915
Các khoản tương đương tiền (*)	147.000.000.000	100.853.532.284
	<b>215.500.232.239</b>	<b>218.275.644.492</b>

**5.2 ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

	31/03/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>4.287.591.000</b>	<b>4.287.591.000</b>
- Tiền gửi có kỳ hạn	4.287.591.000	4.287.591.000
	<b>4.287.591.000</b>	<b>4.287.591.000</b>

**5.3 PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	31/03/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>	<b>344.995.276.036</b>	<b>363.802.200.338</b>
Công ty CP Tập đoàn APEC GROUP	44.892.017.726	36.275.948.547
Công ty TNHH Đầu tư Châu á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	33.754.155.722	33.754.155.722
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	43.722.823.678	43.722.823.678
Phải thu khách hàng dự án APEC Diamond Park Lạng Sơn	114.043.433.902	128.708.577.028
Phải thu khách hàng dự án APEC Hải Dương	11.815.774.446	14.346.160.569
Phải thu khách hàng dự án APEC Mũi Né	81.942.375.076	92.176.970.106
Một số đối tượng khác	14.824.695.486	14.817.564.688
<b>Phải thu khách hàng dài hạn</b>	<b>114.880.922.339</b>	<b>123.496.991.518</b>
Công ty CP Tập đoàn APEC GROUP	114.880.922.339	123.496.991.518
<b>Tổng</b>	<b>459.876.198.375</b>	<b>487.299.191.856</b>

**5.4 TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN**

	31/03/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>155.114.148.181</b>	<b>105.525.678.847</b>
Công ty Cổ phần Trang trí nội thất AND	19.154.356.901	7.774.466.450
Công ty Cổ phần Việt - Séc	14.845.001.624	2.850.430.266
Công Ty Cổ Phần Cấp Thoát Nước Bình Thuận	12.981.229.500	12.981.229.500
Công ty TNHH Trang trí nội thất Sen	11.780.990.894	7.905.940.437
Công ty TNHH Hafele Việt Nam	11.465.044.938	11.465.044.938
Công ty CP THH Decor	7.573.083.351	-
Tổng công ty cổ phần công trình Viettel	4.041.541.887	4.041.541.887
Một số đối tượng khác	73.272.899.086	58.507.025.369
<b>Tổng</b>	<b>155.114.148.181</b>	<b>105.525.678.847</b>

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến 31/03/2023

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**

	31/03/2023		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	221.258.189.129	-	226.224.667.169	-
Công ty CP APEC Finance	11.327.951.339	-	9.685.681.476	-
Đặt cọc, ký cược ký quỹ	6.000.000	-	13.000.000	-
Thuế TNDN tạm nộp 1% HĐ BĐS	19.746.091.656	-	19.746.091.656	-
Phải thu khác	18.873.884.901	(514.963.800)	8.471.594.132	(514.963.800)
	<b>280.995.767.046</b>	<b>(10.298.613.821)</b>	<b>273.924.684.454</b>	<b>(10.298.613.821)</b>

**(b) Phải thu dài hạn khác**

	31/03/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Hợp đồng hợp tác đầu tư	720.142.052.712	-	693.337.463.951	-
Ký cược, ký quỹ	843.754.360	-	843.754.360	-
Cho mượn	300.000.000	-	300.000.000	-
	<b>721.285.807.072</b>	<b>-</b>	<b>694.481.218.311</b>	<b>-</b>

**(c) Nợ xấu**

	31/03/2023		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>				<b>Quá hạn trên 3 năm</b>
- Các khoản chi hộ "Phí dịch vụ của các nhà đầu tư"	9.783.650.021	-	9.783.650.021	-
Các đối tượng khác	4.402.962.119	-	4.402.962.119	-

**5.6 HÀNG TỒN KHO**

	31/03/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu tồn kho	8.724.674	-	19.957.771	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.519.391.610.078	-	1.596.537.220.695	-
Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	1.285.339.938.722	-	1.364.091.281.964	-
Dự án Apec Diamond Park- Lạng Sơn	96.502.038.302	-	96.502.038.302	-
Dự án Mandala Grand Phú Yên	117.824.797.252	-	117.740.401.252	-
Dự án khác	19.724.835.802	-	18.203.499.177	-
Thành phẩm bất động sản	66.270.749.169	-	74.474.114.278	-
Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương	52.416.435.598	-	51.300.914.427	-
Dự án Apec Diamond Park- Lạng Sơn	13.854.313.571	-	23.173.199.851	-

**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 01/01/2023 đến 31/03/2023

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

	31/03/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
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	-
	<b>1.724.285.612.507</b>	<b>-</b>	<b>1.761.771.507.692</b>	<b>-</b>

**5.7 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/03/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>5.740.076.102</b>	<b>665.824.305</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	457.783.705	216.472.248
Chi phí thuê Văn phòng, TTTM	416.524.924	449.352.057
Khác	4.865.767.473	-
<b>Dài hạn</b>	<b>418.065.944.288</b>	<b>416.685.871.215</b>
Chi phí thiết kế, hoàn thiện nội thất TTTM	3.620.075.065	3.643.838.176
Chi phí thuê HT thoát khí, cung cấp ga, tường kính	1.342.165.781	1.351.799.933
Công cụ dụng cụ	418.139.612	1.262.864.083
Chi phí Dự án chờ phân bổ	411.180.170.082	410.033.157.381
Chi phí trả trước dài hạn	1.505.393.748	394.211.642
<b>Tổng</b>	<b>423.806.020.390</b>	<b>417.351.695.520</b>

**5.8 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<b>NGUYỄN GIÁ</b>					
Số dư tại 01/01/2023	4.414.446.196	379.903.938	-	1.273.537.579	6.067.887.713
Mua trong kỳ	-	-	-	-	-
<b>Số dư tại 31/03/2023</b>	<b>4.414.446.196</b>	<b>379.903.938</b>	<b>-</b>	<b>1.273.537.579</b>	<b>6.067.887.713</b>
<b>KHẤU HAO LŨY KẾ</b>					
Số dư tại 01/01/2023	900.257.964	242.831.103	-	774.085.509	1.917.174.576
Khấu hao trong năm	187.246.608	10.112.880	-	62.353.323	259.712.811
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
<b>Số dư tại 31/03/2023</b>	<b>1.087.504.572</b>	<b>252.943.983</b>	<b>-</b>	<b>836.438.832</b>	<b>2.176.887.387</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Số dư tại 01/01/2023	3.514.188.232	137.072.835	-	499.452.070	4.150.713.137
<b>Số dư tại 31/03/2023</b>	<b>3.326.941.624</b>	<b>126.959.955</b>	<b>-</b>	<b>437.098.747</b>	<b>3.891.000.326</b>

**5.9 TÀI SẢN CỐ 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 01/01/2023 đến 31/03/2023

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 31/03/2023
<b>NGUYÊN GIÁ</b>	<b>146.731.814.195</b>	-	-	<b>146.731.814.195</b>
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
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>	<b>38.670.664.412</b>	<b>784.662.108</b>	-	<b>39.455.326.520</b>
Văn phòng cho thuê	11.327.499.709	228.887.640	-	11.556.387.349
Trung tâm thương mại	19.869.503.464	404.582.649	-	20.274.086.113
Hầm để xe	7.473.661.239	151.191.819	-	7.624.853.058
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>	<b>108.061.149.783</b>	-	<b>784.662.108</b>	<b>107.276.487.675</b>
Văn phòng cho thuê	31.474.488.941	-	228.887.640	31.245.601.301
Trung tâm thương mại	55.787.452.081	-	404.582.649	55.382.869.432
Hầm để xe	20.799.208.761	-	151.191.819	20.648.016.942

**5.11 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	Tỷ lệ		31/03/2023		01/01/2023	
	Tỷ lệ	Quyền biểu	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	-
<b>Đầu tư vào công ty con</b>			<b>216.427.856.000</b>	<b>(17.663.513.086)</b>	<b>216.427.856.000</b>	<b>(17.663.513.086)</b>
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)
<b>Đầu tư dài hạn khác</b>			<b>17.677.500.000</b>	<b>(350.972.817)</b>	<b>13.177.500.000</b>	<b>(350.972.817)</b>
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%	10.500.000.000	-	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	-
			<b>263.985.356.000</b>	<b>(18.014.485.903)</b>	<b>258.785.356.000</b>	<b>(18.014.485.903)</b>

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến 31/03/2023

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**

	31/03/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	67.784.967.167	85.900.865.384
Công ty CP Tập đoàn đầu tư xây dựng Ricons	56.388.704.908	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	21.255.454.307	24.957.244.227
Phải trả người bán ngắn hạn khác	100.401.540.825	142.145.033.620
<b>Tổng</b>	<b>288.625.979.098</b>	<b>364.750.917.969</b>

**5.13 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	31/03/2023	01/01/2023
	VND	VND
Thu tiền trước của dự án APEC Mandala Wyndham Mũi Né	2.015.573.588.649	2.027.299.404.392
Thu tiền trước của dự án APEC Mandala Wyndham Hải Dương	7.839.697.437	7.836.165.437
Thu tiền trước của dự án APEC Diamond Park Lạng Sơn	36.544.054.374	55.927.283.840
Đối tượng khác	789.559.770	2.539.151
<b>Tổng</b>	<b>2.060.746.900.230</b>	<b>2.091.065.392.820</b>

**5.14 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	31/03/2023	01/01/2023
	VND	VND
Thuế GTGT hàng bán nội địa	6.485.040.435	760.940.176
Thuế thu nhập doanh nghiệp – hiện hành	7.554.908.341	6.385.700.788
Thuế thu nhập cá nhân	402.182.723	607.986.846
Các khoản phải nộp khác	-	2.200.167
	<b>14.442.131.499</b>	<b>7.756.827.977</b>

**5.15 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/03/2023	01/01/2023
	VND	VND
Chi phí lãi vay	489.480.328	8.085.605.125
Chi phí phải trả khác	65.394.077.998	9.893.890.579
	<b>65.883.558.326</b>	<b>17.979.495.704</b>

**5.16 PHẢI TRẢ KHÁC****(a) Ngắn hạn**

	31/03/2023	01/01/2023
	VND	VND
Bảo hiểm xã hội	61.291.475	58.386.131
Kinh phí công đoàn	624.285.120	556.262.880
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	380.633.750	392.128.750
Phải trả, phải nộp khác	8.834.332.520	7.884.440.875
Tiền đặt cọc và lãi phải trả khác của trái phiếu phát hành	435.878	435.878
Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	69.569.964.235	43.430.337.157
Dự án Apec Mandala Hotel&Suites Hải Dương	2.763.407.660	2.722.588.441
Dự án Apec Mandala Grand Phú Yên	106.800.000	106.800.000
Dự án Apec Diamond Park Lạng Sơn	1.080.853.400	2.870.163.400
Phí bảo trì thu hộ	46.665.887.148	25.493.946.469
	<b>130.087.891.186</b>	<b>83.515.489.981</b>

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến 31/03/2023

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**

	31/03/2023	01/01/2023
	VND	VND
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	9.478.825.504	10.333.715.900
Các khoản phải trả dài hạn khác	1.797.194.343	1.797.194.343
	<b>11.276.019.847</b>	<b>12.130.910.243</b>

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

	01/01/2023	Tăng	Giảm	31/03/2023
	VND	VND	VND	VND
Công ty CP Đầu Tư Apec Hòa Bình	37.313.629.700	-	-	37.313.629.700
Ngân hàng OCB	2.549.336.472	-	(837.399.894)	1.711.936.578
Khoản vay khác	24.598.800.000	5.458.900.000	(4.363.900.000)	25.693.800.000
	<b>64.461.766.172</b>	<b>5.458.900.000</b>	<b>(5.201.299.894)</b>	<b>64.719.366.278</b>

**(b) Vay dài hạn**

	01/01/2023	Tăng	Giảm	31/03/2023
	VND	VND	VND	VND
Trái phiếu Ibond	111.005.700.000	-	(8.473.500.000)	102.532.200.000
Công ty CP In Thái Nguyên	97.540.000.000	-	-	97.540.000.000
Công ty CP DL&KS Mandala	-	-	-	-
Ngân hàng OCB	4.461.338.826	25.084.781.140	-	29.546.119.966
Khoản vay khác	57.286.700.008	-	-	57.286.700.008
	<b>270.293.738.834</b>	<b>25.084.781.140</b>	<b>(8.473.500.000)</b>	<b>286.905.019.974</b>

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

	Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023	Từ 01/01/2022 đến 31/03/2022
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	1.734.901.930.000	735.129.760.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	735.129.760.000
Vốn góp tại ngày 31 tháng 03	1.734.901.930.000	1.470.259.520.000

**Cổ phiếu**

	31/03/2023	01/01/2023
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>173.490.193</b>	<b>173.490.193</b>
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	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu được mua lại</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>173.490.193</b>	<b>173.490.193</b>
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 01/01/2023 đến 31/03/2023

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	-	-	30.782.469.537	30.782.469.537
Tại ngày 31/03/2023	1.734.901.930.000	1.523.000.000	208.516.515.989	1.944.941.445.989

**5.20 DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 31/03/2022 VND
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng BĐS	240.862.065.946	70.945.925.970
Doanh thu cho thuê TTTM và văn phòng	3.780.890.444	3.172.772.549
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	-	10.417.146.268
Doanh thu khác	1.007.841.527	28.873.000
	245.650.797.917	84.564.717.787

**5.21 GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 31/03/2022 VND
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng BĐS	166.444.553.373	46.821.583.502
Giá vốn hoạt động cho thuê TTTM và văn phòng	4.521.280.853	4.089.154.104
Giá vốn từ hợp đồng xây dựng	-	10.114.046.249
Giá vốn hoạt động khác	1.104.293.954	74.864.440
	172.070.128.180	61.099.648.295

**5.22 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 31/03/2022 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	11.609.540.960	2.588.922.856
	11.609.540.960	2.588.922.856

**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 01/01/2023 đến 31/03/2023

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 01/01/2023 đến 31/03/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 31/03/2022 VND
Lãi tiền vay	1.929.810.465	3.273.251.704
Khác	37.025.000	-
	<b>1.966.835.465</b>	<b>3.273.251.704</b>

**5.24 CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 31/03/2022 VND
Chi phí bằng tiền khác	35.489.608.001	1.869.074.420
Chi phí dịch vụ mua ngoài	78.979.793	132.457.007
	<b>35.568.587.794</b>	<b>2.001.531.427</b>

**5.25 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 31/03/2022 VND
Chi phí nhân viên quản lý	7.128.617.339	5.607.849.465
Chi phí đồ dùng văn phòng	474.566.703	518.268.165
Chi phí khấu hao TSCĐ	242.710.308	228.660.826
Thuế phí và lệ phí	306.000	4.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	982.212.810	467.196.077
Chi phí bằng tiền khác	1.076.901.477	1.568.041.575
	<b>9.905.314.637</b>	<b>8.394.016.108</b>

**5.26 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 31/03/2022 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Thu nhập khác	5.529.969.282	5.921.721.155
Tiền điện nước thu hộ	760.824.886	335.597.036
	<b>6.290.794.168</b>	<b>6.257.318.191</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Tiền điện, nước chi hộ	670.883.573	336.105.537
Các khoản chi phí khác	4.889.893.946	52.451.676
	<b>5.560.777.519</b>	<b>388.557.213</b>
<b>Lợi nhuận/(lỗ) khác</b>	<b>730.016.649</b>	<b>5.868.760.978</b>

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến 31/03/2023

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 01/01/2023 đến 31/03/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 31/03/2022 VND
Lợi nhuận/(Lỗ) thuần trước thuế	38.479.489.450	18.253.954.087
Ảnh hưởng do:		
<i>Các chi phí không được khấu trừ thuế</i>	5.610.112	29.246.175
<i>Các thu nhập không chịu tính thuế</i>	-	-
<b>Thu nhập chịu thuế/(Lỗ thuế)</b>	<b>38.485.099.562</b>	<b>18.283.200.262</b>
Trong đó:		
<i>Thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh</i>	38.485.099.562	18.283.200.262
<i>Các khoản thu nhập khác</i>	-	-
Số chuyển lỗ mang sang	-	-
<b>Thu nhập tính thuế</b>	<b>38.485.099.562</b>	<b>18.283.200.262</b>
Trong đó:		
<i>Thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh</i>	38.485.099.562	18.283.200.262
<i>Các khoản thu nhập khác</i>	-	-
Phân 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%	7.697.019.911	3.656.640.052
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	7.697.019.913	3.656.640.052
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>30.782.469.537</b>	<b>14.597.314.035</b>

Hà Nội, ngày 04 tháng 05 năm 2023

Người lập

Nguyễn Hữu Đạt

Kế toán trưởng

Lê Thị Quy

Quyền Tổng giám đốc



Nguyễn Quang Huy

