

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**  
**6 THÁNG ĐẦU CỦA NĂM TÀI CHÍNH**  
**KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025**

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

## **MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
<b>1. Mục lục</b>	<b>1</b>
<b>2. Báo cáo của Tổng Giám đốc</b>	<b>2 - 3</b>
<b>3. Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ</b>	<b>4 - 5</b>
<b>4. Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025</b>	<b>6 - 9</b>
<b>5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025</b>	<b>10</b>
<b>6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025</b>	<b>11 - 12</b>
<b>7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025</b>	<b>13 - 41</b>

\*\*\*\*\*

**BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC**

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

**Khái quát về Công ty**

Công ty là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102186593 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 15 tháng 3 năm 2007. Trong quá trình hoạt động, Công ty đã 24 lần được cấp bổ sung các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi về việc thay đổi ngành nghề kinh doanh, vốn điều lệ, người đại diện theo pháp luật, ... Trong đó, thay đổi lần thứ 24 ngày 28 tháng 11 năm 2024 về việc thay đổi người đại diện pháp luật của Công ty.

**Trụ sở hoạt động**

- Địa chỉ : Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội
- Điện thoại : 024.35558999
- Fax : 024.35558990

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

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

**Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban điều hành, quản lý**

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

**Hội đồng quản trị**

Họ và tên	Chức vụ	
Ông Nguyễn Đức Quân	Chủ tịch	Từ ngày 28 tháng 05 năm 2024
Ông Nguyễn Mạnh Cường	Thành viên	Từ ngày 28 tháng 05 năm 2024
Ông Nguyễn Thị Ngọc Hà	Thành viên	Từ ngày 28 tháng 05 năm 2024
Ông Ngô Thành Trung	Thành viên	Từ ngày 28 tháng 05 năm 2024

**Ban Kiểm soát**

Họ và tên	Chức vụ	
Bà Đậu Thị Thảo	Trưởng ban	Từ ngày 05 tháng 06 năm 2025
	Thành viên	Đến ngày 04 tháng 06 năm 2025
Bà Nguyễn Thu Hương	Trưởng ban	Đến ngày 04 tháng 06 năm 2025
Bà Vũ Thị Dinh	Thành viên	Từ ngày 05 tháng 06 năm 2025
Bà Ngô Thị Thanh Sắc	Thành viên	Từ ngày 05 tháng 06 năm 2025
Bà Hoà Thị Hoà	Thành viên	Đến ngày 14 tháng 01 năm 2025

**Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng**

Họ và tên	Chức vụ	
Ông Nguyễn Mạnh Cường	Tổng Giám đốc	Từ ngày 14 tháng 11 năm 2024
Ông Nguyễn Hữu Đạt	Kế toán trưởng	Từ ngày 20 tháng 8 năm 2024



**Người đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Nguyễn Mạnh Cường – Tổng Giám đốc.

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

**Trách nhiệm của Tổng Giám đốc**

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

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

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

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

**Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.



Nguyễn Mạnh Cường

Ngày 28 tháng 08 năm 2025



Số: 2.0554/25/TC - AC

## BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam (sau đây gọi tắt là Công ty), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2025, từ trang 06 đến trang 41, bao gồm Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

### Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

### Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ

Như đã trình bày tại Thuyết minh V.5 và V.6 Bản Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ, tại ngày 30/06/2025, một số khoản cho vay đã quá hạn thanh toán với số dư gốc cho vay và lãi cho vay phải thu lần lượt là 511.928.508.905 VND và 51.350.973.732 VND. Các khoản cho vay này được đảm bảo bằng cổ phần/ phần vốn góp của Công ty Cổ phần Apec Thái Nguyên và Công ty TNHH Lộc Phát Bình Thuận. Tính đến thời điểm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này, Công ty chưa thực hiện các biện pháp xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi công nợ như quy định trong hợp đồng cho vay. Chúng tôi không có cơ sở để xác định số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần trích lập (nếu có) liên quan đến khoản nợ gốc và nợ lãi cho vay quá hạn này.

Từ năm 2022, Công ty đã tạm ứng cho cán bộ nhân viên để thực hiện triển khai, đầu tư phát triển các dự án tiềm năng, số tiền: 209.265.178.666 VND (xem Thuyết minh V.6a Bản Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ). Tính đến thời điểm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này, các khoản tạm ứng trên vẫn chưa được thu hồi, trong đó, một số nhân viên đã nghỉ việc (số dư tương ứng là 104.066.178.666 VND). Chúng tôi chưa nhận được thư xác nhận số dư công nợ tạm ứng tại thời điểm 30 tháng 06 năm 2025 cũng như chưa được cung cấp thông tin về tình hình sử dụng các khoản tạm ứng và các tài liệu, hồ sơ liên quan. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra kết luận về việc liệu các khoản tạm ứng có được sử dụng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty hay không, cũng như không thể đánh giá được khả năng thu hồi hoặc dự phòng tổn thất cần trích lập liên quan đến các số dư này (nếu có).

### Kết luận ngoại trừ

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, ngoại trừ vấn đề được nêu tại đoạn “Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ”, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C**

**Chi nhánh Hà Nội**



**Vũ Minh Khôi – Thành viên Ban Giám đốc**  
**Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2897-2025-008-1**  
Người được ủy quyền

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2025



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

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, Phường Yên Hòa, TP Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.280.207.907.216</b>	<b>2.797.545.917.443</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>72.409.430.779</b>	<b>107.079.092.434</b>
1. Tiền	111		13.609.430.779	36.279.092.434
2. Các khoản tương đương tiền	112		58.800.000.000	70.800.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>93.470.713.538</b>	<b>91.470.713.538</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	11.212.500.000	11.212.500.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(4.029.377.462)	(4.029.377.462)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	86.287.591.000	84.287.591.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.188.660.646.445</b>	<b>1.171.247.353.011</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	294.085.651.560	274.240.988.930
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	35.184.941.417	42.908.918.254
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	529.488.508.905	528.468.508.905
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	343.788.156.703	339.515.549.062
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(13.886.612.140)	(13.886.612.140)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>913.715.387.623</b>	<b>1.415.278.041.544</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.8	913.715.387.623	1.415.278.041.544
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>11.951.728.831</b>	<b>12.470.716.916</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	4.041.668.333	6.743.372.407
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		7.910.060.498	5.727.344.509
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



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

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, Phường Yên Hòa, TP Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)**

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.447.908.486.156</b>	<b>1.512.687.216.037</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>765.216.146.713</b>	<b>790.058.500.768</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	27.825.100.402	40.667.454.457
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	737.691.046.311	749.691.046.311
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.7	(300.000.000)	(300.000.000)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>2.329.928.721</b>	<b>2.811.609.162</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	2.286.094.490	2.758.941.599
<i>Nguyên giá</i>	222		6.603.027.713	6.603.027.713
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(4.316.933.223)	(3.844.086.114)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		43.834.231	52.667.563
<i>Nguyên giá</i>	228		110.420.000	110.420.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(66.585.769)	(57.752.437)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.11</b>	<b>211.694.721.700</b>	<b>146.869.687.084</b>
<i>Nguyên giá</i>	231		260.519.190.119	193.165.302.659
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(48.824.468.419)	(46.295.615.575)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>29.666.097.988</b>	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	29.666.097.988	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2c</b>	<b>255.838.980.083</b>	<b>244.821.994.783</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	29.880.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		36.177.500.000	24.177.500.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(26.646.375.917)	(25.663.361.217)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>183.162.610.951</b>	<b>328.125.424.240</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	183.162.610.951	328.125.424.240
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>3.728.116.393.372</b>	<b>4.310.233.133.480</b>

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

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, Phường Yên Hòa, TP Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.637.796.889.814</b>	<b>2.238.432.846.107</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.432.290.069.641</b>	<b>2.056.203.814.224</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	406.589.261.944	382.793.870.776
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	665.677.989.477	1.297.224.629.637
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	41.453.628.478	38.144.349.474
4. Phải trả người lao động	314		938.292.650	2.020.291.678
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	2.400.135.343	2.248.230.426
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	210.672.788.473	208.809.568.957
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	103.874.429.400	124.279.329.400
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		683.543.876	683.543.876
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>205.506.820.173</b>	<b>182.229.031.883</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	9.563.120.173	11.279.631.883
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	195.943.700.000	170.949.400.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-



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

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, Phường Yên Hòa, TP Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>2.090.319.503.558</b>	<b>2.071.800.287.373</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.19</b>	<b>2.090.319.503.558</b>	<b>2.071.800.287.373</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
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.523.000.000	1.523.000.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		353.894.573.558	335.375.357.373
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		335.375.357.373	335.375.357.373
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		18.519.216.185	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>3.728.116.393.372</b>	<b>4.310.233.133.480</b>

Lập, ngày 28 tháng 8 năm 2025

Người lập biểu



Nguyễn Quang Học

Kế toán trưởng



Nguyễn Hữu Đạt

Tổng Giám đốc


  
 Nguyễn Mạnh Cường



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, Phường Yên Hòa, TP Hà Nội, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

### BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	670.219.783.656	304.015.968.462
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		670.219.783.656	304.015.968.462
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	487.372.714.128	179.189.157.928
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		182.847.069.528	124.826.810.534
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	2.827.484.416	2.691.308.496
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	38.810.155.918	10.053.100.834
Trong đó: chi phí lãi vay	23		10.422.892.624	6.713.884.950
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	122.581.837.957	43.556.165.953
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	9.067.695.354	13.349.971.991
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		15.214.864.715	60.558.880.252
11. Thu nhập khác	31	VI.7	8.872.737.556	17.488.014.755
12. Chi phí khác	32	VI.8	778.197.790	1.305.180.304
13. Lợi nhuận khác	40		8.094.539.766	16.182.834.451
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		23.309.404.481	76.741.714.703
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.15	4.790.188.296	15.393.571.530
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		18.519.216.185	61.348.143.173
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	-	-
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	-	-

Lập, ngày 28 tháng 8 năm 2025

Người lập biểu

Nguyễn Quang Học

Kế toán trưởng

Nguyễn Hữu Đạt

Tổng Giám đốc



Nguyễn Mạnh Cường

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

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, Phường Yên Hòa, TP Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

(Dạng đầy đủ)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		23.309.404.481	76.741.714.703
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		3.010.533.285	2.454.102.908
- Các khoản dự phòng	03	VI.4	983.014.700	18.902.789
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(2.827.484.416)	(2.691.308.496)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	10.422.892.624	6.713.884.950
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		34.898.360.674	83.237.296.854
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(4.740.168.398)	52.349.568.569
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		434.208.766.461	66.396.706.458
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(637.462.010.672)	(266.501.438.933)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		147.664.517.363	26.570.262.336
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(10.270.987.707)	(7.339.210.460)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15	(1.476.466.427)	(10.585.682.512)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(37.177.988.706)</b>	<b>(55.872.497.688)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(895.070.395)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(3.020.000.000)	(27.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	63.887.591.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.833.997.446	1.299.135.347
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(2.081.072.949)</b>	<b>37.686.726.347</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, Phường Yên Hòa, TP Hà Nội, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.18	46.090.600.000	3.807.800.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.18	(41.501.200.000)	(17.053.000.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		4.589.400.000	(13.245.200.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(34.669.661.655)	(31.430.971.341)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	107.079.092.434	87.211.149.309
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	72.409.430.779	55.780.177.968

Người lập biểu

Nguyễn Quang Học

Kế toán trưởng

Nguyễn Hữu Đạt

Lập, ngày 28 tháng 8 năm 2025

Tổng Giám đốc



Nguyễn Mạnh Cường



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

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

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

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

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

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

#### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

#### 5. Cấu trúc Công ty

##### *Các Công ty con*

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hoà Bình	Xóm Nước Vải, xã Lương Sơn, tỉnh Phú Thọ.	Khách sạn, du lịch	69,98%	69,98%	69,98%
Công ty Cổ phần In Thái Nguyên	Số 8, tổ 23, phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên.	In ấn	99,90%	99,90%	99,90%

##### *Các Công ty liên kết*

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng ASC	Tầng 5, tòa nhà Charmvit, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội.	Dịch vụ nhà hàng, ăn uống	37%	37%	37%
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	Đường Yên Ninh, phường Đông Hải, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam.	Kinh doanh bất động sản	40%	40%	40%

#### 6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính giữa niên độ

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.

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

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

---

#### **7. Nhân viên**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có 41 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 46 nhân viên).

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

### **1. Năm tài chính**

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

### **2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

## **III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

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

Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

## **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính giữa niên độ**

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

### **2. Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

### **3. Các khoản đầu tư tài chính**

#### ***Chứng khoán kinh doanh***

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

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

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

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

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

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

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

#### ***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty chỉ bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn. Thu nhập lãi từ các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu.

#### ***Các khoản cho vay***

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

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

##### ***Công ty con***

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

##### ***Công ty liên kết***

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

##### ***Ghi nhận ban đầu***

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

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

##### ***Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết***

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ, với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có tại ngày kết thúc kỳ kế toán nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại công ty con, công ty liên kết. Nếu công ty con, công



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

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

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

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

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

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

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

#### **4. Các khoản phải thu**

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

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

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

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

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

#### **5. Hàng tồn kho**

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.
- Thành phẩm bất động sản: bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

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

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

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

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

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

## 6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu bao gồm:

### **Chi phí bán hàng dự án**

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

### **Chi phí thiết kế, hoàn thiện nội thất trung tâm thương mại**

Chi phí hoàn thiện nội thất trung tâm thương mại phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 561 tháng.

### **Chi phí hỗ trợ lãi suất**

Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng vay Ngân hàng để thanh toán tiền mua căn hộ, với thời gian hỗ trợ dao động từ 18 tháng đến 24 tháng, và được kết chuyển vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán khi căn hộ được bàn giao và ghi nhận doanh thu.

### **Chi phí lợi nhuận cam kết căn hộ đi thuê**

Chi phí lợi nhuận cam kết căn hộ đi thuê Apec Mandala Wyndham Mũi Né được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng theo thời gian thanh toán trước cho chủ căn hộ (từ 03 – 06 tháng/lần).

## 7. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa vật kiến trúc	05 – 06
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06
Máy móc thiết bị	06
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08

#### 8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư của Công ty là các tầng trung tâm thương mại, văn phòng và hầm để xe được thuê dài hạn và sử dụng để cho thuê lại.

Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm được bên cho thuê bàn giao đưa vào khai thác.

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

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian từ ngày Công ty đưa vào sử dụng Bất động sản đầu tư đến ngày hết hạn hợp đồng thuê. Số tháng khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

<u>Loại bất động sản đầu tư</u>	<u>Số tháng</u>
Gian hàng trung tâm thương mại	530 -537
Tầng trung tâm thương mại, văn phòng, hầm để xe	561
Căn hộ API Bắc Ninh	450

#### 9. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

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

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

#### 10. Vốn chủ sở hữu

##### *Vốn góp của chủ sở hữu*

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

##### *Thặng dư vốn cổ phần*

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thẳng dư vốn cổ phần.

#### 11. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

#### 12. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

##### *Doanh thu bán bất động sản*

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

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

##### *Chính sách bàn giao và thu hồi căn hộ*

Khách hàng ký hợp đồng mua bán thuộc các Dự án mà Công ty làm chủ đầu tư sẽ được nhận bàn giao căn hộ khi đã đóng đủ tối thiểu 30% giá trị căn hộ (gồm VAT), 2% kinh phí bảo trì. Khách hàng có thể lựa chọn đóng tiền thành nhiều đợt, tối đa lên đến 63 tháng kể từ ngày bàn giao nhà.

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

##### *Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động*

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

##### *Doanh thu bán hàng hóa*

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

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

#### **Tiền lãi**

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

#### **Cổ tức và lợi nhuận được chia**

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

### **13. Chi phí đi vay**

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

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

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

### **14. Các khoản chi phí**

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

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

### **15. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

### **16. Bên liên quan**

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

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

### **17. Báo cáo theo bộ phận**

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà TTMM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty.

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

### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	728.403.827	12.530.293
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	12.881.026.952	36.266.562.141
Các khoản tương đương tiền ( <i>Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng</i> )	58.800.000.000	70.800.000.000
<b>Cộng</b>	<b>72.409.430.779</b>	<b>107.079.092.434</b>

### 2. Các khoản đầu tư tài chính

#### 2a. Chứng khoán kinh doanh

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
CTCP Đầu tư DPA (391.250 cổ phần)	3.912.500.000	-	3.912.500.000	-
CTCP Dreamworks (730.000 cổ phần)	7.300.000.000	(4.029.377.462)	7.300.000.000	(4.029.377.462)
<b>Cộng</b>	<b>11.212.500.000</b>	<b>(4.029.377.462)</b>	<b>11.212.500.000</b>	<b>(4.029.377.462)</b>

#### 2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng, với lãi suất từ 4 %/năm đến 5,6%/năm, có giá trị ghi sổ bằng giá gốc.

#### 2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Đầu tư vào công ty con</b>	<b>216.427.856.000</b>	<b>(17.755.830.087)</b>	<b>216.427.856.000</b>	<b>(17.755.830.087)</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hoà Bình	96.300.000.000	(558.823.074)	96.300.000.000	(558.823.074)
Công ty Cổ phần In Thái Nguyên	120.127.856.000	(17.197.007.013)	120.127.856.000	(17.197.007.013)
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>	<b>29.880.000.000</b>	<b>(17.310.183)</b>	<b>29.880.000.000</b>	<b>(17.310.183)</b>
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng ASC	7.400.000.000	(17.310.183)	7.400.000.000	(17.310.183)
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	22.480.000.000	-	22.480.000.000	-



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>24.177.500.000</b>	<b>(7.890.220.947)</b>	<b>24.177.500.000</b>	<b>(7.890.220.947)</b>
Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản IDJ Asset	990.000.000	(350.972.817)	990.000.000	(350.972.817)
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	4.687.500.000	-	4.687.500.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala	1.500.000.000	(1.500.000.000)	1.500.000.000	(1.500.000.000)
Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala	17.000.000.000	(6.039.248.130)	17.000.000.000	(6.039.248.130)
<b>Ủy thác đầu tư</b>	<b>12.000.000.000</b>	<b>(983.014.700)</b>	-	-
<b>Cộng</b>	<b>282.485.356.000</b>	<b>(26.646.375.917)</b>	<b>270.485.356.000</b>	<b>(25.663.361.217)</b>

**Số lượng cổ phần và tỷ lệ sở hữu của Công ty tại các đơn vị như sau:**

Tên Công ty	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hoà Bình	8.398.000	69,98%	8.398.000	69,98%
Công ty Cổ phần In Thái Nguyên	11.988.000	99,90%	11.988.000	99,90%
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng ASC	740.000	37,00%	740.000	37,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	2.248.000	40,00%	2.248.000	40,00%
Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản IDJ Asset	99.000	4,50%	99.000	4,50%
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	1.500.000	7,14%	1.500.000	7,14%
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala	150.000	19,00%	150.000	19,00%
Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala	1.700.000	19,00%	1.700.000	19,00%

#### Ủy thác đầu tư

Là khoản ủy thác đầu tư cho Công ty Cổ phần Chăm sóc sức khỏe và Dịch vụ y tế, nghỉ dưỡng Mandala (“Bên nhận ủy thác”) để đầu tư các cổ phiếu được niêm yết trên sàn giao dịch HNX và HOSE. Thời hạn ủy thác từ 24/12/2024 đến 24/12/2026. Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, danh mục cổ phiếu được ủy thác đầu tư bao gồm 484.954 cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương và 1.245.106 cổ phiếu Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương (các bên liên quan), với giá trị hợp lý là 10.941.330.400 VND; số tiền chưa đầu tư mua cổ phiếu là 75.654.900 VND.

#### Giá trị hợp lý

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

#### Tình hình hoạt động của các công ty con và công ty liên kết

Các công ty con và công ty liên kết đều đang trong quá trình xin Giấy phép đầu tư dự án, hầu như không có hoạt động trong kỳ.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	25.663.361.217	25.584.175.372
Trích lập dự phòng bổ sung	983.014.700	19.377.925
Hoàn nhập dự phòng	-	(475.136)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>26.646.375.917</b>	<b>25.603.078.161</b>

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

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với các công ty con và công ty liên kết: Xem mục VII.1

#### Cam kết góp vốn

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, các khoản cam kết góp vốn như sau:

Tên công ty	Số vốn Công ty cam kết góp	Số đã góp tại 30/06/2025	Số còn phải góp
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	260.000.000.000	22.480.000.000	237.520.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala	19.000.000.000	1.500.000.000	17.500.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala	19.000.000.000	17.000.000.000	2.000.000.000

### 3. Phải thu khách hàng

#### 3a. Phải thu khách hàng ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>172.682.342.812</b>	<b>157.908.559.621</b>
Công ty Cổ phần APEC Land Huế	1.188.606.457	1.188.606.457
Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group - Phải thu về chuyển nhượng Bất động sản (xem Thuyết minh V.3c)	88.824.594.878	75.982.240.823
- Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn	48.967.814.583	41.560.476.023
- Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương	39.856.780.295	34.421.764.800
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	34.710.365.042	33.754.155.722
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	33.187.336.505	34.187.336.506
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	14.771.439.930	12.796.220.113
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>121.403.308.748</b>	<b>116.332.429.309</b>
Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala	53.070.208.775	43.622.095.839
Phải thu về hoạt động bất động sản <sup>(i)</sup>	64.738.883.570	69.095.354.615
- Dự án Diamondpark Lạng Sơn	26.059.898.516	28.813.835.914
- Dự án Mandala Hotel & Suites Hải Dương	5.718.013.161	6.588.591.696
- Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	32.960.971.893	33.692.927.005
Các khách hàng khác	3.594.216.403	3.614.978.855
<b>Cộng</b>	<b>294.085.651.560</b>	<b>274.240.988.930</b>
<sup>(i)</sup> Trong đó:		
Khách hàng nhận bàn giao căn hộ khi đã đóng đủ 95% giá trị hợp đồng	1.614.913.403	5.319.692.682
Khách hàng áp dụng chính sách bán hàng linh hoạt (xem Thuyết minh IV.12)	63.123.970.167	63.775.661.933
<b>Cộng</b>	<b>64.738.883.570</b>	<b>69.095.354.615</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

#### 3b. Phải thu khách hàng dài hạn

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

#### 3c. Thông tin bổ sung về khoản phải thu APEC Group

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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, số dư phải thu Apec Group như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu khách hàng ngắn hạn	88.824.594.878	75.982.240.823
Phải thu khách hàng dài hạn	27.825.100.402	40.667.454.457
<b>Cộng</b>	<b>116.649.695.280</b>	<b>116.649.695.280</b>

Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, nợ phải thu chậm thanh toán theo tiến độ quy định của hợp đồng là 63.139.886.768 VND (số đầu năm: 50.297.532.713 VND). Công ty đang tiếp tục đôn đốc Apec Group thanh toán.

#### 4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Bình Thuận	6.886.476.961	8.098.596.961
Công ty Cổ phần Licogi 13	3.477.082.664	3.477.082.664
Tổng Công ty Cổ phần Công trình Viettel	292.151.967	4.066.221.428
Các nhà cung cấp khác	24.529.229.825	27.267.017.201
<b>Cộng</b>	<b>35.184.941.417</b>	<b>42.908.918.254</b>

Trong đó, các khoản trả trước cho người bán lâu ngày, chưa nhận được hồ sơ thanh toán của nhà thầu tại thời điểm cuối kỳ là 24.942.946.270 VND (Không thay đổi so với số đầu năm).

#### 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Cho vay các bên liên quan <sup>(ii)</sup></b>	<b>2.700.000.000</b>	<b>2.700.000.000</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group	2.700.000.000	2.700.000.000
<b>Cho vay tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>526.788.508.905</b>	<b>525.768.508.905</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên	9.310.000.000	8.290.000.000
Công ty TNHH Lộc Phát Bình Thuận	4.000.000.000	4.000.000.000
Công ty Cổ phần Apec Finance <sup>(i)</sup>	100.422.000.000	100.422.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Phát triển nhà ở xã hội 5 Sao Việt Nam <sup>(i)</sup>	310.802.000.000	310.802.000.000
Công ty Cổ phần Chăm sóc sức khỏe và Dịch vụ y tế, nghỉ dưỡng Mandala <sup>(i)</sup>	99.934.958.905	99.934.958.905
Công ty TNHH Đức Phú Gia Bình Thuận	1.550.000.000	1.550.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Đầu tư Phúc Thịnh <sup>(i)</sup>	769.550.000	769.550.000
<b>Cộng</b>	<b>529.488.508.905</b>	<b>528.468.508.905</b>

Trong đó:

<sup>(i)</sup> Các khoản cho vay đã quá hạn 511.928.508.905 511.928.508.905

- <sup>(ii)</sup> Đối với các khoản cho vay bên liên quan, khi khoản vay đến hạn thanh toán, Công ty có quyền lựa chọn việc thu hồi khoản vay hoặc chuyển đổi thành phần vốn góp đầu tư vào các dự án mà bên vay đang thực hiện triển khai.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

#### **Phương án thu hồi các khoản cho vay quá hạn**

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 lần 2 số 08/2024/IDJ/NQ/ĐHĐCĐ ngày 28/05/2024 đã thông qua phương án thu hồi các khoản cho vay như sau:

- Đối với các khoản cho vay các cổ đông của Apec Thái Nguyên, tổng số nợ vay 414.936.958.905 VND (gồm Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Phát triển nhà ở xã hội 5 Sao Việt Nam; Công ty Cổ phần Chăm sóc sức khỏe và Dịch vụ y tế, nghỉ dưỡng Mandala): Công ty quyết định thu hồi các khoản vay thông qua nhận chuyển nhượng cổ phần của các cổ đông tương ứng 99% vốn điều lệ của Apec Thái Nguyên. Tổng giá trị chuyển nhượng không vượt quá 450 tỷ đồng, tương ứng 9.900.000 cổ phần. Các hợp đồng cho vay các cổ đông của Apec Thái Nguyên đã được dừng tính lãi cho vay từ ngày 31/12/2023.
- Đối với khoản cho vay Công ty Cổ phần Apec Finance, với tổng số nợ vay 100.422.000.000 VND: Công ty quyết định thu hồi khoản vay (gồm gốc và lãi vay) thông qua nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty Cổ phần Apec Finance tại Công ty TNHH Lộc Phát Bình Thuận. Tổng giá trị chuyển nhượng không vượt quá 120 tỷ đồng để sở hữu 108.798.090.000 đồng vốn góp, tương ứng 88,67% vốn điều lệ Công ty TNHH Lộc Phát Bình Thuận. Các hợp đồng cho vay Công ty Cổ phần Apec Finance đã được dừng tính lãi cho vay từ ngày 31/12/2023 và 31/01/2024.

#### **Thông tin bổ sung về các khoản cho vay:**

Các khoản cho vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của các bên đi vay, thông tin chi tiết như sau:

	Thời hạn	Lãi suất/năm	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên	12 tháng	5% - 13%	Các cổ phần thuộc quyền sở hữu của bên vay
Công ty TNHH Lộc Phát Bình Thuận	12 tháng	13%	Các cổ phần thuộc quyền sở hữu của bên vay
Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group (hợp đồng ngày 17/11/2023)	5 tháng	10%	Các cổ phiếu niêm yết, có tổng giá trị thị trường tại thời điểm cho vay là 19,2 tỷ VND
Công ty Cổ phần Apec Finance	12 tháng	7,2% - 13%	Các cổ phần thuộc quyền sở hữu của bên vay
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Phát triển nhà ở xã hội 5 Sao Việt Nam (hợp đồng ngày 21/12/2022)	12 tháng	8%	Các cổ phần do Bên vay sở hữu, trong đó gồm 7.400.000 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên
Công ty Cổ phần Chăm sóc sức khỏe và Dịch vụ y tế, nghỉ dưỡng Mandala	12 tháng	8%	Các cổ phần (không bao gồm cổ phiếu IDJ) do Bên vay sở hữu, trong đó gồm 2.500.000 cổ phần Apec Thái Nguyên
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Đầu tư Phúc Thịnh	12 tháng	14%	Không có tài sản đảm bảo



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

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)****6. Phải thu khác****6a. Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>9.234.798.798</b>	-	<b>11.100.908.388</b>	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group - Lãi cho vay	1.284.842.917	-	1.150.952.507	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương - Các khoản chi hộ và lãi cho vay	7.949.955.881	-	9.949.955.881	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>334.553.357.905 (10.298.613.821)</b>		<b>328.414.640.674 (10.298.613.821)</b>	
Các khoản thu chi hộ - Phí dịch vụ, điện nước	32.843.031.014 (9.783.650.021)		31.728.766.553 (9.783.650.021)	
- Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và Dịch vụ Mandala	12.173.596.559	-	11.417.403.168	-
- Công ty Cổ phần Quản lý vận hành Bất động sản Mandala	10.885.784.434	-	10.527.713.364	-
- Các đơn vị khác	9.783.650.021 (9.783.650.021)		9.783.650.021 (9.783.650.021)	
Phải thu lãi cho vay	55.854.843.330	-	54.946.071.824	-
- Công ty Cổ phần Apec Finance <sup>(i)</sup>	17.549.262.981	-	17.549.262.981	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Đầu tư Phúc Thịnh <sup>(i)</sup>	77.595.671	-	77.595.671	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Phát triển nhà ở xã hội 5 Sao Việt Nam <sup>(i)</sup>	25.521.084.932	-	25.521.084.932	-
- Công ty Cổ phần Chăm sóc sức khỏe và Dịch vụ y tế, nghỉ dưỡng Mandala <sup>(i)</sup>	8.203.030.148	-	8.203.030.148	-
- Công ty TNHH Đức Phú Gia Bình Thuận	482.371.232	-	382.449.314	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên	2.435.923.025	-	1.897.333.711	-
- Công ty TNHH Lộc Phát Bình Thuận	1.585.575.341	-	1.315.315.067	-
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và Dịch vụ Mandala - Phải thu về gốc vay và lãi vay <sup>(ii)</sup>	4.544.284.932	-	4.544.284.932	-
Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	413.848.822	-	463.023.768	-
Ban QLDA Đầu tư Xây dựng Thành phố Lạng Sơn	2.940.000.000	-	2.940.000.000	-
Phải thu tiền điện chi hộ dự án Mũi Né Tạm ứng <sup>(iii)</sup>	2.001.103.236	-	924.592.209	-
	212.369.590.394	-	215.563.969.799	-
Thuế TNDN tạm nộp 1% của bất động sản	16.681.806.987	-	16.665.660.911	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	6.904.849.190 (514.963.800)		638.270.678 (514.963.800)	
<b>Cộng</b>	<b>343.788.156.703 (10.298.613.821)</b>		<b>339.515.549.062 (10.298.613.821)</b>	
<b>Trong đó:</b>				
<sup>(i)</sup> Các khoản lãi cho vay tương ứng nợ gốc cho vay đã bị quá hạn (xem thuyết minh số V.5)	51.350.973.732	-	51.350.973.732	-

<sup>(ii)</sup> Là khoản Công ty cho cá nhân vay theo Hợp đồng ngày 22/12/2022, kỳ hạn 12 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi suất 8%/năm. Sau đó theo biên bản thỏa thuận ngày 08/7/2024 giữa Công ty, cá nhân vay và Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và Dịch vụ Mandala ("QLKS Mandala"), thì QLKS Mandala sẽ thay cá nhân để hoàn trả lại cho Công ty gốc vay 4.200.000.000 VND và lãi vay



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

344.284.932 VND. Theo đó, Công ty đã chuyển theo dõi khoản phải thu về gốc cho vay và lãi vay phải thu từ cá nhân sang phải thu QLKS Mandala.

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tạm ứng phát triển dự án (phát sinh trong năm 2022)	209.265.178.666	209.265.178.666
Các khoản tạm ứng khác	3.104.411.728	6.298.791.133
<b>Cộng</b>	<b>212.369.590.394</b>	<b>215.563.969.799</b>

Trong đó:

Tạm ứng phải thu của các cá nhân đã nghỉ việc	104.066.178.666	104.066.178.666
---	-----------------	-----------------

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 08/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 5 năm 2024 đã quyết định phương án thực hiện thu hồi các khoản tạm ứng phát triển dự án nêu trên thông qua việc nhận chuyển nhượng lại cổ phần của Công ty Cổ phần Nước khoáng Cúc Phương. Tổng giá trị chuyển nhượng không vượt quá 210 tỷ đồng, với số cổ phần nhận chuyển nhượng là 6.237.000 cổ phần, tương ứng 99% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Nước khoáng Cúc Phương.

#### 6b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu các bên liên quan – Ủy thác đầu tư</b>	<b>448.091.637.862</b>	<b>-</b>	<b>448.091.637.862</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi <sup>(i)</sup>	177.745.460.754	-	177.745.460.754	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group <sup>(ii)</sup>	270.346.177.108	-	270.346.177.108	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>289.599.408.449</b>	<b>(300.000.000)</b>	<b>301.599.408.449</b>	<b>(300.000.000)</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Holding <sup>(iii)</sup>	288.851.272.378	-	288.851.272.378	-
Công ty Cổ phần Chăm sóc sức khỏe và Dịch vụ y tế, nghỉ dưỡng Mandala (xem thuyết minh V.2c)	-	-	12.000.000.000	-
Bà Đinh Thị Lan Hương	300.000.000	(300.000.000)	300.000.000	(300.000.000)
Ký cược, ký quỹ	448.136.071	-	448.136.071	-
<b>Cộng</b>	<b>737.691.046.311</b>	<b>(300.000.000)</b>	<b>749.691.046.311</b>	<b>(300.000.000)</b>

Thông tin về các hợp đồng ủy thác đầu tư như sau:

- (i) Theo Hợp đồng ủy thác đầu tư số 2806/2021/HĐUTĐT ngày 28 tháng 6 năm 2021, Công ty ủy thác vốn cho CTCP Thương mại và Du lịch Kim Bôi (gọi tắt là “Du lịch Kim Bôi”) đầu tư xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng thuộc Dự án Khu vui chơi giải trí suối khoáng Kim Bôi do Du lịch Kim Bôi làm chủ đầu tư. Việc góp vốn của Công ty được thực hiện theo từng giai đoạn và tiến độ triển khai thực hiện Dự án. Công ty sẽ được hưởng lợi nhuận khi Dự án kinh doanh có lãi và tỷ lệ phân chia lợi nhuận được tính theo tỷ lệ góp vốn của các bên sau khi trừ 35% lợi nhuận của Dự án mà Du lịch Kim Bôi được hưởng. Dự án đã hoàn thành giai đoạn 1 đi vào hoạt động và giai đoạn 2 đang được chờ Bộ Xây dựng cấp phép thực hiện. Tại thời điểm 30/06/2025, dự án kinh doanh chưa có lãi nên chưa thực hiện phân chia lợi nhuận.
- (ii) Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 0104/2022/HĐHTĐT ngày 01 tháng 4 năm 2022, Công ty góp vốn hợp tác đầu tư cùng Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group (gọi tắt là “Apec Group”) triển



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

khai Dự án tổ hợp khách sạn và thương mại dịch vụ văn phòng đa năng phường Nghĩa Lộ, tỉnh Lào Cai. Tổng mức đầu tư của Dự án là 400 tỷ đồng. Lợi nhuận được phân chia theo tỷ lệ góp vốn của hai bên. Tỷ lệ góp vốn của các bên sẽ được tính toán sau khi hoàn thành việc đầu tư vào dự án. Dự án đã có phê duyệt trúng giá đất, hiện tại hoàn thiện cơ bản hạ tầng kỹ thuật và đang trong giai đoạn triển khai đầu tư xây dựng theo hồ sơ thiết kế được thẩm định.

- (iii) Theo Hợp đồng ủy thác đầu tư số 3103/2021/HĐUTĐT ngày 31 tháng 3 năm 2021, Công ty ủy thác vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Holding (gọi tắt là "Apec Holding") đầu tư xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng thuộc Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Condotel Resort ven biển Tuy Hòa do Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam làm chủ đầu tư, Apec Holding là một thành viên tham gia góp vốn. Việc góp vốn của Công ty được thực hiện theo từng giai đoạn và tiến độ triển khai thực hiện Dự án. Công ty sẽ được hưởng lợi nhuận khi Dự án kinh doanh có lãi và tỷ lệ phân chia lợi nhuận được tính theo tỷ lệ góp vốn của các bên sau khi Apec Holding được nhận lợi nhuận từ Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam trừ 35% lợi nhuận của Dự án mà Apec Holding được hưởng. Dự án đã có phê duyệt trúng giá đất, đang trong giai đoạn chuẩn bị triển khai thi công xây dựng.

#### 7. Dự phòng phải thu khó đòi

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi</b>	<b>13.886.612.140</b>	<b>13.886.612.140</b>
Phải thu phí marketing của cá nhân	3.587.998.319	3.587.998.319
Phải thu phí dịch vụ của các Nhà đầu tư	9.783.650.021	9.783.650.021
Tạm ứng của cá nhân đã nghỉ việc	214.963.800	214.963.800
Hợp tác kinh doanh Dự án Funworld	300.000.000	300.000.000
<b>Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi</b>	<b>300.000.000</b>	<b>300.000.000</b>
Bà Đình Thị Lan Hương	300.000.000	300.000.000
<b>Cộng</b>	<b>14.186.612.140</b>	<b>14.186.612.140</b>

#### 8. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Nguyên liệu, vật liệu</b>	<b>4.187.792</b>	-	<b>10.192.615</b>	-
<b>Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang</b>	<b>235.998.655.909</b>	-	<b>235.007.256.606</b>	-
Dự án Apec Mandala Grand Phú Yên <sup>(i)</sup>	118.973.274.874	-	118.709.638.510	-
Dự án Apec Diamond Park Lạng Sơn - Giai đoạn 2 <sup>(ii)</sup>	96.502.038.302	-	96.502.038.302	-
Các dự án khác	20.523.342.733	-	19.795.579.794	-
<b>Thành phẩm bất động sản</b>	<b>553.234.251.155</b>	-	<b>1.056.430.299.556</b>	-
Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương	68.371.500.564	-	67.345.336.828	-
Dự án Apec Diamond Park Lạng Sơn - Shophouse	-	-	8.249.169.480	-
Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	484.862.750.591	-	980.835.793.248	-
<b>Hàng hóa bất động sản</b>	<b>123.819.531.657</b>	-	<b>123.819.531.657</b>	-
Dự án Mandala Wyndham Phú Yên - Shopcenter	123.819.531.657	-	123.819.531.657	-
<b>Hàng hóa khác</b>	<b>658.761.110</b>	-	<b>10.761.110</b>	-
<b>Cộng</b>	<b>913.715.387.623</b>	-	<b>1.415.278.041.544</b>	-

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

- (i) Dự án đã trúng thầu giá đất, đang hoàn thiện thiết kế sơ bộ, chờ xin cấp Giấy phép đầu tư. Theo Quyết định 1332/QĐ-UBND ngày 23/08/2019 về việc công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, thời hạn thực hiện dự án đến 30/12/2021. Theo Quyết định số 80/QĐ-UBND ngày 22/01/2025 của UBND tỉnh Phú Yên, do bị ảnh hưởng của dịch Covid-19, Dự án được kéo dài thời gian gia hạn tiến độ đất đưa vào sử dụng 21 tháng kể từ ngày UBND tỉnh ban hành quyết định này.
- (ii) Dự án đã trúng thầu giá đất, hiện đang trong quá trình hoàn tất thủ tục đầu tư. Theo Giấy phép đầu tư lần đầu số 1426173033 ngày 24/09/2019 và thay đổi lần thứ hai ngày 08/08/2025, tổng mức đầu tư phần cao tầng của Dự án là 1.921.201.475.000 VND, thời gian dự kiến bàn giao đưa công trình vào sử dụng là quý 4 năm 2027.

## 9. Chi phí trả trước

### 9a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí thuê lại mặt bằng trung tâm thương mại	330.536.798	371.806.169
Chi phí hỗ trợ lãi suất	3.655.273.783	6.218.045.551
Các chi phí khác	55.857.752	153.520.687
<b>Cộng</b>	<b>4.041.668.333</b>	<b>6.743.372.407</b>

### 9b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí thiết kế, hoàn thiện nội thất trung tâm thương mại	3.406.207.066	3.453.733.288
Chi phí thuê hệ thống thoát khí, tường kính	1.255.458.413	1.274.726.717
Chi phí bán hàng Dự án	161.321.488.825	298.650.963.025
<i>Dự án Mandala Grand Phú Yên</i>	<i>6.917.613.439</i>	<i>6.917.613.439</i>
<i>Dự án Mandala Hotel &amp; Suites Hải Dương</i>	<i>4.615.345.882</i>	<i>4.615.345.882</i>
<i>Dự án Diamondpark Lạng Sơn</i>	<i>4.536.100.722</i>	<i>6.317.646.383</i>
<i>Dự án Wyndham Mũi Né - Bình Thuận</i>	<i>145.252.428.782</i>	<i>280.800.357.321</i>
Chi phí lợi nhuận cam kết Condotel Wyndham Mũi Né - Bình Thuận	16.458.245.333	23.723.384.180
Chi phí khác	721.211.314	1.022.617.030
<b>Cộng</b>	<b>183.162.610.951</b>	<b>328.125.424.240</b>



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

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	4.414.446.196	159.635.920	586.286.018	1.442.659.579	6.603.027.713
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>4.414.446.196</b>	<b>159.635.920</b>	<b>586.286.018</b>	<b>1.442.659.579</b>	<b>6.603.027.713</b>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-	-	999.941.197	999.941.197
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	2.398.230.828	119.283.522	46.477.371	1.280.094.393	3.844.086.114
Khấu hao trong kỳ	374.493.216	15.963.594	37.708.416	44.681.883	472.847.109
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>2.772.724.044</b>	<b>135.247.116</b>	<b>84.185.787</b>	<b>1.324.776.276</b>	<b>4.316.933.223</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	2.016.215.368	40.352.398	539.808.647	162.565.186	2.758.941.599
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>1.641.722.152</b>	<b>24.388.804</b>	<b>502.100.231</b>	<b>117.883.303</b>	<b>2.286.094.490</b>
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

**11. Bất động sản đầu tư cho thuê**

Là các bất động sản đầu tư thuê dài hạn được sử dụng để cho thuê lại.

	Gian hàng trung tâm thương mại	Tầng trung tâm thương mại, văn phòng và hầm để xe	Căn hộ API Bắc Ninh	Cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	21.789.412.619	146.731.814.195	24.644.075.845	193.165.302.659
Chuyển từ hàng tồn kho	67.353.887.460	-	-	67.353.887.460
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>89.143.300.079</b>	<b>146.731.814.195</b>	<b>24.644.075.845</b>	<b>260.519.190.119</b>
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>				
Số đầu năm	333.381.991	44.947.961.276	1.014.272.308	46.295.615.575
Khấu hao trong kỳ	630.575.448	1.569.324.216	328.953.180	2.528.852.844
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>963.957.439</b>	<b>46.517.285.492</b>	<b>1.343.225.488</b>	<b>48.824.468.419</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	21.456.030.628	101.783.852.919	23.629.803.537	146.869.687.084
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>88.179.342.640</b>	<b>100.214.528.703</b>	<b>23.300.850.357</b>	<b>211.694.721.700</b>

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán cần phải được trình bày. Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

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

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	<b>Nguyên giá</b>	<b>Hao mòn lũy kế</b>	<b>Giá trị còn lại</b>
<b>Lô 13 căn hộ API Bắc Ninh</b>	<b>24.644.075.845</b>	<b>(1.343.225.488)</b>	<b>23.300.850.357</b>
<b>Tầng trung tâm thương mại, văn phòng và hầm để xe tại 117 Trần Duy Hưng, Yên Hòa, Hà Nội</b>	<b>146.731.814.195</b>	<b>(46.517.285.494)</b>	<b>100.214.528.701</b>
TTTM Grand Plaza (5 tầng)	75.656.955.545	(23.915.329.954)	51.741.625.591
Hầm để xe TTTM Grand Plaza	28.272.870.000	(8.985.579.431)	19.287.290.569
Lô 10 căn văn phòng	42.801.988.650	(13.616.376.109)	29.185.612.541
<b>Gian hàng trung tâm thương mại</b>	<b>89.143.300.079</b>	<b>(963.957.439)</b>	<b>88.179.342.640</b>
Lô 05 căn shop house Apec Mũi Né	6.996.480.800	(195.432.435)	6.801.048.365
Lô 05 căn shop house Apec Phú Yên	14.792.931.819	(383.645.650)	14.409.286.169
Khu bể bơi, nhà hàng, canteen, kí túc xá nhân viên	67.353.887.460	(384.879.354)	66.969.008.106
<b>Cộng</b>	<b>260.519.190.119</b>	<b>(48.824.468.421)</b>	<b>211.694.721.698</b>

**12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Là chi phí cải tạo xây dựng trung tâm Steam thuộc dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn.

**13. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>75.072.490.144</b>	<b>25.296.322.360</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương - Phải trả về chuyển nhượng bất động sản	36.586.176.633	22.661.745.005
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương	2.497.945.000	2.497.945.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group - Phải trả về chuyển nhượng bất động sản	35.967.485.081	128.148.925
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	20.883.430	8.483.430
<b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>	<b>331.516.771.800</b>	<b>357.497.548.416</b>
Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala	17.923.684.903	15.038.527.547
Công ty Cổ phần Apec Finance	-	836.627.400
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons	55.411.117.723	67.179.888.262
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina 2	42.795.311.891	42.795.311.891
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	78.709.591.367	78.608.325.390
Công ty Cổ phần Xây dựng CDC	13.638.805.091	19.138.861.545
Các nhà cung cấp khác	123.038.260.825	133.900.006.381
<b>Cộng</b>	<b>406.589.261.944</b>	<b>382.793.870.776</b>



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

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Trả trước của các khách hàng dự án BĐS</b>	<b>665.676.684.386</b>	<b>1.297.223.188.116</b>
Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn	1.142.270.605	14.839.883.989
Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương	8.506.880.637	8.436.686.081
Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	656.027.533.144	1.273.946.618.046
<b>Trả trước của các khách hàng khác</b>	<b>1.305.091</b>	<b>1.441.521</b>
<b>Cộng</b>	<b>665.677.989.477</b>	<b>1.297.224.629.637</b>

*Trong đó:*

Khách hàng chưa nhận bàn giao căn hộ khi đã đóng đến 95% giá trị hợp đồng<sup>(\*)</sup> 297.187.344.003 882.843.819.234

- (\*) Một số khách hàng đã đóng đủ tiền theo tiến độ hợp đồng, đủ điều kiện nhận bàn giao căn hộ nhưng chưa đến nhận bàn giao. Công ty đã gửi thông báo nhưng khách hàng từ chối nhận bàn giao nhà, do chưa có nhu cầu sử dụng, khai thác.

**15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	1.618.173.853	(1.618.173.853)	-
Thuế TNDN	26.822.338.169	4.790.188.296	(1.476.466.427)	30.136.060.038
Thuế TNDN tạm nộp hoạt động chuyển nhượng BĐS	11.144.267.922	-	-	11.144.267.922
Thuế thu nhập cá nhân	177.743.383	1.142.877.915	(1.147.320.780)	173.300.518
Lệ phí môn bài	-	4.000.000	(4.000.000)	-
<b>Cộng</b>	<b>38.144.349.474</b>	<b>7.555.240.064</b>	<b>(4.245.961.060)</b>	<b>41.453.628.478</b>

**Thuế giá trị gia tăng**

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

- Các mặt hàng nông sản thuộc Dự án Đông Anh Không chịu thuế
- Các hàng hóa, dịch vụ khác 10%

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	23.309.404.481	76.741.714.703
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	641.536.999	226.142.943
- Các khoản điều chỉnh tăng	641.536.999	226.142.943
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập tính thuế	23.950.941.480	76.967.857.646
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>4.790.188.296</b>	<b>15.393.571.530</b>
<b>Bù trừ thuế TNDN đã tạm nộp</b>	<b>-</b>	<b>(1.592.360.799)</b>
<b>Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp</b>	<b>4.790.188.296</b>	<b>13.801.210.731</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

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

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

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

#### **Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

### 16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Phải trả các bên liên quan (chi phí lãi vay)</b>	<b>122.032.170</b>	<b>41.138.926</b>
Công ty Cổ phần In Thái Nguyên	72.804.987	24.535.014
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hòa Bình	49.227.183	16.603.912
<b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>2.278.103.173</b>	<b>2.207.091.500</b>
Chi phí lãi vay phải trả các đối tượng khác	2.278.103.173	2.207.091.500
<b>Cộng</b>	<b>2.400.135.343</b>	<b>2.248.230.426</b>

### 17. Phải trả khác

#### 17a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tài sản thừa chờ giải quyết	3.700.000	3.700.000
Kinh phí công đoàn	726.265.153	675.123.238
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	144.407.957	60.989.972
Công ty Cổ phần Apec Finance - Phải trả lãi vay gói A-saving	816.227.206	1.689.250.524
Nhận đặt cọc chuyển nhượng bất động sản các dự án:	72.807.186.389	72.495.054.342
- Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	69.052.581.513	68.739.829.466
- Các dự án khác	3.754.604.876	3.755.224.876
Thu hộ phí bảo trì căn hộ	72.519.506.649	70.801.670.854
Cổ tức phải trả	52.427.691.650	52.427.691.650
Công ty Cổ phần Xây dựng Trường Giang - phải trả về chuyển nhượng cổ phần	4.687.500.000	4.687.500.000
Ông Trần Đức Thành - phải trả về chuyển nhượng cổ phần	792.000.000	792.000.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	5.748.303.469	5.176.588.377
<b>Cộng</b>	<b>210.672.788.473</b>	<b>208.809.568.957</b>

#### 17b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Nhận ký quỹ, ký cược	9.345.085.787	8.764.929.512
Các khoản phải trả dài hạn khác	218.034.386	2.514.702.371
<b>Cộng</b>	<b>9.563.120.173</b>	<b>11.279.631.883</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

#### 18. Vay

##### 18a. Vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay ngắn hạn bên liên quan - Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hòa Bình <sup>(i)</sup>	32.893.629.400	32.893.629.400
Vay ngắn hạn các cá nhân (Xem thuyết minh V.18b)	34.895.300.000	25.359.600.000
Vay dài hạn đến hạn trả các cá nhân (Xem thuyết minh V.18b)	36.085.500.000	66.026.100.000
<b>Cộng</b>	<b>103.874.429.400</b>	<b>124.279.329.400</b>

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

- (i) Vay không có tài sản đảm bảo Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hoà Bình theo hợp đồng vay vốn ngắn hạn ký ngày 11 tháng 10 năm 2021. Thời hạn vay theo hợp đồng là 12 tháng kể từ thời điểm giải ngân khoản vay (ngày 21 tháng 10 năm 2021) và hai bên thống nhất rằng vào ngày đến hạn toàn bộ số tiền cho vay sẽ được tái tục một thời gian cho vay mới bằng thời gian cho vay ban đầu cho đến khi có thoả thuận khác. Khoản vay này dùng để đầu tư góp vốn thực hiện dự án, với lãi suất 2%/năm. Theo Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 01/01/2022, khoản vay đã điều chỉnh lãi suất vay từ 2%/năm xuống còn 0,2%/năm.

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

	Vay các bên liên quan	Vay ngắn hạn các cá nhân	Vay dài hạn đến hạn trả	Cộng
Số đầu năm	32.893.629.400	25.359.600.000	66.026.100.000	124.279.329.400
Số tiền vay phát sinh trong kỳ	-	15.298.500.000	-	15.298.500.000
Kết chuyển từ vay dài hạn	-	-	4.492.800.000	4.492.800.000
Số tiền vay đã trả trong kỳ	-	(5.762.800.000)	(34.433.400.000)	(40.196.200.000)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>32.893.629.400</b>	<b>34.895.300.000</b>	<b>36.085.500.000</b>	<b>103.874.429.400</b>

##### 18b. Vay dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay dài hạn bên liên quan - Công ty Cổ phần In Thái Nguyên <sup>(ii)</sup>	97.340.000.000	97.340.000.000
Vay dài hạn các cá nhân <sup>(iii)</sup>	98.603.700.000	73.609.400.000
<b>Cộng</b>	<b>195.943.700.000</b>	<b>170.949.400.000</b>

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

- (ii) Vay không có tài sản đảm bảo Công ty Cổ phần In Thái Nguyên theo hợp đồng hỗ trợ vốn ngày 10 tháng 06 năm 2019, để phát triển kinh doanh với lãi suất 0,1%/năm. Khoản vay đã được gia hạn thời hạn vay 36 tháng theo Phụ lục hợp đồng ngày 31/12/2021; và theo phụ lục hợp đồng mới nhất (ngày 30 tháng 6 năm 2024), thời hạn của khoản vay được gia hạn đến ngày 31/12/2027.
- (iii) Công ty huy động vốn từ các cá nhân thông qua ký kết các hợp đồng vay vốn Isaving/A-Exchange với các khách hàng do đối tác tìm kiếm và giới thiệu, khách hàng tiến hành mua sản phẩm tài chính Isaving/ A-Exchange của Công ty dưới hình thức ký hợp đồng trực tiếp. Các khoản vay không có tài sản đảm bảo. Lãi suất cho vay trong hạn từ 11%/năm đến 14%/năm, thời hạn cho vay từ 06 tháng đến 54 tháng. Lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn là 100% lãi suất cho vay trong hạn. Lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả.

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

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

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

	<b>Tổng nợ</b>	<b>Từ 1 năm trở xuống</b>	<b>Trên 1 năm đến 5 năm</b>
<b>Số cuối kỳ</b>			
Vay dài hạn bên liên quan	97.340.000.000	-	97.340.000.000
Vay dài hạn các cá nhân khác	134.689.200.000	36.085.500.000	98.603.700.000
<b>Cộng</b>	<b>232.029.200.000</b>	<b>36.085.500.000</b>	<b>195.943.700.000</b>
<b>Số đầu năm</b>			
Vay dài hạn bên liên quan	97.340.000.000	-	97.340.000.000
Vay dài hạn các cá nhân khác	139.635.500.000	66.026.100.000	73.609.400.000
<b>Cộng</b>	<b>236.975.500.000</b>	<b>66.026.100.000</b>	<b>170.949.400.000</b>

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

	<b>Vay dài hạn các bên liên quan</b>	<b>Vay dài hạn các cá nhân và các tổ chức khác</b>	<b>Cộng</b>
Số đầu năm	97.340.000.000	73.609.400.000	170.949.400.000
Số tiền vay trong kỳ	-	30.792.100.000	30.792.100.000
Số tiền vay đã trả trong kỳ	-	(1.305.000.000)	(1.305.000.000)
Kết chuyển vay đến hạn trả	-	(4.492.800.000)	(4.492.800.000)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>97.340.000.000</b>	<b>98.603.700.000</b>	<b>195.943.700.000</b>

**19. Vốn chủ sở hữu****19a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	<b>Vốn góp của chủ sở hữu</b>	<b>Thặng dư vốn cổ phần</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</b>	<b>Cộng</b>
<b>Kỳ trước</b>				
Số dư đầu năm	1.734.901.930.000	1.523.000.000	290.719.601.123	2.027.144.531.123
Chia cổ tức năm 2023	-	-	(52.047.057.900)	(52.047.057.900)
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	61.348.143.173	61.348.143.173
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>1.734.901.930.000</b>	<b>1.523.000.000</b>	<b>300.020.686.396</b>	<b>2.036.445.616.396</b>
<b>Kỳ này</b>				
Số dư đầu năm	1.734.901.930.000	1.523.000.000	335.375.357.373	2.071.800.287.373
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	18.519.216.185	18.519.216.185
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>1.734.901.930.000</b>	<b>1.523.000.000</b>	<b>353.894.573.558</b>	<b>2.090.319.503.558</b>

**19b. Cổ phiếu**

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

#### 19c. Kế hoạch chia cổ tức và phát hành cổ phiếu

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 08/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 5 năm 2024 của Công ty đã quyết định chia cổ tức năm 2023 cho các cổ đông với mức 6%, được chi trả từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2023. Trong đó, tỷ lệ chi trả cổ tức bằng tiền mặt là 3%, tương đương 52.047.057.900 VND và tỷ lệ chi trả cổ tức bằng cổ phiếu là 3%.

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 lần 2 số 05/NQ-ĐHĐCĐ ngày 05 tháng 6 năm 2025, Công ty đã thông qua việc phát hành 17.349.019 cổ phiếu phổ thông để trả cổ tức và tăng vốn điều lệ, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu, thời gian dự kiến thực hiện trong năm 2025.

Cho đến thời điểm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này, Công ty chưa chi trả cổ tức bằng tiền (thuyết minh V.17a), cũng như thực hiện thủ tục phát hành cổ phiếu để chia cổ tức.

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

### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	3.447.792.536	-
Doanh thu cho thuê Bất động sản đầu tư (*)	17.389.844.268	15.554.936.241
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	612.031.605.596	238.097.155.276
Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn	14.350.072.918	5.053.490.925
Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	598.848.259.951	233.043.664.351
Dự án Wyndham Hải Tân, Hải Dương	(1.166.727.273)	-
Doanh thu cung cấp và lắp đặt gói nội thất	35.349.911.286	50.768.972.242
Doanh thu hợp đồng xây dựng	1.987.023.470	(436.420.497)
Doanh thu hoạt động khác	13.606.500	31.325.200
<b>Cộng</b>	<b>670.219.783.656</b>	<b>304.015.968.462</b>

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	17.389.844.268	15.554.936.241
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	42.012.271.104	43.652.063.549
<b>Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư</b>	<b>(24.622.426.836)</b>	<b>(28.097.127.308)</b>

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.1.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

#### 2. Giá vốn hàng bán

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán hàng hóa	3.345.747.970	-
Giá vốn cho thuê Bất động sản đầu tư	42.012.271.104	43.652.063.549
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	426.245.576.242	112.367.965.177
Giá vốn cung cấp và lắp đặt nội thất	13.673.588.802	23.387.239.137
Giá vốn hợp đồng xây dựng	1.929.149.000	(415.027.485)
Giá vốn hoạt động khác	166.381.010	196.917.550
<b>Cộng</b>	<b>487.372.714.128</b>	<b>179.189.157.928</b>

#### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.827.484.416	2.691.308.496

#### 4. Chi phí tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	10.422.892.624	6.713.884.950
Chiết khấu thanh toán cho khách hàng	26.631.291.994	3.308.551.792
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	983.014.700	18.902.789
Chi phí thu xếp vốn	772.956.600	-
Chi phí khác	-	11.761.303
<b>Cộng</b>	<b>38.810.155.918</b>	<b>10.053.100.834</b>

#### 5. Chi phí bán hàng

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí hoa hồng bán hàng, truyền thông quảng cáo, marketing	116.886.116.889	39.900.026.660
Chi phí hỗ trợ lãi suất, hỗ trợ gói nội thất khách hàng mua sản phẩm	2.689.072.468	3.227.720.282
Các chi phí khác	3.006.648.600	428.419.011
<b>Cộng</b>	<b>122.581.837.957</b>	<b>43.556.165.953</b>

#### 6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	5.732.575.845	9.745.876.475
Chi phí đồ dùng văn phòng	27.627.112	208.611.806
Chi phí khấu hao tài sản cố định	447.675.435	434.134.608
Thuế, phí và lệ phí	4.000.000	4.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.739.612.009	1.842.113.292
Các chi phí khác	1.116.204.953	1.115.235.810
<b>Cộng</b>	<b>9.067.695.354</b>	<b>13.349.971.991</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

#### 7. Thu nhập khác

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Thu phạt thanh lý hợp đồng, phí chuyển nhượng, lãi trả chậm tiền mua căn hộ	8.477.348.486	15.010.728.378
Thu nhập khác	395.389.070	2.477.286.377
<b>Cộng</b>	<b>8.872.737.556</b>	<b>17.488.014.755</b>

#### 8. Chi phí khác

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Tiền phạt vi phạm hành chính, bồi thường vi phạm hợp đồng	283.149.318	83.487.162
Chi phí khác	495.048.472	1.221.693.142
<b>Cộng</b>	<b>778.197.790</b>	<b>1.305.180.304</b>

#### 9. Lãi trên cổ phiếu

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

#### 10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	8.739.823	380.168.115
Chi phí nhân công	6.591.691.939	10.583.380.297
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.010.533.285	2.454.102.908
Chi phí dịch vụ mua ngoài	129.858.897.429	116.388.364.101
Chi phí khác	42.003.875.355	32.871.485.515
<b>Cộng</b>	<b>181.473.737.831</b>	<b>162.677.500.936</b>

### VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

Công ty không phát sinh giao dịch và không có công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

#### *Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt*

<i>Kỳ này</i>	<i>Chức danh</i>	<i>Tiền lương</i>	<i>Thù lao</i>	<i>Cộng thu nhập</i>
Ông Nguyễn Đức Quân	Chủ tịch HĐQT Thành viên HĐQT	80.899.271	60.000.000	140.899.271
Ông Nguyễn Mạnh Cường	Thành viên HĐQT Tổng Giám đốc	108.258.025	30.000.000	138.258.025
Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà	Thành viên HĐQT	-	30.000.000	30.000.000
Ông Ngô Thành Trung	Thành viên HĐQT	249.315.768	30.000.000	279.315.768
Bà Nguyễn Thu Hương	Trưởng BKS (đến 04/06/2025)	-	15.400.000	15.400.000
Bà Đậu Thị Thảo	Trưởng BKS (từ 05/06/2025) Thành viên BKS (đến 04/06/2025)	-	12.866.667	12.866.667
Bà Hòa Thị Hòe	Thành viên BKS (đến 14/01/2025)	-	2.000.000	2.000.000
Bà Vũ Thị Dinh	Thành viên BKS (từ 05/06/2025)	-	1.733.333	1.733.333
Bà Ngô Thị Thanh Sắc	Thành viên BKS (từ 05/06/2025)	-	1.733.333	1.733.333
Ông Nguyễn Hữu Đạt	Kế toán trưởng	268.312.323	-	268.312.323
	<b>Cộng</b>	<b>706.785.388</b>	<b>183.733.333</b>	<b>890.518.720</b>

#### *Kỳ trước*

Ông Nguyễn Đức Quân	Chủ tịch HĐQT (từ 28/05/2024) Thành viên HĐQT (đến 27/05/2024)	81.558.098	35.645.161	117.203.260
Ông Nguyễn Mạnh Cường	Thành viên HĐQT (từ 28/05/2024) Tổng Giám đốc (từ 14/11/2024)	3.882.547	5.645.161	9.527.708
Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà	Thành viên HĐQT (từ 28/05/2024)	-	5.645.161	5.645.161
Ông Ngô Thành Trung	Thành viên HĐQT (từ 28/05/2024)	291.737.925	5.645.161	297.383.086
Ông Vũ Trọng Quân	Chủ tịch HĐQT (đến 28/05/2024)	489.537.189	48.709.677	538.246.866
Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Thành viên HĐQT (đến 28/05/2024)	892.292.509	-	892.292.509
Bà Lê Thị Quy	Thành viên HĐQT (đến 28/05/2024)	446.030.146	34.096.774	480.126.920
Bà Nguyễn Thu Hương	Trưởng BKS (từ 28/05/2024)	-	3.387.097	3.387.097
Bà Đậu Thị Thảo	Thành viên BKS (từ 28/05/2024)	1.375.000	12.000.000	13.375.000
Bà Hòa Thị Hòe	Thành viên BKS (từ 28/05/2024)	-	2.258.065	2.258.065
Ông Nguyễn Đoàn Tùng	Tổng Giám đốc (từ 28/05/2024)	9.245.755	-	9.245.755
Ông Nguyễn Hữu Đạt	Kế toán trưởng (từ 20/08/2024)	296.008.028	-	296.008.028
	<b>Cộng</b>	<b>2.511.667.197</b>	<b>153.032.258</b>	<b>2.664.699.455</b>

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

Các bên liên quan khác của Công ty bao gồm:

<b>Bên liên quan khác</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hòa Bình	Công ty con
Công ty Cổ phần In Thái Nguyên	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng ASC	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	Bên liên quan khác
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Land - Huế	Bên liên quan khác



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

Công ty phát sinh các giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
<b>Công ty Cổ phần In Thái Nguyên</b>		
Chi phí lãi vay	48.269.973	48.536.658
<b>Công ty Cổ phần Đầu Tư Apec Hòa Bình</b>		
Chi phí lãi vay	32.623.271	35.351.236
<b>Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi</b>		
Doanh thu xây lắp	1.987.023.470	31.329.265
<b>Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group</b>		
Lãi cho vay phải thu	133.890.410	337.698.631
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	257.143.472	-
Sử dụng hàng hoá, dịch vụ	33.164.292.777	1.862.382.194
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương</b>		
Điều chỉnh giảm giá trị quyết toán Hợp đồng thi công xây dựng	-	(467.749.762)
Doanh thu cung cấp dịch vụ	723.337.539	694.571.711
<b>Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh</b>		
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	877.494.700	-
Sử dụng hàng hoá, dịch vụ	12.337.963	-
<b>Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương</b>		
Doanh thu cho thuê văn phòng	499.422.058	479.456.116

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.5, V.6, V.13, và V.18.

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

## 2. Thông tin về bộ phận

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

## 3. Cam kết thuê tài sản

Cam kết thuê hoạt động bao gồm:

Thuê lại từ các cá nhân là chủ sở hữu của 349 căn hộ condotel thuộc dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né với tổng giá thuê trong kỳ là 32.181.754.326 VND. Thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày bắt đầu chương trình cho thuê căn hộ, lãi suất áp dụng theo cam kết 28%/3 năm tính trên giá trị căn hộ (không bao gồm thuế Giá trị gia tăng) trong 3 năm đầu tiên của thời hạn thuê, 12%/năm tính trên giá trị căn hộ (không bao gồm thuế Giá trị gia tăng) trong 2 năm cuối cùng.

Sau khi hết thời hạn chương trình cho thuê, chủ sở hữu các căn hộ này có thể lựa chọn tham gia chương trình ủy thác quản lý, vận hành căn hộ và được hưởng phân chia lợi nhuận sau thuế tỷ lệ 80% (sau khi đã khấu trừ các khoản chi phí vận hành, quản lý để duy trì chương trình ủy thác và các nghĩa vụ tài chính).

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

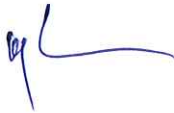
**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

---

#### 4. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

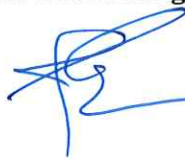
Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Người lập biểu



Nguyễn Quang Học

Kế toán trưởng



Nguyễn Hữu Đạt

Lập, ngày 28 tháng 8 năm 2025

Tổng Giám đốc



Nguyễn Mạnh Cường