

CÔNG
TY CỔ
PHẦN
ĐẦU TƯ
IDJ VIỆT
NAM

Digitally signed by CÔNG
TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
IDJ VIỆT NAM
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=
Quận Cầu Giấy, CN=
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU
TƯ IDJ VIỆT NAM,
OID.0.9.2342.19200300.1
00.1.1=MST:0102186593
Reason: I am the author of
this document
Location:
Date: 2024.10.30 17:24:13
+07'00'
Foxit PDF Reader Version:
12.1.1

Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng

Quý III năm 2024



MỤC LỤC

| | Trang |
|--|---------|
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc | 2 -3 |
| Bảng cân đối kế toán riêng | 4 - 6 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng | 7 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng | 8 - 9 |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng | 10 - 34 |

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban 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 và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho Quý III năm 2024.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0102186593 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 15/03/2007, thay đổi lần thứ 23 ngày 06/06/2024.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 3, toà nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

| | | |
|-----------------------|------------|---|
| Ông Nguyễn Đức Quân | Chủ tịch | (Bổ nhiệm ngày 28/05/2024, trước đó là thành viên HĐQT) |
| Ông Vũ Trọng Quân | Chủ tịch | (Miễn nhiệm ngày 28/05/2024) |
| Ông Nguyễn Mạnh Cường | Thành viên | (Bổ nhiệm ngày 28/05/2024) |
| Ông Ngô Thành Trung | Thành viên | (Bổ nhiệm ngày 28/05/2024) |
| Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà | Thành viên | (Bổ nhiệm ngày 28/05/2024) |
| Ông Nguyễn Đỗ Lăng | Thành viên | (Miễn nhiệm ngày 28/05/2024) |
| Ông Phạm Duy Hưng | Thành viên | (Miễn nhiệm ngày 28/05/2024) |
| Bà Lê Thị Quy | Thành viên | (Miễn nhiệm ngày 28/05/2024) |

Thành viên Ban Tổng Giám đốc đã Tổng Giám đốc Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này là:

| | | |
|----------------------|---------------|--------------------------------------|
| Ông Nguyễn Đoàn Tùng | Tổng Giám đốc | (Bổ nhiệm ngày 01 tháng 04 năm 2024) |
|----------------------|---------------|--------------------------------------|

Các thành viên Ban Kiểm soát trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm bao gồm:

| | | |
|---------------------|------------|------------------------------|
| Bà Nguyễn Thu Hương | Trưởng ban | (Bổ nhiệm ngày 28/05/2024) |
| Bà Nguyễn Thị Thanh | Trưởng ban | (Miễn nhiệm ngày 28/05/2024) |
| Bà Hòa Thị Hòe | Thành viên | (Bổ nhiệm ngày 28/05/2024) |
| Bà Đậu Thị Thảo | Thành viên | |

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch

Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam

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

- trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, 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;
 - Lập các Báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/09/2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Nguyễn Đoàn Tùng

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | 30/09/2024 | 01/01/2024 |
|------------|--|----------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | VND | VND |
| 100 | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 2.923.858.721.132 | 3.175.220.322.588 |
| 110 | I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 3 | 89.254.686.195 | 87.211.149.309 |
| 111 | 1. Tiền | | 23.454.686.195 | 27.211.149.309 |
| 112 | 2. Các khoản tương đương tiền | | 65.800.000.000 | 60.000.000.000 |
| 120 | II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 4 | 90.970.713.538 | 106.258.304.538 |
| 121 | 1. Chứng khoán kinh doanh | | 11.212.500.000 | 11.212.500.000 |
| 122 | 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh | | (4.029.377.462) | (4.029.377.462) |
| 123 | 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | 83.787.591.000 | 99.075.182.000 |
| 130 | III. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 1.201.521.003.331 | 1.260.712.918.634 |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 5 | 311.558.302.027 | 335.067.581.485 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 6 | 47.110.544.433 | 73.293.395.124 |
| 135 | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 7 | 532.848.508.905 | 547.248.508.905 |
| 136 | 4. Phải thu ngắn hạn khác | 8 | 323.890.260.106 | 318.990.045.260 |
| 137 | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | | (13.886.612.140) | (13.886.612.140) |
| 140 | IV. Hàng tồn kho | 10 | 1.533.445.746.665 | 1.712.426.611.996 |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 1.533.445.746.665 | 1.712.426.611.996 |
| 150 | V. Tài sản ngắn hạn khác | | 8.666.571.403 | 8.611.338.111 |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 11 | 8.089.131.064 | 8.186.189.754 |
| 152 | 2. Thuế GTGT được khấu trừ | | 577.440.339 | 425.148.357 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024
(tiếp theo)

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | 30/09/2024 | 01/01/2024 |
|------------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | VND | (Đã điều chỉnh) VND |
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 1.586.342.009.205 | 1.610.455.129.652 |
| 210 | I. Các khoản phải thu dài hạn | | 798.193.312.868 | 826.369.379.403 |
| 211 | 1. Phải thu dài hạn của khách hàng | 5 | 60.856.648.268 | 89.032.714.803 |
| 216 | 2. Phải thu dài hạn khác | 8 | 737.636.664.600 | 737.636.664.600 |
| 219 | 3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | | (300.000.000) | (300.000.000) |
| 220 | II. Tài sản cố định | | 2.461.747.684 | 3.161.597.409 |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 12 | 2.461.747.684 | 3.161.597.409 |
| 222 | - Nguyên giá | | 6.067.887.713 | 6.067.887.713 |
| 223 | - Giá trị hao mòn lũy kế | | (3.606.140.029) | (2.906.290.304) |
| 227 | 2. Tài sản cố định vô hình | 13 | - | - |
| 228 | - Nguyên giá | | 57.420.000 | 57.420.000 |
| 229 | - Giá trị hao mòn lũy kế | | (57.420.000) | (57.420.000) |
| 230 | III. Bất động sản đầu tư | 14 | 147.941.673.829 | 129.210.211.249 |
| 231 | - Nguyên giá | | 193.165.302.659 | 171.375.890.040 |
| 232 | - Giá trị hao mòn lũy kế | | (45.223.628.830) | (42.165.678.791) |
| 240 | IV. Tài sản dở dang dài hạn | | 475.000.000 | - |
| 242 | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | | 475.000.000 | - |
| 250 | V. Đầu tư tài chính dài hạn | 4 | 244.882.277.839 | 244.901.180.628 |
| 251 | 1. Đầu tư vào công ty con | | 216.427.856.000 | 216.427.856.000 |
| 252 | 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | | 29.880.000.000 | 29.880.000.000 |
| 253 | 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 24.177.500.000 | 24.177.500.000 |
| 254 | 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | | (25.603.078.161) | (25.584.175.372) |
| 260 | VI. Tài sản dài hạn khác | | 392.387.996.985 | 406.812.760.963 |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | 11 | 392.387.996.985 | 406.812.760.963 |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 4.510.200.730.337 | 4.785.675.452.240 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024
(tiếp theo)

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | 30/09/2024 | 01/01/2024 |
|------------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | VND | VND |
| 300 | C. NỢ PHẢI TRẢ | | 2.445.755.300.783 | 2.758.530.921.117 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | | 2.269.096.649.400 | 2.578.855.251.843 |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 15 | 410.265.839.287 | 437.188.647.250 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 16 | 1.544.340.130.723 | 1.905.939.171.116 |
| 313 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 17 | 37.478.582.564 | 28.220.344.243 |
| 314 | 4. Phải trả người lao động | | 1.188.755.369 | 6.330.879.513 |
| 315 | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 18 | 3.661.375.390 | 15.433.175.818 |
| 319 | 6. Phải trả ngắn hạn khác | 19 | 161.235.592.791 | 109.956.760.627 |
| 320 | 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 20 | 110.242.829.400 | 75.102.729.400 |
| 322 | 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | | 683.543.876 | 683.543.876 |
| 330 | II. Nợ dài hạn | | 176.658.651.383 | 179.675.669.274 |
| 337 | 1. Phải trả dài hạn khác | 19 | 13.407.351.383 | 12.509.569.274 |
| 338 | 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 20 | 163.251.300.000 | 167.166.100.000 |
| 400 | D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 2.064.445.429.554 | 2.027.144.531.123 |
| 410 | I. Vốn chủ sở hữu | 21 | 2.064.445.429.554 | 2.027.144.531.123 |
| 411 | 1. Vốn góp của chủ sở hữu | | 1.734.901.930.000 | 1.734.901.930.000 |
| 411a | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | | 1.734.901.930.000 | 1.734.901.930.000 |
| 412 | 2. Thặng dư vốn cổ phần | | 1.523.000.000 | 1.523.000.000 |
| 421 | 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 328.020.499.554 | 290.719.601.123 |
| 421a | - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | | 238.672.543.223 | 177.734.046.452 |
| 421b | - LNST chưa phân phối kỳ này | | 89.347.956.331 | 112.985.554.671 |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 4.510.200.730.337 | 4.785.675.452.240 |




Nguyễn Quang Học
Người lập biểu



Nguyễn Hữu Đạt
Kế toán trưởng




Nguyễn Đoàn Tùng
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Quý III năm 2024

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Quý III năm 2024 | Quý III năm 2023 | Lũy kế 9 tháng đầu Năm 2024 | Lũy kế 9 tháng đầu Năm 2023 |
|-------|--|-------------|------------------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 01 | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 22 | 185.263.399.862 | 67.881.697.874 | 489.279.368.324 | 594.851.584.570 |
| 10 | 2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 185.263.399.862 | 67.881.697.874 | 489.279.368.324 | 594.851.584.570 |
| 11 | 3. Giá vốn hàng bán | 23 | 109.346.328.675 | 43.032.090.136 | 288.535.486.603 | 410.030.886.825 |
| 20 | 4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 75.917.071.187 | 24.849.607.738 | 200.743.881.721 | 184.820.697.745 |
| 21 | 5. Doanh thu hoạt động tài chính | 24 | 954.610.772 | 12.828.944.522 | 3.645.919.268 | 36.869.576.231 |
| 22 | 6. Chi phí tài chính | 25 | 6.555.470.338 | 4.224.274.046 | 16.608.571.172 | 28.385.968.036 |
| 23 | Trong đó: Chi phí lãi vay | | 3.789.860.040 | 3.681.337.466 | 10.503.744.990 | 12.431.022.926 |
| 25 | 7. Chi phí bán hàng | 26 | 33.826.785.842 | 4.878.285.044 | 77.382.951.795 | 98.118.050.651 |
| 26 | 8. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 27 | 5.991.526.558 | 7.812.247.408 | 19.341.498.549 | 28.290.016.224 |
| 30 | 9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | 30.497.899.221 | 20.763.745.762 | 91.056.779.473 | 66.896.239.065 |
| 31 | 10. Thu nhập khác | 28 | 9.346.684.785 | 14.745.844.606 | 26.834.699.540 | 29.312.560.254 |
| 32 | 11. Chi phí khác | 29 | 3.934.138.750 | 7.859.268.975 | 5.239.319.054 | 9.156.156.583 |
| 40 | 12. Lợi nhuận khác | | 5.412.546.035 | 6.886.575.631 | 21.595.380.486 | 20.156.403.671 |
| 50 | 13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 35.910.445.256 | 27.650.321.393 | 112.652.159.959 | 87.052.642.736 |
| 51 | 14. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 30 | 7.910.632.098 | 5.534.792.280 | 23.304.203.628 | 17.416.378.571 |
| 60 | 15. Lợi nhuận sau thuế TNDN | | 27.999.813.158 | 22.115.529.113 | 89.347.956.331 | 69.636.264.165 |



Nguyễn Quang Học
Người lập biểu



Nguyễn Hữu Đạt
Kế toán trưởng



Nguyễn Đoàn Tùng
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Quý III năm 2024

(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Lũy kế 9 tháng đầu Năm 2024 VND | Lũy kế 9 tháng đầu Năm 2023 VND |
|---|--|-------------|------------------------------------|------------------------------------|
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | | |
| 01 | 1. Lợi nhuận trước thuế | | 112.652.159.959 | 87.052.642.736 |
| | 2. Điều chỉnh cho các khoản | | 10.634.528.275 | (18.853.110.868) |
| 02 | - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | | 3.757.799.764 | 3.107.543.005 |
| 03 | - Các khoản dự phòng | | 18.902.789 | 2.477.899.432 |
| 05 | - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | | (3.645.919.268) | (36.869.576.231) |
| 06 | - Chi phí lãi vay | | 10.503.744.990 | 12.431.022.926 |
| 08 | 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | 123.286.688.234 | 68.199.531.868 |
| 09 | - Tăng, giảm các khoản phải thu | | 74.127.661.119 | 47.664.462.155 |
| 10 | - Tăng, giảm hàng tồn kho | | 157.191.452.712 | (58.414.847.530) |
| 11 | - Tăng, giảm các khoản phải trả | | (406.677.026.185) | 89.170.808.074 |
| 12 | - Tăng, giảm chi phí trả trước | | 14.521.822.668 | (46.993.582.549) |
| 14 | - Tiền lãi vay đã trả | | (10.593.218.155) | (11.334.386.830) |
| 15 | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | | (12.585.682.512) | (412.300.641) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | | (60.728.302.119) | 87.879.684.547 |
| II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | | |
| 21 | 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác | | (475.000.000) | - |
| 23 | 2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | | (88.000.000.000) | (73.000.000.000) |
| 24 | 3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác | | 117.687.591.000 | 53.596.491.095 |
| 25 | 4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | - | (10.700.000.000) |
| 27 | 5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 2.333.948.005 | 6.224.283.413 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | | 31.546.539.005 | (23.879.225.492) |
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | | |
| 33 | 1. Tiền thu từ đi vay | | 46.816.400.000 | 130.660.046.520 |
| 34 | 2. Tiền trả nợ gốc vay | | (15.591.100.000) | (181.174.721.818) |
| 36 | 3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | | - | (11.495.000) |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | | 31.225.300.000 | (50.526.170.298) |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Quý III năm 2024
(Theo phương pháp gián tiếp)
(tiếp theo)

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Lũy kế 9 tháng đầu | Lũy kế 9 tháng đầu |
|-------|----------------------------------|-------------|-----------------------|------------------------|
| | | | Năm 2024 | Năm 2023 |
| | | | VND | VND |
| 50 | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ | | 2.043.536.886 | 13.474.288.757 |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu năm | | 87.211.149.309 | 218.275.644.492 |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ | 3 | 89.254.686.195 | 231.749.933.249 |



Nguyễn Quang Học
Người lập biểu

Nguyễn Hữu Đạt
Kế toán trưởng

Nguyễn Đoàn Tùng
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý III năm 2024

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0102186593 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 15/03/2007, thay đổi lần thứ 23 ngày 06/06/2024.

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

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 23 là 1.734.901.930.000 đồng.

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

Trụ sở chính của Công ty tại Tầng 3, toà nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

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

Thông tin về các công ty con, công ty liên doanh, liên kết của Công ty: xem chi tiết tại Thuyết minh số 04.

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND)

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con Quý II năm 2024 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của toàn Công ty.

2.4. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.5. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, chứng khoán kinh doanh: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.6. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính riêng căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.7. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.8. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ mà chi phí phát sinh. Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

| | |
|--------------------------|--------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 05 năm |
| - Máy móc, thiết bị | 05 năm |
| - Phương tiện vận tải | 06 năm |
| - Phần mềm quản lý | 03 năm |

2.9. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng thẳng, dựa trên thời gian kể từ ngày Công ty được nhận bàn giao Bất động sản đầu tư từ bên cho thuê đến ngày hết hạn hợp đồng thuê.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

2.10. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 36 tháng.

- Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian tối đa không quá 36 tháng.

- Chi phí bán hàng dự án (bao gồm: chi phí hoa hồng môi giới, chi phí thường bán hàng...) được ghi nhận vào chi phí tương ứng với số căn hộ đã bàn giao cho khách hàng trong năm.

- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng.

2.11. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.12. Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

2.13. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, 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.

2.14. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay phải trả, chi phí trích trước tạm tính giá vốn bất động sản, các khoản khác... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán: căn cứ phần chênh lệch giữa chi phí theo đơn giá dự toán và chi phí thực tế tổng hợp.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.15. Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

2.16. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.17. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

2.18. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.19. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024.

2.20. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | 30/09/2024 | 01/01/2024 |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | 32.246.693 | 186.172.753 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 23.422.439.502 | 27.024.976.556 |
| Các khoản tương đương tiền | 65.800.000.000 | 60.000.000.000 |
| | 89.254.686.195 | 87.211.149.309 |

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

| | 30/09/2024 | | 01/01/2024 | |
|------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Đầu tư ngắn hạn | | | | |
| Tiền gửi có kỳ hạn | 83.787.591.000 | - | 99.075.182.000 | - |
| | 83.787.591.000 | - | 99.075.182.000 | - |

b) Chứng khoán kinh doanh

| | 30/09/2024 | | 01/01/2024 | |
|--|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Tổng giá trị cổ phiếu của Công ty cổ phần chưa niêm yết | | | | |
| - 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) |
| | 11.212.500.000 | (4.029.377.462) | 11.212.500.000 | (4.029.377.462) |

| | Tỷ lệ sở hữu | 30/09/2024 | | 01/01/2024 | |
|--|--------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| | | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | | VND | VND | VND | VND |
| c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | | | | |
| Đầu tư vào Công ty con | | 216.427.856.000 | (17.712.408.515) | 216.427.856.000 | (17.693.954.425) |
| - Công ty CP In Thái Nguyên | 99,90% | 120.127.856.000 | (17.178.266.178) | 120.127.856.000 | (17.159.336.952) |
| - Công ty CP Đầu Tư Apec Hòa Bình | 69,98% | 96.300.000.000 | (534.142.337) | 96.300.000.000 | (534.617.473) |
| Đầu tư vào Công ty liên kết | | 29.880.000.000 | (448.699) | 29.880.000.000 | - |
| - Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng ASC | 37,00% | 7.400.000.000 | (448.699) | 7.400.000.000 | - |
| - Công ty CP Đầu tư Quốc tế Dubai | 40,00% | 22.480.000.000 | - | 22.480.000.000 | - |
| Các khoản đầu tư khác | | 24.177.500.000 | (7.890.220.947) | 24.177.500.000 | (7.890.220.947) |
| - CTCP Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala | 19,00% | 1.500.000.000 | (1.500.000.000) | 1.500.000.000 | (1.500.000.000) |
| - Công ty CP Quản lý khách sạn & Dịch vụ Mandala | 19,00% | 17.000.000.000 | (6.039.248.130) | 17.000.000.000 | (6.039.248.130) |
| - Công ty CP Quản lý tài sản IDJ | 4,50% | 990.000.000 | (350.972.817) | 990.000.000 | (350.972.817) |
| - Công ty CP Thương Mại và Du lịch Kim Bôi | 6,42% | 4.687.500.000 | - | 4.687.500.000 | - |
| | | 270.485.356.000 | (25.603.078.161) | 270.485.356.000 | (25.584.175.372) |

Đầu tư vào công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 30/09/2024 như sau:

| Tên công ty con | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính |
|---------------------------------|---|---------------|------------------------|----------------------------|
| Công ty CP In Thái Nguyên | Số 8, tổ 23, Phường Quang Trung, Thành phố Thái Nguyên, Tỉnh Thái Nguyên. | 99,90% | 99,90% | In ấn |
| Công ty CP Đầu Tư Apec Hòa Bình | Xóm Nước Vải, Xã Tân Vinh, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình. | 69,98% | 69,98% | Khách sạn, du lịch |

Đầu tư vào công ty liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 30/09/2024 như sau:

| Tên công ty liên kết | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính |
|---------------------------------------|--|---------------|------------------------|----------------------------|
| Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng ASC | Tầng 5, tòa nhà Charmvit, số 117 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hoà, Quận Cầu Giấy Hà Nội | 37,00% | 37,00% | Dịch vụ nhà hàng, ăn uống |
| Công ty CP Đầu tư Quốc tế Dubai | Đường Yên Ninh, phường Mỹ Hải, TP. Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận. | 40,00% | 40,00% | Kinh doanh bất động sản |

Đầu tư vào đơn vị khác

| Tên công ty nhận đầu tư | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính |
|--|---|---------------|------------------------|-----------------------------|
| CTCP Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala | Tầng 3, Tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hoà, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam | 19,00% | 19,00% | Quản lý, vận hành khách sạn |
| Công ty CP Quản lý khách sạn & Dịch vụ Mandala | Tầng M, Tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hoà, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam | 19,00% | 19,00% | Khách sạn, du lịch |
| Công ty CP Quản lý tài sản IDJ | Số 18, ngõ 48 phố Nguyễn Chánh, Phường Trung Hoà, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam | 4,50% | 4,50% | Dịch vụ nhà hàng, ăn uống |
| Công ty CP Thương Mại và Du lịch Kim Bôi | Thôn Mớ Đá, Thị Trấn Bo, Huyện Kim Bôi, Tỉnh Hòa Bình, Việt Nam | 6,42% | 6,42% | Khách sạn, du lịch |

5 PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

| | 30/09/2024 | | 01/01/2024 | |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | | | |
| Bên liên quan | 176.861.298.383 | - | 162.292.820.022 | - |
| Công ty CP Tập đoàn Apec Group | 92.024.243.954 | - | 70.740.225.263 | - |
| Công ty CP Thương Mại và Du lịch Kim Bôi | 12.796.220.113 | - | 10.555.207.766 | - |
| Công ty CP đầu tư Châu á Thái Bình Dương | 34.987.336.506 | - | 40.389.375.626 | - |
| Công ty CP Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala | 37.053.497.810 | - | 40.608.011.367 | - |
| Bên khác | 134.697.003.644 | - | 172.774.761.463 | - |
| Phải thu khách hàng hoạt động bất động sản | 96.143.420.279 | - | 134.211.102.546 | - |
| + Dự án Diamondpark Lạng Sơn | 43.306.903.984 | - | 69.874.457.766 | - |
| + Dự án Mandala Hotel & Suites Hải Dương | 9.732.810.056 | - | 7.434.500.822 | - |
| + Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né | 43.103.706.239 | - | 56.902.143.958 | - |
| Công ty TNHH Đầu tư Châu á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh | 33.754.155.722 | - | 33.754.155.722 | - |
| Các khách hàng khác | 4.799.427.643 | (3.587.998.319) | 4.809.503.195 | (3.587.998.319) |
| | 311.558.302.027 | (3.587.998.319) | 335.067.581.485 | (3.587.998.319) |
| b) Dài hạn | | | | |
| Bên liên quan | 60.856.648.268 | - | 89.032.714.803 | - |
| Công ty CP Tập đoàn Apec Group | 60.856.648.268 | - | 89.032.714.803 | - |
| | 60.856.648.268 | - | 89.032.714.803 | - |

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | 30/09/2024 | | 01/01/2024 | |
|--------------------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Bên khác | 47.110.544.433 | - | 73.293.395.124 | - |
| Công ty CP Cấp thoát nước Bình Thuận | 8.845.923.000 | - | 10.671.725.000 | - |
| Công ty CP Trang trí nội thất AND | 83.424.562 | - | 21.714.075.773 | - |
| Tổng Công ty CP Công trình Viettel | 4.066.221.428 | - | 4.066.195.428 | - |
| Các nhà cung cấp khác | 34.114.975.443 | - | 36.841.398.923 | - |
| | 47.110.544.433 | - | 73.293.395.124 | - |

7 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

| | 30/09/2024 | | 01/01/2024 | |
|--|------------------------|----------|------------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Bên liên quan | 7.200.000.000 | - | 16.600.000.000 | - |
| Công ty CP Tập đoàn APEC Group | 3.200.000.000 | - | 12.600.000.000 | - |
| Công ty TNHH Lộc Phát Bình Thuận | 4.000.000.000 | - | 4.000.000.000 | - |
| Bên khác | 525.648.508.905 | - | 530.648.508.905 | - |
| Công ty CP Apec Finance ^[1] | 100.422.000.000 | - | 105.422.000.000 | - |
| Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Phát triển nhà ở xã hội 5 Sao Việt Nam ^[2] | 310.802.000.000 | - | 310.802.000.000 | - |
| Công ty CP Du lịch và Khách sạn Mandala ^[2] | 99.934.958.905 | - | 99.934.958.905 | - |
| Công ty CP Đầu tư Apec Thái Nguyên | 7.970.000.000 | - | 7.970.000.000 | - |
| Công ty TNHH Đức Phú Gia Bình Thuận | 1.550.000.000 | - | 1.550.000.000 | - |
| Công ty CP Dịch vụ Du lịch Đầu tư Phúc Thịnh | 769.550.000 | - | 769.550.000 | - |
| Đối tượng khác ^[2] | 4.200.000.000 | - | 4.200.000.000 | - |
| | 532.848.508.905 | - | 547.248.508.905 | - |

^[1] Theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 08/2024/IDJ/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/05/2024, Công ty sẽ thực hiện thu hồi khoản cho vay thông qua nhận chuyển nhượng cổ phần tương ứng 88,67% vốn điều lệ của Công ty TNHH Lộc phát Bình Thuận. Hiện tại, Công ty đang hoàn thiện các thủ tục cần thiết để thu hồi khoản cho vay này.

^[2] Đây là các khoản cho vay đã quá hạn. Theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 08/2024/IDJ/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/05/2024, Công ty sẽ thực hiện thu hồi khoản cho vay thông qua

nhận chuyển nhượng 9.900.000 cổ phần (tương ứng 99% vốn điều lệ) của Công ty CP Đầu tư Apec Thái Nguyên. Hiện tại, Công ty đang hoàn thiện các thủ tục cần thiết để thu hồi khoản cho vay trên.

8 PHẢI THU KHÁC

| | 30/09/2024 | | 01/01/2024 | |
|--|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | | | |
| Phải thu về tạm ứng ⁽¹⁾ | 215.477.104.305 | - | 218.939.288.206 | - |
| Ký cược, ký quỹ | 12.000.000 | - | 12.000.000 | - |
| Phải thu khác | 108.401.155.801 | (10.298.613.821) | 100.038.757.054 | (10.298.613.821) |
| - Các khoản chi hộ phí dịch vụ của các nhà đầu tư | 9.783.650.021 | (9.783.650.021) | 9.783.650.021 | (9.783.650.021) |
| - Ban QLDA Đầu tư xây dựng TP Lạng Sơn | 2.940.000.000 | - | 2.940.000.000 | - |
| - Lãi tiền gửi dự thu cho vay | 55.538.830.180 | - | 54.226.858.917 | - |
| - Phải thu tiền điện nước CTCP Quản lý vận hành bất động sản Mandala | 10.338.323.996 | - | 5.788.555.843 | - |
| - Phải thu tiền điện nước CTCP Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala | 8.552.276.541 | - | 3.969.086.522 | - |
| - Thuế TNDN tạm nộp 1% của bất động sản | 17.784.551.892 | - | 19.376.912.691 | - |
| - Phải thu khác | 3.463.523.171 | (514.963.800) | 3.953.693.060 | (514.963.800) |
| | 323.890.260.106 | (10.298.613.821) | 318.990.045.260 | (10.298.613.821) |
| b) Dài hạn | | | | |
| Ký cược, ký quỹ | 843.754.360 | - | 843.754.360 | - |
| Cho mượn | 300.000.000 | (300.000.000) | 300.000.000 | (300.000.000) |
| Phải thu hợp tác đầu tư | 736.492.910.240 | - | 736.492.910.240 | - |
| - Công ty CP Tập đoàn APEC Group | 270.346.177.108 | - | 270.346.177.108 | - |
| - Công ty CP Thương Mại và Du lịch Kim Bôi | 177.745.460.754 | - | 177.745.460.754 | - |
| - Công ty CP Đầu Tư Apec Holding | 288.401.272.378 | - | 288.401.272.378 | - |
| | 737.636.664.600 | (300.000.000) | 737.636.664.600 | (300.000.000) |

⁽¹⁾ Bao gồm khoản tạm ứng thực hiện dự án 209.299.286.826 VND. Theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 08/2024/IDJ/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/05/2024, Công ty sẽ thực hiện thu hồi khoản tạm ứng này thông qua nhận chuyển nhượng lại 6.237.000 cổ phần (tương ứng 99% vốn điều lệ) của Công ty CP Nước khoáng Cúc Phương. Hiện tại, Công ty đang hoàn thiện các thủ tục cần thiết để thu hồi khoản tạm ứng trên.

8 PHẢI THU KHÁC (TIẾP THEO)

| | 30/09/2024 | | 01/01/2024 | |
|---|------------------------|----------|------------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| c) Trong đó: Bên liên quan | | | | |
| - CTCP Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala | 8.552.276.541 | - | 3.969.086.522 | - |
| - Công ty TNHH Lộc Phát Bình Thuận | 1.177.945.204 | - | 768.821.917 | - |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương | 235.616.438 | - | 235.616.438 | - |
| - Công ty CP Tập đoàn APEC Group | 271.156.636.464 | - | 270.818.937.833 | - |
| - Công ty CP Thương Mại và Du lịch Kim Bôi | 177.745.460.754 | - | 177.745.460.754 | - |
| | 458.867.935.401 | - | 453.537.923.464 | - |

9 NỢ XẤU

Các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:

| | 30/09/2024 | | 01/01/2024 | |
|---|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi |
| | VND | VND | VND | VND |
| Các khoản chi hệ phí dịch vụ của các nhà đầu tư | 9.783.650.021 | - | 9.783.650.021 | - |
| Tạm ứng của cá nhân đã nghỉ việc | 214.963.800 | - | 214.963.800 | - |
| Phải thu hợp tác kinh doanh tại dự án | 300.000.000 | - | 300.000.000 | - |
| Phải thu phi Marketing của cá nhân | 3.587.998.319 | - | 3.587.998.319 | - |
| Phải thu khoản phải thu bà Đinh Thị Lan | 300.000.000 | - | 300.000.000 | - |
| | 14.186.612.140 | - | 14.186.612.140 | - |

10 HÀNG TỒN KHO

| | 30/09/2024 | | 01/01/2024 | |
|---|--------------------------|----------|--------------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Nguyên liệu, vật liệu | 10.665.379 | - | 5.063.318 | - |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 234.902.513.355 | - | 235.025.211.641 | - |
| - Dự án Apec Mandala Grand Phú Yên | 118.695.214.682 | - | 118.709.610.682 | - |
| - Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn - Giai đoạn 2 | 96.502.038.302 | - | 96.502.038.302 | - |
| - Các Dự án khác | 19.705.260.371 | - | 19.813.562.657 | - |
| Thành phẩm BĐS | 1.174.702.275.164 | - | 1.338.781.808.451 | - |
| - Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né | 1.100.299.238.334 | - | 1.268.253.887.698 | - |
| - Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương | 63.565.649.813 | - | 57.082.502.178 | - |
| - Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn - Shophouse | 10.837.387.017 | - | 13.445.418.575 | - |
| Hàng hóa bất động sản | 123.819.531.657 | - | 138.603.767.476 | - |
| Hàng hóa khác | 10.761.110 | - | 10.761.110 | - |
| | 1.533.445.746.665 | - | 1.712.426.611.996 | - |

11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

| | 30/09/2024 | 01/01/2024 |
|--|------------------------|------------------------|
| | VND | (Đã điều chỉnh) VND |
| a) Ngắn hạn | | |
| Chi phí thuê lại mặt bằng TTTM | 362.040.378 | 436.444.801 |
| Chi phí bán hàng dự án | 7.717.021.353 | 7.731.084.627 |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác | 10.069.333 | 18.660.326 |
| | 8.089.131.064 | 8.186.189.754 |
| b) Dài hạn | | |
| Chi phí thiết kế hoàn thiện nội thất văn phòng TTTM | 3.477.496.399 | 3.548.785.732 |
| Chi phí thuê hệ thống thoát khí, cung cấp ga, tường kính | 1.284.360.869 | 1.313.263.325 |
| Chi phí bán hàng dự án | 333.544.653.967 | 390.163.853.780 |
| - Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né | 313.031.114.350 | 365.507.430.645 |
| - Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn | 8.980.580.296 | 13.123.463.814 |
| - Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương | 4.615.345.882 | 4.615.345.882 |
| - Dự án Mandala Grand Phú Yên | 6.917.613.439 | 6.917.613.439 |
| Chi phí thuê căn hộ Wyndham Mũi Né | 52.910.741.622 | 10.925.436.844 |
| Chi phí trả trước dài hạn khác | 1.170.744.128 | 861.421.282 |
| | 392.387.996.985 | 406.812.760.963 |

12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Nhà cửa, vật kiến trúc VND | Máy móc, thiết bị VND | Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND | Thiết bị, dụng cụ quần lý VND | Cộng VND |
|------------------------|----------------------------------|--------------------------|---|-------------------------------------|----------------------|
| Nguyên giá | 4.414.446.196 | 159.635.920 | 51.146.018 | 1.442.659.579 | 6.067.887.713 |
| Số dư đầu năm | 4.414.446.196 | 159.635.920 | 51.146.018 | 1.442.659.579 | 6.067.887.713 |
| Số dư cuối kỳ | | | | | |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 1.649.244.396 | 87.356.334 | 26.804.289 | 1.142.885.285 | 2.906.290.304 |
| Số dư đầu năm | 561.739.824 | 23.945.391 | 6.393.249 | 107.771.261 | 699.849.725 |
| - Khấu hao trong kỳ | | | | | |
| Số dư cuối kỳ | 2.210.984.220 | 111.301.725 | 33.197.538 | 1.250.656.546 | 3.606.140.029 |
| Giá trị còn lại | 2.765.201.800 | 72.279.586 | 24.341.729 | 299.774.294 | 3.161.597.409 |
| Tại ngày đầu năm | 2.203.461.976 | 48.334.195 | 17.948.480 | 192.003.033 | 2.461.747.684 |
| Tại ngày cuối kỳ | | | | | |

Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 761.210.422 VND.

13 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình của Công ty là phần mềm máy tính có nguyên giá: 57.420.000 VND, tài sản này đã hết khấu hao nhưng vẫn được Công ty tiếp tục sử dụng.

14 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

| | Trung tâm Thương mại Grand Plaza (5 tầng) | Hầm để xe Trung tâm Thương mại Grand Plaza | Các lô văn phòng, căn hộ cho thuê | Cộng |
|--|--|--|--------------------------------------|------------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| Nguyên giá | | | | |
| Số dư đầu năm (Đã điều chỉnh) | 75.656.955.545 | 28.272.870.000 | 67.446.064.495 | 171.375.890.040 |
| - Tăng từ đầu tư xây dựng cơ bản | - | - | 6.996.480.800 | 6.996.480.800 |
| - Tăng do chuyển từ hàng hóa bất động sản sang | - | - | 14.792.931.819 | 14.792.931.819 |
| Số dư cuối kỳ | 75.656.955.545 | 28.272.870.000 | 89.235.477.114 | 193.165.302.659 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | |
| Số dư đầu năm (Đã điều chỉnh) | 21.487.834.060 | 8.078.428.517 | 12.599.416.214 | 42.165.678.791 |
| - Khấu hao trong kỳ | 1.213.747.947 | 453.575.457 | 1.390.626.635 | 3.057.950.039 |
| Số dư cuối kỳ | 22.701.582.007 | 8.532.003.974 | 13.990.042.849 | 45.223.628.830 |
| Giá trị còn lại | | | | |
| Tại ngày đầu năm | 54.169.121.485 | 20.194.441.483 | 54.846.648.281 | 129.210.211.249 |
| Tại ngày cuối kỳ | 52.955.373.538 | 19.740.866.026 | 75.245.434.265 | 147.941.673.829 |

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30/09/2024. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | 30/09/2024 | | 01/01/2024 | |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| | VND | VND | VND | VND |
| Bên liên quan | 29.898.389.634 | 29.898.389.634 | 38.007.268.261 | 38.007.268.261 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương | 23.361.745.005 | 23.361.745.005 | 25.995.193.057 | 25.995.193.057 |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương | 2.497.945.000 | 2.497.945.000 | 2.437.945.000 | 2.437.945.000 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group | 4.038.699.629 | 4.038.699.629 | 9.574.130.204 | 9.574.130.204 |
| Bên khác | 380.367.449.653 | 380.367.449.653 | 399.181.378.989 | 399.181.378.989 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons | 67.198.225.583 | 67.198.225.583 | 61.195.010.464 | 61.195.010.464 |
| Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta | 94.563.197.404 | 94.563.197.404 | 98.537.411.342 | 98.537.411.342 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina 2 | 42.795.311.891 | 42.795.311.891 | 42.795.311.891 | 42.795.311.891 |
| Công ty Cổ phần CDC Hà Nội | 19.138.861.545 | 19.138.861.545 | 21.696.044.976 | 21.696.044.976 |
| Các nhà cung cấp khác | 156.671.853.230 | 156.671.853.230 | 174.957.600.316 | 174.957.600.316 |
| | 410.265.839.287 | 410.265.839.287 | 437.188.647.250 | 437.188.647.250 |

16 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

| | 30/09/2024 | | 01/01/2024 | |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| | VND | VND | VND | VND |
| Bên khác | 1.544.340.130.723 | 1.544.340.130.723 | 1.905.939.171.116 | 1.905.939.171.116 |
| Trả trước của các khách hàng dự án BĐS | 1.544.338.284.586 | 1.544.338.284.586 | 1.905.928.344.160 | 1.905.928.344.160 |
| - Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn | 20.083.658.186 | 20.083.658.186 | 24.733.940.278 | 24.733.940.278 |
| - Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương | 8.367.858.472 | 8.367.858.472 | 8.352.139.141 | 8.352.139.141 |
| - Dự án Apec Mandala Wyncham Mũi Né | 1.515.886.767.928 | 1.515.886.767.928 | 1.872.842.264.741 | 1.872.842.264.741 |
| Trả trước của các khách hàng khác | 1.846.137 | 1.846.137 | 10.826.956 | 10.826.956 |
| | 1.544.340.130.723 | 1.544.340.130.723 | 1.905.939.171.116 | 1.905.939.171.116 |

17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | Số phải thu đầu năm | Số phải nộp đầu năm | Số phải nộp trong kỳ | Số đã thực nộp/bù trừ số đã tạm nộp trong kỳ | Số phải thu cuối kỳ | Số phải nộp cuối kỳ |
|---|------------------------|------------------------|-------------------------|---|------------------------|------------------------|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Thuế giá trị gia tăng | - | - | 9.536.847.749 | 9.536.847.749 | - | - |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | - | 17.482.437.923 | 23.304.203.628 | 12.178.043.311 | - | 28.608.598.240 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản | - | 10.517.734.988 | - | 2.000.000.000 | - | 8.517.734.988 |
| Thuế thu nhập cá nhân | - | 220.171.332 | 2.674.084.212 | 2.542.006.208 | - | 352.249.336 |
| Các loại thuế khác | - | - | 4.000.000 | 4.000.000 | - | - |
| | - | 28.220.344.243 | 35.519.135.589 | 26.260.897.268 | - | 37.478.582.564 |

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

18 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| | 30/09/2024 | 01/01/2024 |
|---|----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Bên liên quan (Chi phí lãi vay) | 254.557.997 | 605.246.926 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai | - | 440.309.479 |
| Công ty Cổ phần In Thái Nguyên | 219.654.302 | 146.582.630 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hòa Bình | 34.903.695 | 18.354.817 |
| Bên khác | 3.406.817.393 | 14.827.928.892 |
| Chi phí lãi vay | 1.735.874.308 | 1.474.658.544 |
| Chi phí hỗ trợ khách hàng vay vốn ngân hàng | 1.670.943.085 | 12.123.270.348 |
| Chi phí phải trả khác | - | 1.230.000.000 |
| | 3.661.375.390 | 15.433.175.818 |

19 PHẢI TRẢ KHÁC

| | 30/09/2024 | 01/01/2024 |
|---|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | |
| Tài sản thừa chờ giải quyết | 3.700.000 | 3.700.000 |
| Kinh phí công đoàn | 643.202.647 | 766.621.518 |
| Bảo hiểm xã hội | 61.306.920 | 58.194.485 |
| Nhận đặt cọc hợp đồng chuyển nhượng BĐS các Dự án | 28.245.433.097 | 31.752.156.649 |
| - Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né | 24.215.359.822 | 27.722.083.374 |
| - Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương | 2.742.419.875 | 2.742.419.875 |
| - Dự án Apec Mandala Grand Phú Yên | 106.800.000 | 106.800.000 |
| - Dự án Diamond Park Lạng Sơn | 1.180.853.400 | 1.180.853.400 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 132.281.950.127 | 77.376.087.975 |
| - Thu hộ phí bảo trì căn hộ | 69.658.099.048 | 65.608.346.065 |
| - Cổ tức, lợi nhuận phải trả | 52.427.691.650 | 380.633.750 |
| - 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 khác | 4.716.659.429 | 5.907.608.160 |
| | 161.235.592.791 | 109.956.760.627 |
| b) Dài hạn | | |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn | 8.839.534.835 | 10.712.374.931 |
| Ông Đinh Quốc Đức - Phải trả về Hợp tác kinh doanh (*) | 4.567.816.548 | 1.797.194.343 |
| | 13.407.351.383 | 12.509.569.274 |

(*) Khoản phải trả liên quan đến Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 0112/HĐHTKD/APHD ngày 01/12/2019 giữa Công ty và ông Đinh Quốc Đức về việc hợp tác để thực hiện dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương (Xây dựng tòa trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê).

| 20 VAY | 01/01/2024 | | Trong kỳ | | 30/09/2024 | |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| a) Vay ngắn hạn | | | | | | |
| Bên liên quan | | | | | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hòa Bình | 36.063.629.400 | 36.063.629.400 | - | 2.170.000.000 | 33.893.629.400 | 33.893.629.400 |
| Bên khác | | | | | | |
| Vay ngắn hạn các cá nhân | 39.039.100.000 | 39.039.100.000 | 47.301.200.000 | 9.991.100.000 | 76.349.200.000 | 76.349.200.000 |
| Vay và nợ dài hạn đến hạn trả | 29.694.100.000 | 29.694.100.000 | 10.945.000.000 | 9.991.100.000 | 30.648.000.000 | 30.648.000.000 |
| | 9.345.000.000 | 9.345.000.000 | 36.356.200.000 | - | 45.701.200.000 | 45.701.200.000 |
| | 75.102.729.400 | 75.102.729.400 | 47.301.200.000 | 12.161.100.000 | 110.242.829.400 | 110.242.829.400 |
| b) Vay dài hạn | | | | | | |
| Bên liên quan | | | | | | |
| Công ty Cổ phần In Thái Nguyên | 97.340.000.000 | 97.340.000.000 | - | - | 97.340.000.000 | 97.340.000.000 |
| Bên khác | | | | | | |
| Vay dài hạn các cá nhân | 97.340.000.000 | 97.340.000.000 | - | - | 97.340.000.000 | 97.340.000.000 |
| | 79.171.100.000 | 79.171.100.000 | 35.871.400.000 | 3.430.000.000 | 111.612.500.000 | 111.612.500.000 |
| | 79.171.100.000 | 79.171.100.000 | 35.871.400.000 | 3.430.000.000 | 111.612.500.000 | 111.612.500.000 |
| | 176.511.100.000 | 176.511.100.000 | 35.871.400.000 | 3.430.000.000 | 208.952.500.000 | 208.952.500.000 |
| Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng | (9.345.000.000) | (9.345.000.000) | | | (45.701.200.000) | (45.701.200.000) |
| Khoản đến hạn trả sau 12 tháng | 167.166.100.000 | 167.166.100.000 | | | 163.251.300.000 | 163.251.300.000 |

21 VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

| | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Lợi nhuận chưa phân phối | Cộng |
|------------------------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| Số dư đầu năm trước | 1.734.901.930.000 | 1.523.000.000 | 177.734.046.452 | 1.914.158.976.452 |
| Lãi trong kỳ trước | - | - | 69.636.264.165 | 69.636.264.165 |
| Số dư vào ngày 30/09/2023 | 1.734.901.930.000 | 1.523.000.000 | 247.370.310.617 | 1.983.795.240.617 |
| Số dư đầu năm nay | 1.734.901.930.000 | 1.523.000.000 | 290.719.601.123 | 2.027.144.531.123 |
| Lãi trong kỳ này | - | - | 89.347.956.331 | 89.347.956.331 |
| Chia cổ tức từ lợi nhuận năm trước | - | - | (52.047.057.900) | (52.047.057.900) |
| Số dư vào ngày 30/09/2024 | 1.734.901.930.000 | 1.523.000.000 | 328.020.499.554 | 2.064.445.429.554 |

b) Cổ phiếu

30/09/2024 01/01/2024

Số lượng cổ phiếu đang ký phát hành

173.490.193

Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng

173.490.193

- *Cổ phiếu phổ thông*

173.490.193

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành

173.490.193

- *Cổ phiếu phổ thông*

173.490.193

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/ Cổ phiếu

22 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | Quý III năm 2024 | Quý III năm 2023 |
|---|------------------|------------------|
| | VND | VND |
| Doanh thu cho thuê TTTM và văn phòng, tài sản | 5.450.183.275 | 3.994.630.420 |
| Doanh thu hợp đồng xây dựng | 3.718.318.443 | - |
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | 176.080.346.144 | 45.995.986.231 |
| Doanh thu bán hàng hóa | - | 17.876.855.623 |
| Doanh thu khác | 14.552.000 | 14.225.600 |

185.263.399.862 **67.881.697.874**

Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 31)

4.652.104.460 18.252.658.551

23 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | Quý III năm 2024 | Quý III năm 2023 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| | VND | VND |
| Giá vốn cho thuê TTTM và văn phòng | 4.732.036.528 | 5.924.666.651 |
| Giá vốn hợp đồng xây dựng | 3.380.289.494 | - |
| Giá vốn chuyển nhượng bất động sản | 101.126.153.829 | 19.586.966.978 |
| Giá vốn bán hàng hóa | - | 17.417.331.653 |
| Giá vốn khác | 107.848.824 | 103.124.854 |

109.346.328.675 **43.032.090.136**

24 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Quý III năm 2024 | Quý III năm 2023 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| | VND | VND |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 954.610.772 | 12.828.944.522 |

954.610.772 **12.828.944.522**

Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 31)

137.369.863 137.369.863

25 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Quý III năm 2024 | Quý III năm 2023 |
|--|------------------|------------------|
| | VND | VND |
| Lãi tiền vay | 3.789.860.040 | 3.681.337.466 |
| Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm | 1.794.599.498 | 542.936.580 |
| Chi phí tài chính khác | 971.010.800 | - |

6.555.470.338 **4.224.274.046**

Trong đó: Chi phí tài chính mua từ các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 31)

41.621.118 18.742.213

26 CHI PHÍ BÁN HÀNG

| | Quý III năm 2024 | Quý III năm 2023 |
|--|-----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí Marketing, hoa hồng, thưởng nóng bán hàng | 27.568.028.504 | 4.759.993.181 |
| Chi phí bán hàng khác | 6.258.757.338 | 118.291.863 |
| | 33.826.785.842 | 4.878.285.044 |
| Trong đó: Chi phí mua của các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 31) | 5.751.922.961 | - |

27 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | Quý III năm 2024 | Quý III năm 2023 |
|--|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nhân công | 4.249.471.150 | 5.847.744.501 |
| Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng | 86.779.188 | 293.839.353 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 214.707.608 | 223.362.759 |
| Thuế, phí và lệ phí | - | 800.000 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 926.610.614 | 804.763.217 |
| Chi phí khác bằng tiền | 513.957.998 | 641.737.578 |
| | 5.991.526.558 | 7.812.247.408 |
| Trong đó: Chi phí mua của các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 31) | 92.457.645 | 4.058.081 |

28 THU NHẬP KHÁC

| | Quý III năm 2024 | Quý III năm 2023 |
|--|----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Thu phạt thanh lý, phí chuyển nhượng, lãi mua căn hộ | 9.091.258.424 | 12.189.157.406 |
| Thu vi phạm hợp đồng | 7.708.036 | 1.313.322.063 |
| Tiền điện thu hộ chi hộ | - | 1.233.626.623 |
| Các khoản khác | 247.718.325 | 9.738.514 |
| | 9.346.684.785 | 14.745.844.606 |

29 CHI PHÍ KHÁC

| | Quý III năm 2024 | Quý III năm 2023 |
|--|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Tiền điện thu hộ chi hộ | - | 1.233.626.623 |
| Chi phí theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0112/HĐHTKD/APHD ngày 01/12/2019 với ông Đinh Quốc Đức | 3.640.622.734 | - |
| Các khoản khác | 293.516.016 | 6.625.642.352 |
| | 3.934.138.750 | 7.859.268.975 |

30 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

| | Quý III năm 2024 | Quý III năm 2023 |
|--|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| <i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh</i> | | |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN | 35.910.445.256 | 27.650.321.393 |
| Các khoản điều chỉnh tăng | 3.642.715.234 | 23.640.005 |
| - Chi phí không được trừ | 3.642.715.234 | 23.640.005 |
| Thu nhập chịu thuế TNDN | 39.553.160.490 | 27.673.961.398 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 7.910.632.098 | 5.534.792.280 |

31 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

| Bên liên quan | Mối quan hệ |
|---|-------------------------------------|
| Công ty CP Đầu tư Apec Hòa Bình | Công ty con |
| Công ty CP In Thái Nguyên | Công ty con |
| Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng ASC | Công ty liên kết |
| Công ty CP Đầu tư Quốc tế Dubai | Công ty liên kết |
| Công ty CP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương | Có cùng thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty CP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương | Có cùng thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty CP Tập đoàn APEC Group | Có cùng thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty TNHH Lộc Phát Bình Thuận | Có cùng thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty CP Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala | Công ty nhận góp vốn |
| Công ty CP Thương mại và Du lịch Kim Bôi | Có cùng thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty CP Quản lý và vận hành BĐS Mandala | Công ty nhận góp vốn |

31 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ với các bên liên quan như sau:

| | Quý III năm 2024 | Quý III năm 2023 |
|---|----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Cung cấp hàng hóa dịch vụ | 4.652.104.460 | 18.252.658.551 |
| Công ty CP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương | 247.343.406 | 153.472.582 |
| Công ty CP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương | 358.318.065 | 222.330.346 |
| Công ty CP Thương mại và Du lịch Kim Bôi | 3.718.318.443 | - |
| Công ty CP Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala | 328.124.546 | 17.876.855.623 |
| Mua hàng hóa dịch vụ | 9.809.421.905 | 39.712.344.899 |
| Công ty CP Tập đoàn APEC Group | 4.098.365.982 | 39.708.286.818 |
| Công ty CP Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala | 5.711.055.923 | 4.058.081 |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 137.369.863 | 137.369.863 |
| Công ty TNHH Lộc Phát Bình Thuận | 137.369.863 | 137.369.863 |
| Chi phí lãi vay | 41.621.118 | 18.742.213 |
| Công ty CP In Thái Nguyên | 24.535.014 | - |
| Công ty CP Đầu tư Apec Hòa Bình | 17.086.104 | 18.742.213 |

32 NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty.



Nguyễn Quang Học
Người lập biểu



Nguyễn Hữu Đạt
Kế toán trưởng




Nguyễn Đoàn Tùng
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2024