

CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ IDJ
VIỆT NAM

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Quận
Cầu Giấy, CN=CÔNG TY CỔ
PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=
MST:0102186593
Reason: I am the author of this
document
Location: your signing location
here
Date: 2025-03-31 10:34:21
Foxit Reader Version: 9.5.0

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Tổng Giám đốc	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	13 - 45

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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”).

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 Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- 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;
- 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.

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

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban điều hành của Công ty trong năm 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
	Thành viên	Đến ngày 27 tháng 05 năm 2024
Ông Vũ Trọng Quân	Chủ tịch	Đến ngày 27 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
Ông Phạm Duy Hưng	Thành viên	Đến ngày 27 tháng 05 năm 2024
Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Thành viên	Đến ngày 27 tháng 05 năm 2024
Bà Lã Thị Quy	Thành viên	Đến ngày 27 tháng 05 năm 2024

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	
Bà Nguyễn Thu Hương	Trưởng ban	Từ ngày 28 tháng 05 năm 2024
Bà Nguyễn Thị Thanh	Trưởng ban	Đến ngày 27 tháng 05 năm 2024
Bà Đậu Thị Thảo	Thành viên	Từ ngày 28 tháng 04 năm 2021
Bà Hoà Thị Hoè	Thành viên	Từ ngày 28 tháng 05 năm 2024 đến ngày 14 tháng 01 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM
BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Ban điều hành

Họ và tên	Chức vụ	
Ông Nguyễn Mạnh Cường	Tổng Giám đốc	Từ ngày 14 tháng 11 năm 2024
Ông Nguyễn Đoàn Tùng	Tổng Giám đốc	Từ ngày 01 tháng 4 năm 2024 đến ngày 13 tháng 11 năm 2024
Ông Nguyễn Hữu Đạt	Kế toán trưởng	Từ ngày 20 tháng 8 năm 2024
	Quyền Kế toán trưởng	Đến ngày 19 tháng 8 năm 2024

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Ông Vũ Trọng Quân (đến ngày 05 tháng 06 năm 2024); Ông Nguyễn Đoàn Tùng (từ ngày 06 tháng 06 năm 2024 đến ngày 27 tháng 11 năm 2024) và ông Nguyễn Mạnh Cường (từ ngày 28 tháng 11 năm 2024 - nay).

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Tập đoàn.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn 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 hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn 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 hợp nhất.

Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Tập đoàn 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 bảo vệ an toàn tài sản của Tập đoàn 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 hợp nhất.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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 hợp nhất.



Nguyễn Mạnh Cường
Ngày 28 tháng 3 năm 2025

Số: 2.0337/25/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**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 kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam (sau đây gọi tắt là “Công ty” hoặc “Công ty mẹ”) và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 28 tháng 3 năm 2025, từ trang 06 đến trang 45, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Như đã trình bày tại Thuyết minh V.5 và V.6 Bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, tại ngày 31/12/2024, 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 hợp nhất này, Tập đoàn 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, Tập đoàn 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 hợp nhất). Tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 31 tháng 12 năm 2024 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 ý kiến về việc liệu các khoản tạm ứng có được sử dụng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn 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).

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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 hợp nhất.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

Chi nhánh Hà Nội



Nguyễn Hoàng Đức – Thành viên Ban Giám đốc

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0368-2023-008-1

Người được ủy quyền

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2025



Vũ Tuấn Nghĩa - Kiểm toán viên

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 4028-2022-008-1

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm của tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.860.753.183.575	3.235.200.595.454
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	107.511.924.937	87.399.007.661
1. Tiền	111		36.711.924.937	27.399.007.661
2. Các khoản tương đương tiền	112		70.800.000.000	60.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		91.470.713.538	106.258.304.538
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	84.287.591.000	99.075.182.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.214.694.493.786	1.304.028.856.149
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	275.606.602.880	336.433.195.435
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	44.038.238.254	74.444.965.124
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	564.468.508.905	583.248.508.905
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	344.500.801.118	323.821.844.056
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(13.919.657.371)	(13.919.657.371)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		1.433.393.754.473	1.727.695.595.070
1. Hàng tồn kho	141	V.8	1.433.393.754.473	1.727.695.595.070
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		13.682.296.841	9.818.832.036
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	6.743.372.407	8.186.189.754
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		6.938.924.434	1.632.642.282
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, Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm của tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.349.688.942.147	1.448.843.357.905
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		790.058.500.768	826.369.379.403
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	40.667.454.457	89.032.714.803
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	749.691.046.311	737.636.664.600
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.7	(300.000.000)	(300.000.000)
II. Tài sản cố định	220		32.779.136.981	33.493.165.992
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	4.542.084.983	5.132.440.093
<i>Nguyên giá</i>	222		10.357.013.718	9.821.873.718
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(5.814.928.735)	(4.689.433.625)
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	V.11	28.237.051.998	28.360.725.899
<i>Nguyên giá</i>	228		30.146.389.807	30.093.389.807
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(1.909.337.809)	(1.732.663.908)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	146.869.687.084	129.210.211.249
<i>Nguyên giá</i>	231		193.165.302.659	171.375.890.040
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(46.295.615.575)	(42.165.678.791)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		48.502.492.397	48.449.228.010
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	32.215.213.344	32.161.948.957
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2d	24.177.500.000	24.177.500.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2d	(7.890.220.947)	(7.890.220.947)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		331.479.124.917	411.321.373.251
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	328.127.187.511	406.816.607.050
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269	V.13	3.351.937.406	4.504.766.201
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		4.210.442.125.722	4.684.043.953.359

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm của tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		2.113.176.799.451	2.630.325.870.524
I. Nợ ngắn hạn	310		2.024.733.139.514	2.544.451.410.365
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	384.058.834.358	437.456.325.547
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	1.297.224.629.637	1.907.290.400.879
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	38.156.019.868	28.236.934.782
4. Phải trả người lao động	314		2.020.291.678	6.330.879.513
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	2.207.091.500	15.268.238.371
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.18a	208.997.028.597	110.145.987.397
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19a	91.385.700.000	39.039.100.000
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		-	-
II. Nợ dài hạn	330		88.443.659.937	85.874.460.159
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.18b	11.279.631.883	12.509.569.274
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19b	73.609.400.000	69.826.100.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		3.554.628.054	3.538.790.885
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, Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm của tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.097.265.326.271	2.053.718.082.835
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	2.097.265.326.271	2.053.718.082.835
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		324.957.334.253	281.399.669.397
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		229.352.611.497	281.399.669.397
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		95.604.722.756	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		35.883.062.018	35.893.483.438
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		4.210.442.125.722	4.684.043.953.359

Người lập biểu

Nguyễn Quang Học

Kế toán trưởng

Nguyễn Hữu Đạt

Lập, ngày 28 tháng 3 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, Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm của tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	717.532.138.019	862.043.543.600
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		717.532.138.019	862.043.543.600
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	466.325.773.201	578.888.003.072
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		251.206.364.818	283.155.540.528
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	6.041.389.594	49.375.672.752
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	33.605.704.423	41.795.326.461
Trong đó: chi phí lãi vay	23		15.629.130.065	15.768.798.917
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		53.264.387	2.018.555.914
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	108.891.561.004	143.165.880.503
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	26.664.808.414	43.646.538.816
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		88.138.944.958	105.942.023.414
12. Thu nhập khác	31	VI.7	38.638.016.657	38.777.793.234
13. Chi phí khác	32	VI.8	5.898.263.576	3.249.291.782
14. Lợi nhuận khác	40		32.739.753.081	35.528.501.452
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		120.878.698.039	141.470.524.866
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.16	25.268.559.534	28.522.821.809
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		15.837.169	3.538.790.885
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		95.594.301.336	109.408.912.172
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		95.604.722.756	109.395.364.312
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(10.421.420)	13.547.860
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	551	631
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	551	631

Người lập biểu

Nguyễn Quang Học

Kế toán trưởng

Nguyễn Hữu Đạt

Lập ngày 28 tháng 3 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, Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm của tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		120.878.698.039	141.470.524.866
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		6.584.934.590	4.491.804.924
- Các khoản dự phòng	03	VI.4	-	7.185.372.257
- 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		(6.094.653.981)	(51.321.915.752)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	15.629.130.065	15.768.798.917
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		136.998.108.713	117.594.585.212
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		108.145.621.367	74.546.937.768
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		272.512.427.978	45.540.458.036
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(636.614.068.102)	(85.533.143.879)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		80.132.236.886	(21.910.211.073)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(17.012.609.597)	(16.715.973.980)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.16	(12.597.040.873)	(432.935.100)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(68.435.323.628)	113.089.716.984
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(588.140.000)	-
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		(58.320.000.000)	(181.887.591.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		87.687.591.000	33.356.450.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(11.700.000.000)
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		3.638.889.904	7.224.889.195
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		32.418.340.904	(153.006.251.805)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm của tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	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.19	99.954.000.000	178.309.945.697
4. Tiền trả nợ gốc vay	34 V.19	(43.824.100.000)	(269.346.621.003)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(11.495.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	56.129.900.000	(91.048.170.306)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	20.112.917.276	(130.964.705.127)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60 V.1	87.399.007.661	218.363.712.788
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70 V.1	107.511.924.937	87.399.007.661

Người lập biểu

Nguyễn Quang Học

Kế toán trưởng

Nguyễn Hữu Đạt

Lập, ngày 28 tháng 3 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, Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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” hay “Công ty mẹ”) 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn là trong vòng từ trên 12 tháng đến 36 tháng.

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

5. Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 02 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Toàn bộ các công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

5a. Danh sách các Công ty con được hợp nhất

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hòa Bình	Xóm Nước Vải, Xã Tân Vinh, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.	Khách sạn, du lịch.	69,98%	69,98%	69,98%	69,98%
Công ty Cổ phần In Thái Nguyên	Số 8, tổ 23, Phường Quang Trung, Thành phố Thái Nguyên, Tỉnh Thái Nguyên.	In ấn.	99,90%	99,90%	99,90%	99,90%

Tình hình hoạt động của các công ty con trong năm

Các công ty con đều đang trong giai đoạn đầu tư dự án, chưa có hoạt động sản xuất kinh doanh chính trong năm. Hiện tại, các dự án đầu tư đều trong quá trình xin Giấy phép đầu tư nên hầu như không phát sinh thêm các chi phí liên quan đến dự án.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

5b. Danh sách các Công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần 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	Dịch vụ nhà hàng, ăn uống	37,0%	33,5%	37,0%	33,5%
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	Đường Yên Ninh, phường Mỹ Hải, TP. Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.	Kinh doanh bất động sản	40%	40%	40%	40%

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn có 49 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 110 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn 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

Tập đoàn 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 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính của các công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc năm tài chính.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Sổ dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

3. 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.

4. 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, Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các năm 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 năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Tập đoàn tại tổ chức đó.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính 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 Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn 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 hợp nhất 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 liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Tập đoàn 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.

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào công ty liên kết được thể hiện trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Tập đoàn trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không trừ khi Tập đoàn có các nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn. Khi chính sách kế toán của công ty liên kết khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty liên kết sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết được loại trừ tương ứng với phần thuộc về Tập đoàn khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 Tập đoàn không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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 năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Tập đoàn 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 năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

5. 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 Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- 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 năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

6. 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.
- 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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 năm tài chính 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.

7. 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 Tập đoàn 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 thường bán hàng,...) được phân bổ vào chi phí tương ứng số căn hộ đã bàn giao cho khách hàng trong năm.

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).

8. 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 Tập đoàn 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 năm.

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 năm.

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:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa vật kiến trúc	05 – 20
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06
Máy móc thiết bị	06
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

9. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn 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. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô 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 năm.

Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn bao gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian giao đất.

Chương trình phần mềm máy tính

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư của Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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

11. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Việc hợp nhất kinh doanh được kế toán theo phương pháp mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm: giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do Tập đoàn phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày nắm giữ quyền kiểm soát.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đối với giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, giá phí hợp nhất kinh doanh được tính là tổng của giá phí khoản đầu tư tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí khoản đầu tư của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con. Chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát Tập đoàn không có ảnh hưởng đáng kể với công ty con và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc. Nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát, Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu thì phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh và phần chênh lệch giữa giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Phần chênh lệch cao hơn của giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con được ghi nhận là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng được ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con vượt quá giá phí hợp nhất kinh doanh thì phần chênh lệch được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 10 năm. Khi có bằng chứng cho thấy lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ thì số phân bổ trong năm là số tổn thất phát sinh.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của các cổ đông không kiểm soát trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng được ghi nhận.

12. 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 Tập đoàn.
- 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 hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

13. 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 của Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

14. 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/lợi nhuận 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.

15. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán bất động sản

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tập đoàn đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Tập đoàn đã 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.
- Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn có quyền gửi văn bản thông báo chấm dứt hợp đồng và Tập đoàn 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.

Tiền lãi

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tập đoàn đã 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.

16. 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 năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

17. 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.

18. 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.

19. Bên liên quan và các bên đối tác có giao dịch trọng yếu

19a. 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.

19b. Các đối tác có giao dịch trọng yếu

Đối với các khách hàng, nhà cung cấp hoặc các đối tượng khác không phải là bên liên quan nhưng có phát sinh các giao dịch trọng yếu với Tập đoàn trong năm tài chính sẽ được trình bày chung là “Các đối tác có giao dịch trọng yếu” của Tập đoàn.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

20. 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.

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 hợp nhất của Tập đoàn.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	14.397.212	188.039.672
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	36.697.527.725	27.210.967.989
Các khoản tương đương tiền (Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng)	70.800.000.000	60.000.000.000
Cộng	107.511.924.937	87.399.007.661

2. Các khoản đầu tư tài chính

2a. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm		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)
Cộng	11.212.500.000	(4.029.377.462)	11.212.500.000	(4.029.377.462)

Tình hình biến động trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	4.029.377.462	4.383.253.335
Hoàn nhập dự phòng trong năm	-	(353.875.873)
Số cuối năm	4.029.377.462	4.029.377.462

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 4,4%/năm đến 5,4%/năm, có giá trị ghi sổ bằng giá gốc.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**2c. Đầu tư vào công ty liên kết**

	Giá gốc	Số cuối năm Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng	Giá gốc	Số đầu năm Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng ASC	7.400.000.000	(46.784.279)	7.353.215.721	7.400.000.000	21.651.160	7.421.651.160
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	22.480.000.000	2.381.997.623	24.861.997.623	22.480.000.000	2.260.297.797	24.740.297.797
Cộng	29.880.000.000	2.335.213.344	32.215.213.344	29.880.000.000	2.281.948.957	32.161.948.957

Số lượng cổ phần nắm giữ và tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn tại các Công ty liên kết như sau:

Tên Công ty	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
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%

Giá trị phần sở hữu của Tập đoàn tại các công ty liên kết như sau:

	Số đầu năm	Phản lãi hoặc lỗ trong năm	Số cuối năm
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng ASC	7.421.651.160	(68.435.439)	7.353.215.721
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	24.740.297.797	121.699.826	24.861.997.623
Cộng	32.161.948.957	53.264.387	32.215.213.344

Tình hình hoạt động của các công ty liên kết

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

Giao dịch với các công ty liên kết: Xem thuyết minh VIII.1b.

2d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
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)
Cộng	24.177.500.000	(7.890.220.947)	24.177.500.000	(7.890.220.947)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Số lượng cổ phần nắm giữ và tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn tại các đơn vị như sau:

Tên Công ty	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
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%

Giá trị hợp lý

Tập đoàn chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

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:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	7.890.220.947	350.972.817
Trích lập dự phòng bổ sung	-	7.539.248.130
Số cuối năm	7.890.220.947	7.890.220.947

Cam kết góp vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, các khoản cam kết góp vốn như sau:

Tên công ty	Số vốn cam kết góp	Số đã góp tại 31/12/2024	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 năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	157.908.559.621	197.235.582.201
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)	75.982.240.823	70.740.225.263
- Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn	41.560.476.023	47.188.491.453
- Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương	34.421.764.800	23.551.733.810
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	33.754.155.722	33.754.155.722
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	34.187.336.506	40.389.375.626
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	12.796.220.113	10.555.207.766
Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala	-	40.608.011.367

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các khách hàng khác	117.698.043.259	139.197.613.234
Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala	43.622.095.839	-
Phải thu về hoạt động bất động sản ⁽ⁱ⁾	69.095.354.615	134.211.102.546
- Dự án Diamondpark Lạng Sơn	28.813.835.914	69.874.457.766
- Dự án Mandala Hotel & Suites Hải Dương	6.588.591.696	7.434.500.822
- Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	33.692.927.005	56.902.143.958
Các khách hàng khác	4.980.592.805	4.986.510.688
Cộng	275.606.602.880	336.433.195.435
⁽ⁱ⁾ Trong đó:	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng nhận bàn giao căn hộ khi đã đóng đủ 95% giá trị hợp đồng	5.319.692.682	15.096.717.924
Khách hàng áp dụng chính sách bán hàng linh hoạt (xem Thuyết minh IV.15)	63.775.661.933	119.114.384.622
	69.095.354.615	134.211.102.546

3b. Phải thu khách hàng dài hạn

Là các khoản Công ty mẹ 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 năm tài chính (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; Sau đó, 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 31 tháng 12 năm 2024, số dư phải thu Apec Group như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khách hàng ngắn hạn	75.982.240.823	70.740.225.263
Phải thu khách hàng dài hạn	40.667.454.457	89.032.714.803
Cộng	116.649.695.280	159.772.940.065

Tại thời điểm kết thúc năm tài chính, nợ phải thu chậm thanh toán theo tiến độ quy định của hợp đồng là 50.297.532.713 VND (số đầu năm: 36.275.948.547 VND). Công ty mẹ đang tiếp tục đôn đốc Apec Group thanh toán.

Trong năm, Công ty mẹ đã thu hồi công nợ, số tiền là 43.123.244.786 VND, bằng hình thức cân trừ nợ phải thu với nợ phải trả cho Apec Group.

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Bình Thuận	8.098.596.961	10.671.725.000
Công ty Cổ phần Licogi 13	3.477.082.664	3.477.082.664
Tổng Công ty Cổ phần Công trình Viettel	4.066.221.428	4.066.195.428
Công ty Cổ phần Trang trí nội thất AND	83.424.562	21.714.075.773
Các nhà cung cấp khác	28.312.912.639	34.515.886.259
Cộng	44.038.238.254	74.444.965.124

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Cho vay các bên liên quan ⁽ⁱ⁾</i>	38.700.000.000	60.570.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên	-	7.970.000.000
Công ty TNHH Lộc Phát Bình Thuận	-	4.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group	38.700.000.000	48.600.000.000
<i>Cho vay tổ chức và cá nhân khác</i>	525.768.508.905	522.678.508.905
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên	8.290.000.000	-
Công ty TNHH Lộc Phát Bình Thuận	4.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Apec Finance ^(*)	100.422.000.000	105.422.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Phát triển nhà ở xã hội 5 Sao Việt Nam ^(*)	310.802.000.000	310.802.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch và Khách sạn Mandala (<i>nay là Công ty Cổ phần Chăm sóc sức khỏe và Dịch vụ y tế, nghỉ dưỡng Mandala</i>) ^(*)	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 ^(*)	769.550.000	769.550.000
Cá nhân khác ^{(*) (ii)}	-	4.200.000.000
Cộng	564.468.508.905	583.248.508.905
<i>Trong đó:</i>		
^(*) Các khoản cho vay đã quá hạn	511.928.508.905	414.936.958.905

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	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 Du lịch và Khách sạn Mandala (<i>nay là Công ty Cổ phần Chăm sóc sức khỏe và Dịch vụ y tế, nghỉ dưỡng Mandala</i>)	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, Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- (i) Đối với các khoản cho vay bên liên quan, khi khoản vay đến hạn thanh toán, Tập đoàn 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.
- (ii) Khoản cho cá nhân vay theo Hợp đồng ngày 22/12/2022, kỳ hạn 12 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi suất 8%/năm. Theo biên bản thỏa thuận ngày 08/7/2024 giữa Công ty mẹ, 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 344.284.932 VND. Theo đó, Công ty mẹ đã chuyển theo dõi khoản phải thu về gốc cho vay và lãi vay phải thu từ cá nhân sang phải thu QLKS Mandala (xem thuyết minh số V.6a).

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 Du lịch và Khách sạn Mandala; Cá nhân khác): 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.

6. Phải thu khác

6a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	11.457.160.443	-	12.480.691.336	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên - Lãi cho vay	-	-	857.277.272	-
Công ty TNHH Lộc Phát Bình Thuận - Lãi cho vay	-	-	768.821.917	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group - Lãi cho vay	1.507.204.562	-	756.815.520	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương - Các khoản chi hộ và lãi cho vay	9.949.955.881	-	235.616.438	-
Công ty Cổ phần Quản lý vận hành Bất động sản Mandala - Các khoản chi hộ	-	-	5.893.073.667	-
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và Dịch vụ Mandala - Phải thu về tiền điện thu chi hộ	-	-	3.969.086.522	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	333.043.640.675	(10.298.613.821)	311.341.152.720	(10.298.613.821)
Các khoản chi hộ - Phí dịch vụ của các nhà đầu tư	31.728.766.553	(9.783.650.021)	9.783.650.021	(9.783.650.021)
- Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và Dịch vụ Mandala	11.417.403.168	-	-	-
- Công ty Cổ phần Quản lý vận hành Bất động sản Mandala	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	54.946.071.824	-	51.710.039.486	-
- Công ty Cổ phần Apec Finance (*)	17.549.262.981	-	17.383.646.543	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Đầu tư Phúc Thịnh (*)	77.595.671	-	77.595.671	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Phát triển nhà ở xã hội 5 Sao Việt Nam (*)	25.521.084.932	-	25.521.084.932	-
- Công ty Cổ phần Du lịch và Khách sạn Mandala (*)	8.203.030.148	-	8.203.030.148	-
- Công ty TNHH Đức Phú Gia Bình Thuận	382.449.314	-	180.397.260	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên - Lãi cho vay	1.897.333.711	-	-	-
- Công ty TNHH Lộc Phát Bình Thuận	1.315.315.067	-	-	-
- Lãi cho vay	-	-	-	-
- Cá nhân khác (*)	-	-	344.284.932	-
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và Dịch vụ Mandala - Phải thu về gốc vay và lãi vay (Xem thuyết minh V.5)	4.544.284.932	-	-	-
Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	463.023.768	-	765.131.201	-
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 (**)	924.592.209	-	1.910.500.434	-
	220.192.969.799	-	223.487.032.206	-
Thuế TNDN tạm nộp 1% của bất động sản	16.665.660.911	-	19.376.912.691	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	638.270.679	(514.963.800)	1.367.886.681	(514.963.800)
Cộng	344.500.801.118	(10.298.613.821)	323.821.844.056	(10.298.613.821)
Trong đó:				
(*) 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	-	34.068.400.012	-

(**) 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 năm	Số đầu năm
Tạm ứng phát triển dự án (phát sinh trong năm 2022)	209.265.178.666	209.299.286.826
Các khoản tạm ứng khác	10.927.791.133	14.187.745.380
Cộng	220.192.969.799	223.487.032.206

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Trong đó:</i>		
<i>Tạm ứng phải thu của các cá nhân đã nghỉ việc</i>	104.066.178.666	67.044.356.926

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 năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan –</i>				
<i>Ủy thác đầu tư</i>	448.091.637.862	-	736.492.910.240	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi ⁽ⁱ⁾	177.745.460.754	-	177.745.460.754	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Holding ⁽ⁱⁱ⁾	-	-	288.401.272.378	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group ⁽ⁱⁱⁱ⁾	270.346.177.108	-	270.346.177.108	-
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	301.599.408.449	(300.000.000)	1.143.754.360	(300.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Holding ⁽ⁱⁱ⁾	288.851.272.378	-	-	-
Công ty Cổ phần Du lịch và Khách sạn Mandala (nay là Công ty Cổ phần Chăm sóc sức khỏe và Dịch vụ y tế, nghỉ dưỡng Mandala) ^(iv)	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	-	843.754.360	-
Cộng	749.691.046.311	(300.000.000)	737.636.664.600	(300.000.000)

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 31/12/2024, dự án kinh doanh chưa có lãi nên chưa thực hiện phân chia lợi nhuận.
- (ii) 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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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.

- (iii) 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 khai Dự án tổ hợp khách sạn và thương mại dịch vụ văn phòng đa năng phường Pú Trạng, thị xã Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái. 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.
- (iv) Thỏa thuận hợp tác đầu tư giữa Công ty và Công ty Cổ phần Du lịch và Khách sạn Mandala (nay là Công ty Cổ phần Chăm sóc sức khỏe và Dịch vụ y tế, nghỉ dưỡng Mandala) ("CSSK Mandala") nhằm ủy thác cho CSSK Mandala 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 năm tài chính, 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).

7. Dự phòng phải thu khó đòi

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	13.919.657.371	13.919.657.371
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
Phải thu các tổ chức và các nhân khác	33.045.231	33.045.231
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	300.000.000	300.000.000
Bà Đinh Thị Lan Hương	300.000.000	300.000.000
Cộng	14.219.657.371	14.219.657.371

8. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	10.192.615	-	5.063.318	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	238.348.926.331	-	250.294.529.704	-
Dự án Apec Mandala Grand Phú Yên ⁽ⁱ⁾	118.709.638.510	-	118.709.610.682	-
Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn - Giai đoạn 2 ⁽ⁱⁱ⁾	96.502.038.302	-	96.502.038.302	-
Các Dự án khác	23.137.249.519	-	35.082.880.720	-
Thành phẩm bất động sản	1.056.430.299.556	-	1.338.781.473.462	-
Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương	67.345.336.828	-	57.082.502.178	-
Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn - Shophouse	8.249.169.480	-	13.445.418.575	-
Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	980.835.793.248	-	1.268.253.552.709	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<i>Hàng hóa bất động sản</i>	<i>138.603.767.476</i>	-	<i>138.603.767.476</i>	-
Dự án Mandala Wyndham Phú Yên - Shopcenter	138.603.767.476	-	138.603.767.476	-
<i>Hàng hóa khác</i>	<i>10.761.110</i>	-	<i>10.761.110</i>	-
Cộng	1.433.393.754.473	-	1.727.695.595.070	-

Tổng chi phí đi vay được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trong năm là 0 VND (năm trước là 12.254.504.669 VND).

- (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 điều chỉnh thiết kế. Theo Giấy phép đầu tư lần đầu số 1426173033 ngày 24/09/2019 và thay đổi lần thứ nhất ngày 14/06/2022, tổng mức đầu tư Dự án là 2.586.085.700.000 VND, thời hạn thực hiện dự án đến quý 2 năm 2025.

9. Chi phí trả trước**9a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí thuê lại mặt bằng trung tâm thương mại	371.806.169	436.444.801
Chi phí hỗ trợ lãi suất	6.218.045.551	7.731.084.627
Các chi phí khác	153.520.687	18.660.326
Cộng	6.743.372.407	8.186.189.754

9b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí thiết kế, hoàn thiện nội thất trung tâm thương mại	3.453.733.288	3.548.785.732
Chi phí thuê hệ thống thoát khí, cung cấp ga, tường kính	1.274.726.717	1.313.263.325
Chi phí bán hàng Dự án	298.650.963.025	390.163.853.870
<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 & Suites Hải Dương</i>	<i>4.615.345.882</i>	<i>4.615.345.882</i>
<i>Dự án Diamondpark Lạng Sơn</i>	<i>6.317.646.383</i>	<i>13.123.463.904</i>
<i>Dự án Wyndham Mũi Né - Bình Thuận</i>	<i>280.800.357.321</i>	<i>365.507.430.645</i>
Chi phí lợi nhuận cam kết Condotel Wyndham Mũi Né - Bình Thuận	23.723.384.180	10.925.436.844
Chi phí công cụ, dụng cụ	22.618.164	395.701.337
Chi phí khác	1.001.762.137	469.565.942
Cộng	328.127.187.511	406.816.607.050

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (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
Nguyên giá					
Số đầu năm	8.168.432.201	159.635.920	51.146.018	1.442.659.579	9.821.873.718
Mua trong năm	-	-	535.140.000	-	535.140.000
Số cuối năm	8.168.432.201	159.635.920	586.286.018	1.442.659.579	10.357.013.718
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-	-	932.374.058	932.374.058
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	3.432.387.717	87.356.334	26.804.289	1.142.885.285	4.689.433.625
Khấu hao trong năm	936.685.732	31.927.188	19.673.082	137.209.108	1.125.495.110
Số cuối năm	4.369.073.449	119.283.522	46.477.371	1.280.094.393	5.814.928.735
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	4.736.044.484	72.279.586	24.341.729	299.774.294	5.132.440.093
Số cuối năm	3.799.358.752	40.352.398	539.808.647	162.565.186	4.542.084.983
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

11. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	30.035.969.807	57.420.000	30.093.389.807
Mua trong năm	-	53.000.000	53.000.000
Số cuối năm	30.035.969.807	110.420.000	30.146.389.807
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	57.420.000	57.420.000
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	1.675.243.908	57.420.000	1.732.663.908
Khấu hao trong năm	176.341.464	332.437	176.673.901
Số cuối năm	1.851.585.372	57.752.437	1.909.337.809
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	28.360.725.899	-	28.360.725.899
Số cuối năm	28.184.384.435	52.667.563	28.237.051.998

12. 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
Nguyên giá				
Số đầu năm	-	146.731.814.195	24.644.075.845	171.375.890.040
Chuyển từ hàng tồn kho	21.789.412.619	-	-	21.789.412.619
Số cuối năm	21.789.412.619	146.731.814.195	24.644.075.845	193.165.302.659

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Gian hàng trung tâm thương mại	Tầng trung tâm thương mại, văn phòng và hầm để xe	Căn hộ API Bắc Ninh	Cộng
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê				-
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	-	41.809.312.844	356.365.947	42.165.678.791
Khấu hao trong năm	333.381.991	3.138.648.432	657.906.361	4.129.936.784
Số cuối năm	333.381.991	44.947.961.276	1.014.272.308	46.295.615.575
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	-	104.922.501.351	24.287.709.898	129.210.211.249
Số cuối năm	21.456.030.628	101.783.852.919	23.629.803.537	146.869.687.084

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 năm tài chính cần phải được trình bày. Tập đoàn hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Lô 13 căn hộ API Bắc Ninh	24.644.075.845	(1.014.272.308)	23.629.803.537
Tầng trung tâm thương mại, văn phòng và hầm để xe tại 117 Trần Duy Hưng, Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội	146.731.814.195	(44.947.961.276)	101.783.852.919
TTTM Grand Plaza (5 tầng)	75.656.955.545	(23.106.164.655)	52.550.790.890
Hầm để xe TTTM Grand Plaza	28.272.870.000	(8.683.195.793)	19.589.674.207
Lô 10 căn văn phòng	42.801.988.650	(13.158.600.828)	29.643.387.822
Gian hàng trung tâm thương mại	21.789.412.619	(333.381.991)	21.456.030.628
Lô 05 căn shop house Apec Mũi Né	6.996.480.800	(117.259.461)	6.879.221.339
Lô 05 căn shop house Apec Phú Yên	14.792.931.819	(216.122.530)	14.576.809.289
Cộng	193.165.302.659	(46.295.615.575)	146.869.687.084

13. Lợi thế thương mại

	Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hòa Bình	Công ty Cổ phần In Thái Nguyên	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	12.320.000.000	8.379.843.513	20.699.843.513
Số cuối năm	12.320.000.000	8.379.843.513	20.699.843.513
Số đã phân bổ			
Số đầu năm	12.005.155.556	4.189.921.756	16.195.077.312
Phân bổ trong năm	314.844.444	837.984.351	1.152.828.795
Số cuối năm	12.320.000.000	5.027.906.107	17.347.906.107
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	314.844.444	4.189.921.757	4.504.766.201
Số cuối năm	-	3.351.937.406	3.351.937.406

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**14. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	25.287.838.930	45.281.193.786
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương - Phải trả về chuyển nhượng bất động sản	22.661.745.005	25.995.193.057
Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group - Phải trả về chuyển nhượng bất động sản và cung cấp dịch vụ	128.148.925	9.574.130.204
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương	2.497.945.000	2.437.945.000
Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala	-	7.273.925.525
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	357.773.710.143	392.175.131.761
Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala	15.038.527.547	-
Công ty Cổ phần Apec Finance	836.627.400	1.528.686.324
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons	67.179.888.262	61.195.010.464
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	78.608.325.390	98.537.411.342
Công ty Cổ phần CDC Hà Nội (nay là Công ty Cổ phần Xây dựng CDC)	19.138.861.545	21.696.044.976
Công ty Cổ phần Cơ điện Xây dựng Thiết bị Công nghiệp Hà Đô	4.876.810.498	11.299.884.466
Công ty Cổ phần THH Decor	9.288.771.030	15.917.512.041
Công ty TNHH Bất động sản Queen Sea	1.803.166.114	6.862.152.868
Công ty Cổ phần Cửa gỗ Austdoor-TMD	6.042.977.707	7.995.342.697
Công ty Cổ phần Woodlands	5.244.108.939	7.362.825.224
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng VIDC	6.294.767.075	8.240.796.591
Các nhà cung cấp khác	101.622.852.030	108.744.152.877
Cộng	384.058.834.358	437.456.325.547

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Trả trước của các khách hàng dự án BĐS^(*)</i>	1.297.223.188.116	1.905.928.344.160
Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn	14.839.883.989	24.733.940.278
Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương	8.436.686.081	8.352.139.141
Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	1.273.946.618.046	1.872.842.264.741
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	1.441.521	1.362.056.719
Cộng	1.297.224.629.637	1.907.290.400.879

Trong đó:

Khách hàng chưa nhận bàn giao căn hộ khi đã đóng đến 95% giá trị hợp đồng^()* 882.843.819.234 852.168.794.233

- (*) 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số đầu năm	Số phải nộp	Số đã nộp	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	23.784.456.195	(23.784.456.195)	-
Thuế TNDN	17.493.796.284	19.930.774.820	(10.597.040.873)	26.827.530.231
Thuế TNDN tạm nộp hoạt động chuyển nhượng BĐS	10.517.734.988	2.626.532.934	(2.000.000.000)	11.144.267.922
Thuế thu nhập cá nhân	225.403.510	3.146.414.892	(3.187.596.687)	184.221.715
Tiền thuế đất	-	1.540.010.571	(1.540.010.571)	-
Lệ phí môn bài	-	10.000.000	(10.000.000)	-
Cộng	28.236.934.782	51.038.189.412	(41.119.104.326)	38.156.019.868

Thuế giá trị gia tăng

Tập đoàn 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

Tập đoàn nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%.

Chi tiết Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm như sau:

	Năm nay	Năm trước
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện tại	25.268.559.534	28.522.821.809
Bù trừ thuế TNDN đã tạm nộp	(5.337.784.714)	(4.913.513.806)
Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	19.930.774.820	23.609.308.003

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty mẹ và các công ty con 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 hợp nhất 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

Tập đoàn 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. Tập đoàn 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

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**17. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan (chi phí lãi vay)</i>	-	440.309.479
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	-	440.309.479
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	2.207.091.500	14.827.928.892
Chi phí lãi vay phải trả các đối tượng khác	2.207.091.500	1.474.658.544
Chi phí hỗ trợ khách hàng vay vốn ngân hàng	-	12.123.270.348
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	-	1.230.000.000
Cộng	2.207.091.500	15.268.238.371

18. Phải trả khác**18a. Phải trả ngắn hạn khác**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản thừa chờ giải quyết	3.700.000	3.700.000
Kinh phí công đoàn	844.701.920	766.621.518
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	60.989.972	58.194.485
Công ty Cổ phần Apec Finance - Phải trả lãi vay gói A-saving	1.689.250.524	597.894.469
Nhận đặt cọc chuyển nhượng bất động sản các dự án	72.495.054.342	31.752.156.649
- Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	68.739.829.466	27.722.083.374
- Các dự án khác	3.755.224.876	4.030.073.275
Thu hộ phí bảo trì căn hộ	70.801.670.854	65.608.346.065
Cổ tức 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 phải trả ngắn hạn khác	5.194.469.335	5.498.940.461
Cộng	208.997.028.597	110.145.987.397

18b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ông Đinh Quốc Đức - Phải trả về Hợp tác kinh doanh (*)	2.514.702.371	1.797.194.343
Nhận ký quỹ, ký cược	8.764.929.512	10.712.374.931
Cộng	11.279.631.883	12.509.569.274

(*) Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 0112/HĐHTKD/APHD ngày 01/12/2019 giữa Công ty mẹ 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).

19. Vay**19a. Vay ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn các cá nhân (Xem thuyết minh V.19b)	25.359.600.000	29.694.100.000
Vay dài hạn đến hạn trả các cá nhân (Xem thuyết minh V.19b)	66.026.100.000	9.345.000.000
Cộng	91.385.700.000	39.039.100.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Tập đoàn có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.

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

	Vay ngắn hạn cá nhân	Vay dài hạn đến hạn trả	Cộng
Số dư đầu năm	29.694.100.000	9.345.000.000	39.039.100.000
Vay trong năm	27.789.600.000	-	27.789.600.000
Kết chuyển vay dài hạn đến hạn trả	-	66.026.100.000	66.026.100.000
Đã trả trong năm	(32.124.100.000)	(9.345.000.000)	(41.469.100.000)
Số dư cuối năm	25.359.600.000	66.026.100.000	91.385.700.000

19b. Vay dài hạn

Là khoản Công ty mẹ 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 6 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.

Tập đoàn có khả năng trả được các khoản vay dài hạn.

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	66.026.100.000	9.345.000.000
Trên 1 năm đến 5 năm	73.609.400.000	69.826.100.000
Cộng	139.635.500.000	79.171.100.000

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

Số đầu năm	69.826.100.000
Số tiền vay trong năm	72.164.400.000
Số tiền vay đã trả trong năm	(2.355.000.000)
Phân loại vay đến hạn trả	(66.026.100.000)
Số cuối năm	73.609.400.000

20. Vốn chủ sở hữu**20a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Cộng
Tại 01/01/2023	1.734.901.930.000	1.523.000.000	172.004.305.085	35.879.935.578	1.944.309.170.663
Lợi nhuận trong năm	-	-	109.395.364.312	13.547.860	109.408.912.172
Tại 31/12/2023	1.734.901.930.000	1.523.000.000	281.399.669.397	35.893.483.438	2.053.718.082.835
Tại 01/01/2024	1.734.901.930.000	1.523.000.000	281.399.669.397	35.893.483.438	2.053.718.082.835
Chia cổ tức năm 2023	-	-	(52.047.057.900)	-	(52.047.057.900)
Lợi nhuận trong năm	-	-	95.604.722.756	(10.421.420)	95.594.301.336
Tại 31/12/2024	1.734.901.930.000	1.523.000.000	324.957.334.253	35.883.062.018	2.097.265.326.271

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

20b. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
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.

20c. Phân phối lợi nhuận

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%.

Cho đến thời điểm lập Báo cáo tài chính này, Công ty chưa chi trả cổ tức bằng tiền mặt, 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 HỢP NHẤT

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cho thuê Bất động sản đầu tư (*)	32.303.850.355	33.097.033.105
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	590.579.241.974	745.715.424.002
<i>Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn</i>	<i>10.102.619.644</i>	<i>24.919.785.208</i>
<i>Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né</i>	<i>580.476.622.330</i>	<i>720.795.638.794</i>
Doanh thu cung cấp và lắp đặt gói nội thất	91.095.934.544	75.405.805.580
Doanh thu hợp đồng xây dựng	3.281.897.946	7.743.176.413
Doanh thu hoạt động khác	271.213.200	82.104.500
Cộng	717.532.138.019	862.043.543.600

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

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	32.303.850.355	33.097.033.105
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	39.024.842.066	33.689.765.377
Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư	(6.720.991.711)	(592.732.272)

(**) Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan và các đối tác có giao dịch trọng yếu: Xem thuyết minh VIII.1.

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn cho thuê Bất động sản đầu tư	39.024.842.066	33.689.765.377
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	332.129.021.380	507.418.544.503
Giá vốn cung cấp và lắp đặt gói nội thất	91.615.968.860	29.816.510.530
Giá vốn hợp đồng xây dựng	2.965.262.009	7.517.645.999
Giá vốn hoạt động khác	590.678.886	445.536.663
Cộng	466.325.773.201	578.888.003.072

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	6.041.389.594	49.375.672.752

4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	15.629.130.065	15.768.798.917
Chiết khấu thanh toán cho khách hàng	15.017.329.958	16.363.559.987
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tồn thất đầu tư	-	7.185.372.257
Chi phí thu xếp vốn	2.959.244.400	2.477.595.300
Cộng	33.605.704.423	41.795.326.461

5. Chi phí bán hàng

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí hoa hồng bán hàng, truyền thông quảng cáo, marketing	102.652.893.527	110.981.898.641
Chi phí hỗ trợ lãi suất, hỗ trợ gói nội thất khách hàng mua sản phẩm	6.069.718.449	30.633.352.071
Các chi phí khác	168.949.028	1.550.629.791
Cộng	108.891.561.004	143.165.880.503

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	18.501.794.655	30.321.448.000
Chi phí đồ dùng văn phòng	334.579.711	1.670.878.675
Chi phí khấu hao tài sản cố định	870.118.235	921.105.716
Thuế, phí và lệ phí	19.937.975	154.352.112
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.481.141.222	5.098.083.717
Các chi phí khác	2.304.407.821	3.410.686.244
Lợi thế thương mại phân bổ	1.152.828.795	2.069.984.352
Cộng	26.664.808.414	43.646.538.816

7. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu phạt thanh lý hợp đồng, phí chuyển nhượng, lãi trả chậm tiền mua căn hộ	33.793.524.130	32.069.862.420
Thu phạt vi phạm tiến độ, chất lượng, an toàn thi công	1.563.245.371	3.396.331.505
Thu phạt vi phạm hợp đồng, tiền đặt cọc của khách hàng chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng	1.960.947.073	1.266.446.212
Thu nhập hợp tác kinh doanh với Ông Đinh Quốc Đức	688.069.392	-
Thu nhập khác	632.230.691	2.045.153.097
Cộng	38.638.016.657	38.777.793.234

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**8. Chi phí khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền phạt vi phạm hành chính, bồi thường vi phạm hợp đồng	120.671.975	1.250.116.934
Chi phí hợp tác kinh doanh với Ông Đinh Quốc Đức	3.640.622.734	-
Chi phí khác	2.136.968.867	1.999.174.848
Cộng	5.898.263.576	3.249.291.782

9. Lãi trên cổ phiếu**9a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ	95.604.722.756	109.395.364.312
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	95.604.722.756	109.395.364.312
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	173.490.193	173.490.193
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	551	631

9b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính hợp nhất này.

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.024.004.075	1.875.592.487
Chi phí nhân công	20.218.809.057	34.572.626.704
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.255.981.409	2.888.475.702
Chi phí dịch vụ mua ngoài	215.172.907.258	423.753.961.449
Chi phí khác	77.705.532.293	46.228.175.883
Cộng	320.377.234.092	509.318.832.225

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**Các giao dịch không bằng tiền**

Trong năm, Tập đoàn phát sinh các giao dịch không bằng tiền như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Bù trừ tiền cho vay và lãi vay phải trả	-	5.065.041.095
Bù trừ tiền cho vay và phải trả nhà cung cấp	-	75.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Các bên liên quan với Tập đoàn 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.

Tập đoàn 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.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Năm nay	Chức danh	Tiền lương	Thù lao	Cộng thu nhập
Ông Nguyễn Đức Quân	Chủ tịch HĐQT (từ 28/05/2024) Thành viên HĐQT (đến 27/05/2024)	153.970.948	95.645.161	249.616.109
Ông Nguyễn Mạnh Cường	Thành viên HĐQT (từ 28/05/2024) Tổng Giám đốc (từ 14/11/2024)	50.116.033	35.645.161	85.761.194
Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà	Thành viên HĐQT (từ 28/05/2024)	-	35.645.161	35.645.161
Ông Ngô Thành Trung	Thành viên HĐQT (từ 28/05/2024)	546.703.534	35.645.161	582.348.695
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)	1.545.664.819	-	1.545.664.819
Bà Lã Thị Quy	Thành viên HĐQT (đến 28/05/2024)	822.401.764	34.096.774	856.498.539
Bà Nguyễn Thu Hương	Trưởng BKS (từ 28/05/2024)	-	21.387.097	21.387.097
Bà Đậu Thị Thảo	Thành viên BKS (từ 28/05/2024)	1.375.000	24.000.000	25.375.000
Bà Hòa Thị Hòe	Thành viên BKS (từ 28/05/2024)	-	14.258.065	14.258.065
Ông Nguyễn Đoàn Tùng	Tổng Giám đốc (từ 28/05/2024 đến 13/11/2024)	51.501.145	-	51.501.145
Ông Nguyễn Hữu Đạt	Kế toán trưởng (từ 20/08/2024)	580.210.130	-	580.210.130
		4.241.480.561	345.032.258	4.586.512.819
Năm trước				
Ông Vũ Trọng Quân	Chủ tịch HĐQT	452.306.018	90.000.000	542.306.018
Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Thành viên HĐQT	332.727.273	42.000.000	374.727.273
Ông Nguyễn Đức Quân	Thành viên HĐQT	134.344.666	60.000.000	194.344.666
Bà Lã Thị Quy	Thành viên HĐQT /Kế toán trưởng (đến 16/05/2023)	760.073.139	84.000.000	844.073.139
Ông Phạm Duy Hưng	Thành viên HĐQT	-	60.000.000	60.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh	Trưởng BKS	-	18.000.000	18.000.000
Bà Nguyễn Hoài Giang	Thành viên BKS	40.000.000	17.000.000	57.000.000
Bà Đậu Thị Thảo	Thành viên BKS	-	22.000.000	22.000.000
Ông Nguyễn Quang Huy	Quyền Tổng Giám đốc	1.005.106.460	-	1.005.106.460
Ông Nguyễn Hữu Đạt	Quyền Kế toán trưởng (từ 16/05/2023)	491.915.669	-	491.915.669
	Cộng	3.216.473.225	393.000.000	3.609.473.225

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

Các bên liên quan khác của Tập đoàn bao gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
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

Trong năm, Tập đoàn còn phát sinh các giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng ASC		
Góp vốn	-	700.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi		
Doanh thu xây lắp	3.749.647.708	7.743.176.413
Góp vốn hợp tác kinh doanh bằng tiền và công nợ	-	101.562.617.973
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group		
Cho vay	-	12.600.000.000
Góp vốn hợp tác kinh doanh	-	18.000.000.000
Lãi cho vay phải thu	750.389.042	125.589.041
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	11.234.171.711	-
Sử dụng hàng hoá, dịch vụ	49.377.265	43.212.421.831
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương		
Mua bất động sản, dịch vụ, hàng hóa		47.874.313.638
Doanh thu cung cấp dịch vụ	938.687.822	1.353.591.017
Công ty Cổ phần Apec Land Huế		
Mua tài sản cố định	475.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh		
Sử dụng hàng hoá, dịch vụ	-	24.644.075.845
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương		
Sử dụng hàng hoá, dịch vụ	300.000.000	1.930.000.000
Doanh thu cho thuê văn phòng	970.850.067	934.369.571

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.4, V.5, V.6, V.14, V.17 và V.19.

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

1c. Giao dịch và số dư với các đối tác có giao dịch trọng yếu

Các đối tác có giao dịch trọng yếu trong năm với Tập đoàn bao gồm:

Đối tác	Giao dịch trọng yếu
Công ty Cổ phần Apec Finance	Đối tác vận hành ứng dụng huy động vốn vay

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đối tác	Giao dịch trọng yếu
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Phát triển nhà ở xã hội 5 Sao Việt Nam	Cho vay có tính lãi
Công ty Cổ phần Du lịch và Khách sạn Mandala	Cho vay có tính lãi
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Đầu tư Phúc Thịnh	Cho vay có tính lãi
Công ty TNHH Đức Phú Gia Bình Thuận	Cho vay có tính lãi
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên	Cho vay có tính lãi
Công ty TNHH Lộc Phát Bình Thuận	Cho vay có tính lãi
Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala	Cung cấp dịch vụ
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Holding	Hợp tác kinh doanh

Giao dịch với các đối tác có giao dịch trọng yếu

Trong năm, Tập đoàn còn phát sinh các giao dịch với các đối tác này như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Đức Phú Gia Bình Thuận		
Cho vay	-	1.000.000.000
Lãi cho vay phải thu	202.052.054	175.500.000
Công ty Cổ phần Apec Finance		
Lãi cho vay, trái phiếu và hợp tác kinh doanh	165.616.438	7.773.252.738
Chuyển tiền Hợp tác kinh doanh	-	50.000.000.000
Thu lại tiền Hợp tác kinh doanh	-	150.000.000.000
Chi phí lãi vay, thu xếp vốn	12.813.897.205	9.282.217.525
Công ty Cổ phần Du lịch và Khách sạn Mandala		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	859.982.094	-
Lãi cho vay phải thu	-	7.995.906.860
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Phát triển nhà ở xã hội 5 Sao Việt Nam		
Lãi cho vay phải thu	-	24.864.160.000
Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala		
Sử dụng hàng hoá, dịch vụ do bên liên quan cung cấp	5.706.670.164	1.394.239.025
Góp vốn	-	11.000.000.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ và bán hàng hóa	11.762.646.022	40.800.046.790
Nhận trả nợ thay cho cá nhân (xem thuyết minh V.5)	4.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Holding		
Góp vốn hợp tác kinh doanh	450.000.000	23.940.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên		
Cho vay	320.000.000	6.200.000.000
Lãi cho vay phải thu	1.040.056.439	839.426.028
Công ty TNHH Lộc Phát Bình Thuận		
Lãi cho vay phải thu	546.493.150	545.000.000
<i>Công nợ với các đối tác có giao dịch trọng yếu</i>		
Công nợ với các đối tác này được trình bày tại các thuyết minh V.5 và V.6a.		

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Các khoản công nợ phải thu các đối tác này 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 đối tác này.

2. Thông tin về bộ phận

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

3. Trình bày lại thông tin so sánh

Chi phí thuê dài hạn 13 căn hộ API Bắc Ninh theo hợp đồng thuê số 0901 /APBN /2023/ HĐTDH /APBN-IDJ ngày 09/01/2023, số tiền 24.287.709.898 VND, thời hạn thuê kể từ ngày bàn giao đến hết thời gian sử dụng dự án, được trình bày, phân loại lại từ khoản mục “Chi phí trả trước dài hạn” về khoản mục “Bất động sản đầu tư”, để phù hợp với tính chất các căn hộ thuê dài hạn và được sử dụng để khai thác, cho thuê lại.

Ảnh hưởng của việc trình bày, phân loại lại đến số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất như sau:

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
Chi phí trả trước dài hạn	261	431.104.316.948	(24.287.709.898)	406.816.607.050
Bất động sản đầu tư	230	104.922.501.351	24.287.709.898	129.210.211.249
Nguyên giá	231	146.731.814.195	24.644.075.845	171.375.890.040
Giá trị hao mòn lũy kế	232	(41.809.312.844)	(356.365.947)	(42.165.678.791)

4. Cam kết thuê tài sản

Cam kết thuê hoạt động bao gồm:

Thuê lại từ các cá nhân là chủ sở hữu của 294 căn hộ condotel thuộc dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né với tổng giá thuê trong năm là 33.749.826.510 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).

5. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Người lập biểu

Nguyễn Quang Học

Kế toán trưởng

Nguyễn Hữu Đạt

Lập, ngày 28 tháng 3 năm 2025

Tổng Giám đốc



Nguyễn Mạnh Cường