

Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng

Quý III năm 2024



MỤC LỤC

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho Quý III năm 2024.

CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam

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

- trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

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



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Nguyễn Đoàn Tùng

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024
(tiếp theo)

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024
(tiếp theo)

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

(Chữ ký)

(Chữ ký)



Nguyễn Quang Học
Người lập biểu

Nguyễn Hữu Đạt
Kế toán trưởng

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Quý III năm 2024

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

Nguyễn Quang Học
Người lập biểuNguyễn Hữu Đạt
Kế toán trưởng

Nguyễn Đoàn Tùng

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Quý III năm 2024

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

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

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



Nguyễn Quang Học
Người lập biểu

Nguyễn Hữu Đạt
Kế toán trưởng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý III năm 2024

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

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

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

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

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

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

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

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

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

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

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

2.4. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.5. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

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

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

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

2.6. Các khoản nợ phải thu

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

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

2.7. Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

2.8. Tài sản cố định

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

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

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

2.9. Bất động sản đầu tư

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

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

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

2.10. Chi phí trả trước

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

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

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

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 36 tháng.
- Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian tối đa không quá 36 tháng.
- Chi phí bán hàng dự án (bao gồm: chi phí hoa hồng môi giới, chi phí thưởng bán hàng...) được ghi nhận vào chi phí tương ứng với số căn hộ đã bàn giao cho khách hàng trong năm.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng.

2.11. Các khoản nợ phải trả

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

2.12. Vay

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

2.13. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.14. Chi phí phải trả

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

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

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

2.15. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

2.16. Doanh thu

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.17. Giá vốn hàng bán

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

2.18. Chi phí tài chính

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

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

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

2.19. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

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

2.20. Các bên liên quan

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

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

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

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

b) Chứng khoán kinh doanh

	30/09/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị cổ phiếu của Công ty cổ phần chưa niêm yết				
- CTCP Đầu tư DPA (391.250 cổ phần)	3.912.500.000	-	3.912.500.000	-
- CTCP Dreamworks (730.000 cổ phần)	7.300.000.000	(4.029.377.462)	7.300.000.000	(4.029.377.462)
	11.212.500.000	(4.029.377.462)	11.212.500.000	(4.029.377.462)

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Đầu tư vào đơn vị khác

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

5 PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

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

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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

7 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

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

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

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

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

8 PHẢI THU KHÁC

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

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

8 PHẢI THU KHÁC (TIẾP THEO)

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

9 NỢ XẤU

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

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

10 HÀNG TỒN KHO

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

11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

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

13 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

14 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

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

15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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

16 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

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

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

18 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

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

19 PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Tài sản thừa chờ giải quyết	3.700.000	3.700.000
Kinh phí công đoàn	643.202.647	766.621.518
Bảo hiểm xã hội	61.306.920	58.194.485
Nhận đặt cọc hợp đồng chuyển nhượng BĐS các Dự án	28.245.433.097	31.752.156.649
- Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	24.215.359.822	27.722.083.374
- Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương	2.742.419.875	2.742.419.875
- Dự án Apec Mandala Grand Phú Yên	106.800.000	106.800.000
- Dự án Diamond Park Lạng Sơn	1.180.853.400	1.180.853.400
Các khoản phải trả, phải nộp khác	132.281.950.127	77.376.087.975
- Thu hộ phí bảo trì căn hộ	69.658.099.048	65.608.346.065
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	52.427.691.650	380.633.750
- Công ty Cổ phần Xây dựng Trường Giang - phải trả về chuyển nhượng cổ phần	4.687.500.000	4.687.500.000
- Ông Trần Đức Thành - phải trả về chuyển nhượng cổ phần	792.000.000	792.000.000
- Các khoản khác	4.716.659.429	5.907.608.160
	161.235.592.791	109.956.760.627
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	8.839.534.835	10.712.374.931
Ông Đinh Quốc Đức - Phải trả về Hợp tác kinh doanh (*)	4.567.816.548	1.797.194.343
	13.407.351.383	12.509.569.274

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

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

21 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

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

b) Cổ phiếu

	30/09/2024	01/01/2024
Số lượng cổ phiếu đang ký phát hành	173.490.193	173.490.193
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	173.490.193	173.490.193
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	173.490.193	173.490.193
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	173.490.193	173.490.193
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	173.490.193	173.490.193

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

22 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

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

185.263.399.862 **67.881.697.874**

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

4.652.104.460 18.252.658.551

23 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

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

109.346.328.675 **43.032.090.136**

24 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

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

954.610.772 **12.828.944.522**

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

137.369.863 137.369.863

25 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

6.555.470.338 **4.224.274.046**

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

41.621.118 18.742.213

26 CHI PHÍ BÁN HÀNG

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

27 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

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

28 THU NHẬP KHÁC

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

29 CHI PHÍ KHÁC

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

30 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

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

31 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

31 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

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



Nguyễn Quang Học
Người lập biểu



Nguyễn Hữu Đạt
Kế toán trưởng




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