

**Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam**

Báo cáo tài chính riêng

Quý I năm 2024



## **MỤC LỤC**

	Trang
Báo cáo của Ban điều hành	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 ĐIỀU HÀNH**

Ban điều hành 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 I 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 21 ngày 25/08/2022 về việc thay đổi Vốn điều lệ của Công ty.

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 Vũ Trọng Quân	Chủ tịch
Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Thành viên
Ông Phạm Duy Hưng	Thành viên
Ông Nguyễn Đức Quân	Thành viên
Bà Lê Thị Quy	Thành viên

Thành viên Ban Tổng Giám đốc đã điều hành 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 Thị Thanh	Trưởng ban
Bà Đậu Thị Thảo	Thành viên

### **CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Ban điều hành 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 điều hành Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban điều hành 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 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.

**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

Ban điều hành 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 điều hành, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/03/2024, 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 điều hành



**Vũ Trọng Quân**

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Hà Nội, ngày 26 tháng 04 năm 2024

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024

Mã TÀI SẢN số	Thuyết minh	31/03/2024	01/01/2024
		VND	VND
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>3.108.014.352.069</b>	<b>3.175.220.322.588</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	10.378.445.364	87.211.149.309
111	1. Tiền	10.378.445.364	27.211.149.309
112	2. Các khoản tương đương tiền	-	60.000.000.000
<b>120</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>131.970.713.538</b>	<b>106.258.304.538</b>
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	124.787.591.000	99.075.182.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>1.247.616.073.885</b>	<b>1.260.712.918.634</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	330.054.084.532	335.067.581.485
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	73.235.607.951	73.293.395.124
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	538.748.508.905	547.248.508.905
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	319.464.484.637	318.990.045.260
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(13.886.612.140)	(13.886.612.140)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>1.704.231.121.560</b>	<b>1.712.426.611.996</b>
141	1. Hàng tồn kho	1.704.231.121.560	1.712.426.611.996
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>13.817.997.722</b>	<b>8.611.338.111</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	8.145.167.079	8.186.189.754
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	5.672.830.643	425.148.357

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024  
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/03/2024	01/01/2024
			VND	VND
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.630.223.307.970</b>	<b>1.610.455.129.652</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>817.753.310.224</b>	<b>826.369.379.403</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	80.416.645.624	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	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>2.927.527.602</b>	<b>3.161.597.409</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	2.927.527.602	3.161.597.409
222	- Nguyên giá		6.067.887.713	6.067.887.713
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(3.140.360.111)	(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	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	14	<b>104.137.839.243</b>	<b>104.922.501.351</b>
231	- Nguyên giá		146.731.814.195	146.731.814.195
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(42.593.974.952)	(41.809.312.844)
250	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	4	<b>244.901.180.628</b>	<b>244.901.180.628</b>
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		(25.584.175.372)	(25.584.175.372)
260	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>460.503.450.273</b>	<b>431.100.470.861</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	460.503.450.273	431.100.470.861
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>4.738.237.660.039</b>	<b>4.785.675.452.240</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/03/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.695.328.252.928</b>	<b>2.758.530.921.117</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.517.337.054.991</b>	<b>2.578.855.251.843</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	411.157.393.172	437.188.647.250
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	1.884.382.341.932	1.905.939.171.116
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	31.840.623.893	28.220.344.243
314	4. Phải trả người lao động		1.504.027.143	6.330.879.513
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	7.915.186.030	15.433.175.818
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	110.702.409.545	109.956.760.627
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	69.151.529.400	75.102.729.400
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		683.543.876	683.543.876
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>177.991.197.937</b>	<b>179.675.669.274</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	19	11.025.097.937	12.509.569.274
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	20	166.966.100.000	167.166.100.000
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.042.909.407.111</b>	<b>2.027.144.531.123</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>21</b>	<b>2.042.909.407.111</b>	<b>2.027.144.531.123</b>
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		306.484.477.111	290.719.601.123
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		290.719.601.123	177.734.046.452
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		15.764.875.988	112.985.554.671
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>4.738.237.660.039</b>	<b>4.785.675.452.240</b>

Nguyễn Quang Học  
Người lập biểu

Nguyễn Hữu Đạt  
Quyền Kế toán trưởng



Vũ Trọng Quân  
Chủ tịch Hội đồng quản trị  
Hà Nội, ngày 26 tháng 04 năm 2024

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Quý I năm 2024

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I năm 2024 VND	Quý I năm 2023 VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	67.705.704.136	245.650.797.917
10	2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		67.705.704.136	245.650.797.917
11	3. Giá vốn hàng bán	23	35.870.194.637	172.070.128.180
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		31.835.509.499	73.580.669.737
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	24	750.091.484	11.609.540.960
22	6. Chi phí tài chính	25	6.564.405.053	1.966.835.465
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		3.486.450.322	1.929.810.465
25	7. Chi phí bán hàng	26	8.561.006.931	35.568.587.794
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	6.669.783.479	9.905.314.637
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		10.790.405.520	37.749.472.801
31	10. Thu nhập khác	28	9.685.752.320	6.290.794.168
32	11. Chi phí khác	29	715.687.125	5.560.777.519
40	12. Lợi nhuận khác		8.970.065.195	730.016.649
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		19.760.470.715	38.479.489.450
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30	3.995.594.727	7.697.019.913
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		<u>15.764.875.988</u>	<u>30.782.469.537</u>

Nguyễn Quang Học  
Người lập biểu

Nguyễn Hữu Đạt  
Quyền Kế toán trưởng



WVu Trọng Quân  
Chủ tịch Hội đồng quản trị  
Hà Nội, ngày 26 tháng 04 năm 2024



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Quý I năm 2024  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I năm 2024	Quý I năm 2023
			VND	VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>19.760.470.715</b>	<b>38.479.489.450</b>
	<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>		<b>3.755.090.753</b>	<b>(8.635.355.576)</b>
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		1.018.731.915	1.044.374.919
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(750.091.484)	(11.609.540.960)
06	- Chi phí lãi vay		3.486.450.322	1.929.810.465
08	<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>23.515.561.468</b>	<b>29.844.133.874</b>
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		7.932.365.098	(40.200.777.814)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		8.195.490.436	37.485.895.185
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		(60.472.209.840)	(17.308.962.995)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(29.361.956.737)	(6.454.324.870)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(4.061.303.398)	(1.767.635.620)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(412.300.641)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(54.252.052.973)</b>	<b>1.186.027.119</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
23	1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(29.000.000.000)	(46.800.000.000)
24	2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		11.787.591.000	29.296.491.095
25	3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(5.200.000.000)
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		782.958.028	1.884.693.287
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(16.429.450.972)</b>	<b>(20.818.815.618)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	1. Tiền thu từ đi vay		-	30.543.681.140
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(6.151.200.000)	(13.674.799.894)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(11.495.000)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>(6.151.200.000)</b>	<b>16.857.386.246</b>

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I năm 2024 VND	Quý I năm 2023 VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(76.832.703.945)	(2.775.402.253)
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>10.378.445.364</u>	<u>215.500.242.239</u>



Nguyễn Quang Học  
Người lập biểu



Nguyễn Hữu Đạt  
Quyền Kế toán trưởng



Vũ Trọng Quân  
Chủ tịch Hội đồng quản trị  
Hà Nội, ngày 26 tháng 04 năm 2024

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý I 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 21 ngày 25/08/2022 về việc thay đổi Vốn điều lệ của Công ty.

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

Tên viết tắt: IDJ INVESTMENT.,JSC

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 21 là 1.734.901.930.000 đồng.

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

Trụ sở chính của Công ty tại Tầng 3, 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 I 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 trong 46,75 năm, 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 (ngày 31/5/2057).

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 31/03/2024.

### 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**

	31/03/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	46.691.693	186.172.753
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	10.331.753.671	27.024.976.556
Các khoản tương đương tiền	-	60.000.000.000
	<b>10.378.445.364</b>	<b>87.211.149.309</b>

**4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/03/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư ngắn hạn</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn	124.787.591.000	-	99.075.182.000	-
	<b>124.787.591.000</b>	<b>-</b>	<b>99.075.182.000</b>	<b>-</b>

**b) Chứng khoán kinh doanh**

	31/03/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tổng giá trị cổ phiếu của Công ty cổ phần chưa niêm yết</b>				
- CTCP Đầu tư DPA (391.250 cổ phần)	3.912.500.000	-	3.912.500.000	-
- CTCP Dreamworks (730.000 cổ phần)	7.300.000.000	(4.029.377.462)	7.300.000.000	(4.029.377.462)
	<b>11.212.500.000</b>	<b>(4.029.377.462)</b>	<b>11.212.500.000</b>	<b>(4.029.377.462)</b>

	Tỷ lệ sở hữu	31/03/2024		01/01/2024	
		Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
		VND		VND	
<b>c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>					
<b>Đầu tư vào Công ty con</b>		<b>216.427.856.000</b>	<b>(17.693.954.425)</b>	<b>216.427.856.000</b>	<b>(17.693.954.425)</b>
- Công ty CP In Thái Nguyên	99,90%	120.127.856.000	(17.159.336.952)	120.127.856.000	(17.159.336.952)
- Công ty CP Đầu Tư Apec Hòa Bình	69,98%	96.300.000.000	(534.617.473)	96.300.000.000	(534.617.473)
<b>Đầu tư vào Công ty liên kết</b>		<b>29.880.000.000</b>	<b>-</b>	<b>29.880.000.000</b>	<b>-</b>
- Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng ASC	37,00%	7.400.000.000	-	7.400.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư Quốc tế Dubai	40,00%	22.480.000.000	-	22.480.000.000	-
<b>Các khoản đầu tư khác</b>		<b>24.177.500.000</b>	<b>(7.890.220.947)</b>	<b>24.177.500.000</b>	<b>(7.890.220.947)</b>
- 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	7,14%	4.687.500.000	-	4.687.500.000	-
		<b>270.485.356.000</b>	<b>(25.584.175.372)</b>	<b>270.485.356.000</b>	<b>(25.584.175.372)</b>

**Đầu tư vào công ty con**

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 31/03/2024 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.	70%	70%	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 31/03/2024 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 Bò, Huyện Kim Bôi, Tỉnh Hòa Bình, Việt Nam	7,14%	7,14%	Khách sạn, du lịch

**5 PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/03/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
<b>Bên liên quan</b>	<b>205.197.972.604</b>	-	<b>197.235.582.201</b>	-
Công ty CP Tập đoàn Apec Group	79.356.294.442	-	70.740.225.263	-
Công ty CP Thương Mại và Du lịch Kim Bôi	10.589.043.372	-	10.555.207.766	-
Công ty CP đầu tư Châu á Thái Bình Dương	39.701.861.244	-	40.389.375.626	-
Công ty TNHH Đầu tư Châu á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	33.754.155.722	-	33.754.155.722	-
Công ty CP APEC Land Huế	1.188.606.457	-	1.188.606.457	-
Công ty CP Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala	40.608.011.367	-	40.608.011.367	-
<b>Bên khác</b>	<b>124.856.111.928</b>	-	<b>137.831.999.284</b>	-
Phải thu khách hàng hoạt động bất động sản	121.198.700.120	-	134.211.102.546	-
+ Dự án Diamondpark Lạng Sơn	62.545.824.925	-	69.874.457.766	-
+ Dự án Mandala Hotel & Suites Hải Dương	8.823.061.367	-	7.434.500.822	-
+ Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	49.829.813.828	-	56.902.143.958	-
Các khách hàng khác	3.657.411.808	(3.587.998.319)	3.620.896.738	(3.587.998.319)
	<b>330.054.084.532</b>	<b>(3.587.998.319)</b>	<b>335.067.581.485</b>	<b>(3.587.998.319)</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
<b>Bên liên quan</b>	<b>80.416.645.624</b>	-	<b>89.032.714.803</b>	-
Công ty CP Tập đoàn Apec Group	80.416.645.624	-	89.032.714.803	-
	<b>80.416.645.624</b>	-	<b>89.032.714.803</b>	-

**6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/03/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên khác</b>	<b>73.235.607.951</b>	-	<b>73.293.395.124</b>	-
Công ty CP Cấp thoát nước Bình Thuận	10.052.104.500	-	10.671.725.000	-
Công ty CP Trang trí nội thất AND	21.714.101.773	-	21.714.075.773	-
Tổng Công ty CP Công trình Viettel	4.066.221.428	-	4.066.195.428	-
Các nhà cung cấp khác	37.403.180.250	-	36.841.398.923	-
	<b>73.235.607.951</b>	-	<b>73.293.395.124</b>	-

**7 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	31/03/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>21.070.000.000</b>	-	<b>24.570.000.000</b>	-
Công ty CP Đầu tư Apec Thái Nguyên	7.970.000.000	-	7.970.000.000	-
Công ty CP Tập đoàn APEC Group	9.100.000.000	-	12.600.000.000	-
Công ty TNHH Lộc Phát Bình Thuận	4.000.000.000	-	4.000.000.000	-
<b>Bên khác</b>	<b>517.678.508.905</b>	-	<b>522.678.508.905</b>	-
Công ty CP Apec Finance	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	310.802.000.000	-	310.802.000.000	-
Công ty CP Du lịch và Khách sạn Mandala	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 CP Dịch vụ Du lịch Đầu tư Phúc Thịnh	769.550.000	-	769.550.000	-
Đối tượng khác	4.200.000.000	-	4.200.000.000	-
	<b>538.748.508.905</b>	-	<b>547.248.508.905</b>	-

8 PHẢI THU KHÁC

	31/03/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Phải thu về tạm ứng	215.729.053.250	-	218.939.288.206	-
Ký cược, ký quỹ	12.000.000	-	12.000.000	-
Phải thu khác	103.723.431.387	(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	54.193.992.373	-	54.226.858.917	-
- Phải thu tiền điện nước CTCP Quản lý vận hành bất động sản	7.804.587.978	-	5.788.555.843	-
- Phải thu tiền điện nước CTCP Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala	6.194.748.957	-	3.969.086.522	-
- Thuế TNDN tạm nộp 1% của bất động sản	18.993.227.752	-	19.376.912.691	-
- Phải thu khác	3.813.224.306	(514.963.800)	3.953.693.060	(514.963.800)
	<b>319.464.484.637</b>	<b>(10.298.613.821)</b>	<b>318.990.045.260</b>	<b>(10.298.613.821)</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
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	-
	<b>737.636.664.600</b>	<b>(300.000.000)</b>	<b>737.636.664.600</b>	<b>(300.000.000)</b>

8 PHẢI THU KHÁC (TIẾP THEO)

	31/03/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>c) Trong đó: Bên liên quan</b>				
- CTCP Quản lý vận hành bất động sản Mandala	7.804.587.978	-	5.788.555.843	-
- CTCP Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala	6.194.748.957	-	3.969.086.522	-
- CTCP Đầu tư Apec Thái Nguyên	1.115.592.614	-	857.277.272	-
- Công ty TNHH Lộc Phát Bình Thuận	904.698.629	-	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	271.106.773.450	-	270.818.937.833	-
- 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	-
	<b>753.508.751.198</b>	<b>-</b>	<b>748.585.028.957</b>	<b>-</b>

9 NỢ XẤU

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

	31/03/2024		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 phí Marketing của cá nhân	3.587.998.319	-	3.587.998.319	-
Phải thu khoản phải thu bà Đinh Thị Lan Hương	300.000.000	-	300.000.000	-
	<b>14.186.612.140</b>	<b>-</b>	<b>14.186.612.140</b>	<b>-</b>

**10 HÀNG TỒN KHO**

	31/03/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	22.837.766	-	5.063.318	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.495.870.945.645	-	1.503.279.099.339	-
- Dự án Apec Mandala Grand Phú Yên	118.709.610.682	-	118.709.610.682	-
- Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn - Giai đoạn 2	96.502.038.302	-	96.502.038.302	-
- Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	1.260.857.280.026	-	1.268.253.887.698	-
- Các Dự án khác	19.802.016.635	-	19.813.562.657	-
Thành phẩm BĐS	69.714.113.563	-	70.527.920.753	-
Hàng hóa bất động sản	138.612.463.476	-	138.603.767.476	-
Hàng hóa khác	10.761.110	-	10.761.110	-
	<b>1.704.231.121.560</b>	<b>-</b>	<b>1.712.426.611.996</b>	<b>-</b>

**11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/03/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Chi phí thuê lại mặt bằng TTTM	363.158.284	436.444.801
Chi phí bán hàng dự án	7.778.759.942	7.731.084.627
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	3.248.853	18.660.326
	<b>8.145.167.079</b>	<b>8.186.189.754</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Chi phí thiết kế hoàn thiện nội thất văn phòng TTTM	3.525.022.621	3.548.785.732
Chi phí thuê hệ thống thoát khí, cung cấp ga, tường kính	1.303.629.173	1.313.263.325
Chi phí bán hàng dự án	390.262.066.324	390.163.853.780
- Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	368.115.717.273	365.507.430.645
- Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn	10.613.389.730	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 Royal Park Bắc Ninh	24.287.709.898	24.287.709.898
Chi phí thuê căn hộ Wyndham Mũi Né	40.388.928.695	10.925.436.844
Chi phí trả trước dài hạn khác	736.093.562	861.421.282
	<b>460.503.450.273</b>	<b>431.100.470.861</b>



**12 TÀI SẢN CÓ 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
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	4.414.446.196	159.635.920	51.146.018	1.442.659.579	6.067.887.713
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>4.414.446.196</b>	<b>159.635.920</b>	<b>51.146.018</b>	<b>1.442.659.579</b>	<b>6.067.887.713</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	1.649.244.396	87.356.334	26.804.289	1.142.885.285	2.906.290.304
- Khấu hao trong kỳ	187.246.608	7.981.797	2.131.083	36.710.319	234.069.807
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>1.836.491.004</b>	<b>95.338.131</b>	<b>28.935.372</b>	<b>1.179.595.604</b>	<b>3.140.360.111</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	2.765.201.800	72.279.586	24.341.729	299.774.294	3.161.597.409
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>2.577.955.192</b>	<b>64.297.789</b>	<b>22.210.646</b>	<b>263.063.975</b>	<b>2.927.527.602</b>

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

**13 TÀI SẢN CÓ 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**

	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	75.656.955.545	28.272.870.000	42.801.988.650	146.731.814.195
Số dư cuối kỳ	<b>75.656.955.545</b>	<b>28.272.870.000</b>	<b>42.801.988.650</b>	<b>146.731.814.195</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	21.487.834.060	8.078.428.517	12.243.050.267	41.809.312.844
- Khấu hao trong kỳ	404.582.649	151.191.819	228.887.640	784.662.108
Số dư cuối kỳ	<b>21.892.416.709</b>	<b>8.229.620.336</b>	<b>12.471.937.907</b>	<b>42.593.974.952</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	54.169.121.485	20.194.441.483	30.558.938.383	104.922.501.351
Tại ngày cuối kỳ	<b>53.764.538.836</b>	<b>20.043.249.664</b>	<b>30.330.050.743</b>	<b>104.137.839.243</b>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/03/2024. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban điều hành 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 NGÁN HẠN**

	31/03/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>40.331.055.945</b>	<b>40.331.055.945</b>	<b>38.007.268.261</b>	<b>38.007.268.261</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	26.661.414.422	26.661.414.422	25.995.193.057	25.995.193.057
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương	2.167.945.000	2.167.945.000	2.437.945.000	2.437.945.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group	11.501.696.523	11.501.696.523	9.574.130.204	9.574.130.204
<b>Bên khác</b>	<b>370.826.337.227</b>	<b>370.826.337.227</b>	<b>399.181.378.989</b>	<b>399.181.378.989</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons	65.639.047.616	65.639.047.616	61.195.010.464	61.195.010.464
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	103.328.589.449	103.328.589.449	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	139.924.526.726	139.924.526.726	174.957.600.316	174.957.600.316
	<b>411.157.393.172</b>	<b>411.157.393.172</b>	<b>437.188.647.250</b>	<b>437.188.647.250</b>

**16 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÁN HẠN**

	31/03/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên khác</b>	<b>1.884.382.341.932</b>	<b>1.884.382.341.932</b>	<b>1.905.939.171.116</b>	<b>1.905.939.171.116</b>
Trả trước của các khách hàng dự án BĐS	1.884.372.257.655	1.884.372.257.655	1.905.928.344.160	1.905.928.344.160
- Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn	20.251.335.396	20.251.335.396	24.733.940.278	24.733.940.278
- Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương	8.352.137.971	8.352.137.971	8.352.139.141	8.352.139.141
- Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	1.855.768.784.288	1.855.768.784.288	1.872.842.264.741	1.872.842.264.741
Trả trước của các khách hàng khác	10.084.277	10.084.277	10.826.956	10.826.956
	<b>1.884.382.341.932</b>	<b>1.884.382.341.932</b>	<b>1.905.939.171.116</b>	<b>1.905.939.171.116</b>

**17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	-	7.846.314.522	7.846.314.522	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	17.482.437.923	3.995.594.727	383.684.939	-	21.094.347.711
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	10.517.734.988	-	-	-	10.517.734.988
Thuế thu nhập cá nhân	-	220.171.332	1.552.166.293	1.543.796.431	-	228.541.194
Các loại thuế khác	-	-	4.000.000	4.000.000	-	-
	-	<b>28.220.344.243</b>	<b>13.398.075.542</b>	<b>9.777.795.892</b>	-	<b>31.840.623.893</b>

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**

	31/03/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b><i>Bên liên quan (Chi phí lãi vay)</i></b>	<b>147.028.603</b>	<b>605.246.926</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	-	440.309.479
Công ty Cổ phần In Thái Nguyên	146.582.630	146.582.630
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hòa Bình	445.973	18.354.817
<b><i>Bên khác</i></b>	<b>7.768.157.427</b>	<b>14.827.928.892</b>
Chi phí lãi vay	1.358.023.791	1.474.658.544
Chi phí hỗ trợ khách hàng vay vốn ngân hàng	6.410.133.636	12.123.270.348
Chi phí phải trả khác	-	1.230.000.000
	<b>7.915.186.030</b>	<b>15.433.175.818</b>

**19 PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/03/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Tài sản thừa chờ giải quyết	3.700.000	3.700.000
Kinh phí công đoàn	804.498.006	766.621.518
Bảo hiểm xã hội	58.194.485	58.194.485
Nhận đặt cọc hợp đồng chuyển nhượng BĐS các Dự án	30.444.306.260	31.752.156.649
- Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	26.414.232.985	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	79.391.710.794	77.376.087.975
- Thu hộ phí bảo trì căn hộ	66.643.231.654	65.608.346.065
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	380.633.750	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	6.888.345.390	5.907.608.160
	<b>110.702.409.545</b>	<b>109.956.760.627</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	9.227.903.594	10.712.374.931
Ông Đinh Quốc Đức - Phải trả về Hợp tác kinh doanh (*)	1.797.194.343	1.797.194.343
	<b>11.025.097.937</b>	<b>12.509.569.274</b>

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

20 VAY

	01/01/2024		Trong kỳ		31/03/2024	
	Giá trị		Tăng		Giá trị	
	VND	Số có khả năng trả nợ VND	VND	VND	VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>						
<i>Bên liên quan</i>						
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hòa Bình	36.063.629.400	36.063.629.400	-	170.000.000	35.893.629.400	35.893.629.400
<i>Bên khác</i>						
Vay ngắn hạn các cá nhân	29.694.100.000	29.694.100.000	-	4.751.200.000	24.942.900.000	24.942.900.000
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	9.345.000.000	9.345.000.000	-	1.030.000.000	8.315.000.000	8.315.000.000
	<b>75.102.729.400</b>	<b>75.102.729.400</b>	-	<b>5.951.200.000</b>	<b>69.151.529.400</b>	<b>69.151.529.400</b>
<b>b) Vay dài hạn</b>						
<i>Bên liên quan</i>						
Công ty Cổ phần In Thái Nguyên	97.340.000.000	97.340.000.000	-	-	97.340.000.000	97.340.000.000
<i>Bên khác</i>						
Vay dài hạn các cá nhân	79.171.100.000	79.171.100.000	-	1.230.000.000	77.941.100.000	77.941.100.000
	<b>176.511.100.000</b>	<b>176.511.100.000</b>	-	<b>1.230.000.000</b>	<b>175.281.100.000</b>	<b>175.281.100.000</b>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(9.345.000.000)	(9.345.000.000)	-	-	(8.315.000.000)	(8.315.000.000)
<b>Khoản đến hạn trả sau 12 tháng</b>	<b>167.166.100.000</b>	<b>167.166.100.000</b>	-	-	<b>166.966.100.000</b>	<b>166.966.100.000</b>

**21 VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	VND	VND	VND	VND	VND
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng	
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>1.734.901.930.000</b>	<b>1.523.000.000</b>	<b>177.734.046.452</b>	<b>1.914.158.976.452</b>	
Lãi trong kỳ trước	-	-	30.782.469.537	30.782.469.537	
<b>Số dư vào ngày 31/03/2023</b>	<b>1.734.901.930.000</b>	<b>1.523.000.000</b>	<b>208.516.515.989</b>	<b>1.944.941.445.989</b>	
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>1.734.901.930.000</b>	<b>1.523.000.000</b>	<b>290.719.601.123</b>	<b>2.027.144.531.123</b>	
Lãi trong kỳ này	-	-	15.764.875.988	15.764.875.988	
<b>Số dư vào ngày 31/03/2024</b>	<b>1.734.901.930.000</b>	<b>1.523.000.000</b>	<b>306.484.477.111</b>	<b>2.042.909.407.111</b>	

b) Cổ phiếu		31/03/2024	01/01/2024
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		173.490.193	173.490.193
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		173.490.193	173.490.193
- Cổ phiếu phổ thông		173.490.193	173.490.193
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		173.490.193	173.490.193
- Cổ phiếu phổ thông		173.490.193	173.490.193
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/ Cổ phiếu			
<b>22 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ</b>			
		Quý I năm 2024	Quý I năm 2023
		VND	VND
Doanh thu cho thuê TTTM và văn phòng, tài sản		4.838.406.971	3.780.890.444
Doanh thu hợp đồng xây dựng		31.329.265	-
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản		61.529.292.525	240.862.065.946
- Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né		56.428.317.153	220.422.220.183
- Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn		5.100.975.372	20.439.845.763
Doanh thu bán hàng hóa		1.287.574.075	-
Doanh thu khác		19.101.300	1.007.841.527
		<b>67.705.704.136</b>	<b>245.650.797.917</b>
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 31)		611.921.115	565.609.462
<b>23 GIÁ VỐN HÀNG BÁN</b>			
		Quý I năm 2024	Quý I năm 2023
		VND	VND
Giá vốn cho thuê TTTM và văn phòng		4.202.731.293	4.521.280.853
Giá vốn hợp đồng xây dựng		30.416.762	-
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản		30.984.315.473	166.444.553.373
- Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né		28.256.724.121	155.534.187.965
- Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn		2.727.591.352	10.910.365.408
Giá vốn bán hàng hóa		542.357.526	-
Giá vốn khác		110.373.583	1.104.293.954
		<b>35.870.194.637</b>	<b>172.070.128.180</b>
<b>24 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
		Quý I năm 2024	Quý I năm 2023
		VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay		750.091.484	11.609.540.960
		<b>750.091.484</b>	<b>11.609.540.960</b>
Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 31)		682.027.671	218.189.041



**25 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Quý I năm 2024	Quý I năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền vay	3.486.450.322	1.929.810.465
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	3.077.954.731	-
Chi phí tài chính khác	-	37.025.000
	<b>6.564.405.053</b>	<b>1.966.835.465</b>

**26 CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Quý I năm 2024	Quý I năm 2023
	VND	VND
Chi phí Marketing, hoa hồng, thưởng nóng bán hàng	7.731.159.610	32.379.572.648
- Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	7.088.324.643	29.843.748.344
- Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn	642.834.967	2.535.824.304
Chi phí hỗ trợ lãi suất dự án Lạng Sơn	519.693.036	2.667.996.843
Chi phí bán hàng khác	310.154.285	521.018.303
	<b>8.561.006.931</b>	<b>35.568.587.794</b>

**27 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Quý I năm 2024	Quý I năm 2023
	VND	VND
Chi phí nhân công	5.070.745.288	7.128.617.339
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	105.335.499	474.566.703
Chi phí khấu hao tài sản cố định	217.067.304	242.710.308
Thuế, phí và lệ phí	4.000.000	306.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	681.834.544	982.212.810
Chi phí khác bằng tiền	590.800.844	1.076.901.477
	<b>6.669.783.479</b>	<b>9.905.314.637</b>
Trong đó: Chi phí mua của các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 31)	-	100.000.000

**28 THU NHẬP KHÁC**

	Quý I năm 2024	Quý I năm 2023
	VND	VND
Thu phạt thanh lý, phí chuyển nhượng, lãi chậm đóng mua căn hộ	7.624.677.230	4.788.842.171
Thu vi phạm tiến độ chất lượng	553.857.849	-
Thu xử lý cọc của khách hàng	1.494.471.337	695.249.428
Thu nhập khác	12.745.904	806.702.569
	<b>9.685.752.320</b>	<b>6.290.794.168</b>

**29 CHI PHÍ KHÁC**

	Quý I năm 2024	Quý I năm 2023
	VND	VND
Phạt vi phạm hành chính, bồi thường vi phạm HĐ	34.000.000	1.033.217.662
Các khoản khác	681.687.125	4.527.559.857
	<b>715.687.125</b>	<b>5.560.777.519</b>

**30 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Quý I năm 2024	Quý I năm 2023
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	19.760.470.715	38.479.489.450
Các khoản điều chỉnh tăng	217.502.918	5.610.112
- Chi phí không được trừ	217.502.918	5.610.112
Thu nhập chịu thuế TNDN	19.977.973.633	38.485.099.562
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>3.995.594.727</b>	<b>7.697.019.913</b>

**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:

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
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 Apec Thái Nguyên	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
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 Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Đầu tư Apec Land - Huế	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 Đầu tư Apec Holding	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Dreamworks Việt Nam	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Thương mại và Du lịch Kim Bôi	Công ty nhận góp vốn
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 I năm 2024	Quý I năm 2023
	VND	VND
<b>Cung cấp hàng hóa dịch vụ</b>	<b>611.921.115</b>	<b>565.609.462</b>
Công ty CP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	237.105.425	230.985.949
Công ty CP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	343.486.425	334.623.513
Công ty CP Thương mại và Du lịch Kim Bôi	31.329.265	-
<b>Mua hàng hóa dịch vụ</b>	<b>1.760.780.247</b>	<b>1.686.653.527</b>
Công ty CP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	-	100.000.000
Công ty CP Tập đoàn APEC Group	1.760.780.247	1.586.653.527
<b>Lãi tiền gửi, tiền cho vay</b>	<b>682.027.671</b>	<b>218.189.041</b>
Công ty CP Đầu tư Apec Thái Nguyên	258.315.342	83.805.479
Công ty TNHH Lộc Phát Bình Thuận	135.876.712	134.383.562
Công ty CP Tập đoàn APEC Group	287.835.617	-

**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**  
Quyền Kế toán trưởng



**Vũ Trọng Quân**  
Chủ tịch Hội đồng quản trị  
Hà Nội, ngày 26 tháng 04 năm 2024