

CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ  
IDJ VIỆT  
NAM

Digitally signed by CÔNG TY  
CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT  
NAM  
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=  
Quận Cầu Giấy, CN=CÔNG  
TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ  
VIỆT NAM,  
OID.0.9.2342.19200300.100.1  
.1=MST:0102186593  
Reason: I am the author of  
this document  
Location:  
Date: 2024.10.30  
17:23:26  
+07'00'  
Foxit PDF Reader Version:  
12.1.1

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý III năm 2024



## **MỤC LỤC**

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 -3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	4 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 37



## **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 hợp nhất 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 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 Thu Hương	Trưởng ban	(Bổ nhiệm ngày 28/05/2024)
Bà Nguyễn Thị Thanh	Trưởng ban	(Miễn nhiệm ngày 28/05/2024)
Bà Hỏa 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 HỢP NHẤT**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất, 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 hợp nhất 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;

**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

- 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 hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2024	01/01/2024
			VND	VND
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.985.833.723.546</b>	<b>3.235.200.595.454</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>90.185.467.943</b>	<b>87.399.007.661</b>
111	1. Tiền		24.385.467.943	27.399.007.661
112	2. Các khoản tương đương tiền		65.800.000.000	60.000.000.000
<b>120</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>4</b>	<b>90.970.713.538</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 doanh		(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
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.244.914.996.161</b>	<b>1.304.028.856.149</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	312.923.915.977	336.433.195.435
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	48.239.864.433	74.444.965.124
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	568.848.508.905	583.248.508.905
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	328.822.364.217	323.821.844.056
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(13.919.657.371)	(13.919.657.371)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>1.549.884.835.989</b>	<b>1.727.695.595.070</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.549.884.835.989	1.727.695.595.070
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>9.877.709.915</b>	<b>9.818.832.036</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	8.089.131.064	8.186.189.754
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		1.788.578.851	1.632.642.282

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024  
(tiếp theo)

Mã TÀI SẢN số	Thuyết minh	30/09/2024	01/01/2024
		VND	(Đã điều chỉnh) VND
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>1.423.572.148.970</b>	<b>1.448.843.357.905</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>798.193.312.868</b>	<b>826.369.379.403</b>
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)
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>32.520.285.694</b>	<b>33.493.165.992</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12 4.291.815.893	5.132.440.093
222	- Nguyên giá	9.821.873.718	9.821.873.718
223	- Giá trị hao mòn lũy kế	(5.530.057.825)	(4.689.433.625)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13 28.228.469.801	28.360.725.899
228	- Nguyên giá	30.093.389.807	30.093.389.807
229	- Giá trị hao mòn lũy kế	(1.864.920.006)	(1.732.663.908)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14 147.941.673.829</b>	<b>129.210.211.249</b>
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)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>475.000.000</b>	-
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	475.000.000	-
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>4 48.487.631.009</b>	<b>48.449.228.010</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	32.200.351.956	32.161.948.957
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	24.177.500.000	24.177.500.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(7.890.220.947)	(7.890.220.947)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>395.954.245.570</b>	<b>411.321.373.251</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11 392.392.812.077	406.816.607.050
269	2. Lợi thế thương mại	15 3.561.433.493	4.504.766.201
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>4.409.405.872.516</b>	<b>4.684.043.953.359</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2024	01/01/2024
			VND	VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.319.268.086.405</b>	<b>2.630.325.870.524</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.236.406.863.557</b>	<b>2.544.451.410.365</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	411.530.802.869	437.456.325.547
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	1.544.340.130.723	1.907.290.400.879
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	37.484.560.896	28.236.934.782
314	4. Phải trả người lao động		1.188.755.369	6.330.879.513
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	3.406.817.393	15.268.238.371
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	161.423.052.431	110.145.987.397
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	76.349.200.000	39.039.100.000
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		683.543.876	683.543.876
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>82.861.222.848</b>	<b>85.874.460.159</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	13.407.351.383	12.509.569.274
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	65.911.300.000	69.826.100.000
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		3.542.571.465	3.538.790.885
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.090.137.786.111</b>	<b>2.053.718.082.835</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22</b>	<b>2.090.137.786.111</b>	<b>2.053.718.082.835</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		317.818.361.440	281.399.669.397
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		229.352.611.497	172.004.305.085
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		88.465.749.943	109.395.364.312
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		35.894.494.671	35.893.483.438
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>4.409.405.872.516</b>	<b>4.684.043.953.359</b>



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 HỢP NHẤT

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	23	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	24	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	25	973.283.934	12.847.108.648	3.701.006.457	36.923.549.290
22	6. Chi phí tài chính	26	6.513.849.220	4.205.531.833	16.464.159.371	28.281.924.798
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		3.748.238.922	3.662.595.253	10.378.235.978	12.326.979.688
24	7. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-	38.402.999	28.590.821
25	8. Chi phí bán hàng	27	33.826.785.842	4.878.285.044	77.382.951.795	98.118.050.651
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	6.232.659.366	8.372.203.442	20.455.039.113	29.978.594.019
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		30.317.060.693	20.240.696.067	90.181.140.898	65.394.268.388
31	11. Thu nhập khác	29	9.346.684.785	14.745.937.970	26.834.699.540	29.316.859.257
32	12. Chi phí khác	30	3.935.914.750	7.859.362.339	5.241.095.054	9.158.693.122
40	13. Lợi nhuận khác		5.410.770.035	6.886.575.631	21.593.604.486	20.158.166.135
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		35.727.830.728	27.127.271.698	111.774.745.384	85.552.434.523
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31	7.910.632.098	5.534.792.280	23.304.203.628	17.416.378.571
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		7.561.116	-	3.780.558	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		27.809.637.514	21.592.479.418	88.466.761.198	68.136.055.952
61	18. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		27.808.811.135	21.594.146.426	88.465.749.943	68.121.923.274
62	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		826.379	(1.667.008)	1.011.255	14.132.678
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32	160	124	248	393



Nguyễn Quang Học  
Người lập biểu



Nguyễn Hữu Đạt  
Kế toán trưởng

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



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Quý III năm 2024

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III năm 2024 VND	Quý III năm 2023 VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>111.774.745.384</b>	<b>85.552.434.523</b>
	<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>		<b>11.612.989.567</b>	<b>(18.738.096.592)</b>
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		4.974.163.045	3.380.573.578
03	- Các khoản dự phòng		-	2.477.899.432
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(3.739.409.456)	(36.923.549.290)
06	- Chi phí lãi vay		10.378.235.978	12.326.979.688
08	<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>123.387.734.951</b>	<b>66.814.337.931</b>
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		74.045.961.217	47.659.298.751
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		156.021.346.462	(58.838.421.800)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		(407.031.991.639)	89.160.614.497
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		14.520.853.663	(45.422.233.447)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(10.557.329.693)	(11.315.828.801)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(12.597.040.873)	(432.935.100)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(62.210.465.912)</b>	<b>87.624.832.031</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
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		2.389.035.194	6.224.388.236
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>31.601.626.194</b>	<b>(23.879.120.669)</b>

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III năm 2024	Quý III năm 2023
			VND	VND
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	1. Tiền thu từ đi vay		46.816.400.000	130.660.046.520
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(13.421.100.000)	(180.824.721.818)
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>33.395.300.000</b>	<b>(50.176.170.298)</b>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		2.786.460.282	13.569.541.064
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		87.399.007.661	218.363.712.788
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	<b>90.185.467.943</b>	<b>231.933.253.852</b>



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 HỢP NHẤT

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.

#### Cấu trúc tập đoàn

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/09/2024 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	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

## 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 hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024.

### 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. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

Lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ (thời điểm công ty mẹ nắm giữ quyền kiểm soát công ty con). Lãi mua rẻ (nếu có) sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Lợi thế thương mại được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm. Định kỳ Công ty sẽ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

## 2.6. 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* mua trong kỳ được bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán "Hợp nhất kinh doanh" và "Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết".

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

*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.

## 2.7. 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 hợp nhất 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.

## 2.8. 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.

## 2.9. 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 hợp nhất 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 - 20 năm
- Máy móc, thiết bị	05 năm
- Phương tiện vận tải	06 năm
- Phần mềm quản lý	03 năm

## 2.10. 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 theo 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.

### 2.11. 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.

### 2.12. 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 hợp nhất giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

### 2.13. 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.

### 2.14. 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 hợp nhất 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.

### 2.15. 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 phân 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.

#### 2.16. 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.

#### 2.17. 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.

#### 2.18. 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.

#### 2.19. 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.

## 2.20. 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.

## 2.21. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban Tổng Giám đốc) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

## 2.22. 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 hợp nhất, 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	34.113.612	188.039.672
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	24.351.354.331	27.210.967.989
Các khoản tương đương tiền	65.800.000.000	60.000.000.000
	<b>90.185.467.943</b>	<b>87.399.007.661</b>

**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
<b>Đầu tư ngắn hạn</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn	83.787.591.000	-	99.075.182.000	-
	<b>83.787.591.000</b>	<b>-</b>	<b>99.075.182.000</b>	<b>-</b>

**b) Chứng khoán kinh doanh**

	30/09/2024		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>

c) Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Tình trạng hoạt động	30/09/2024			01/01/2024		
	Tỷ lệ lợi ích %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND	Tỷ lệ lợi ích %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND
<b>Đầu tư vào Công ty liên kết</b>			<b>32.200.351.956</b>			<b>32.161.948.957</b>
- Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng ASC	37,00%	37,00%	7.398.787.301	37,00%	37,00%	7.421.651.160
- Công ty CP Đầu tư Quốc tế Dubai	40,00%	40,00%	24.801.564.655	40,00%	40,00%	24.740.297.797
			<b>32.200.351.956</b>			<b>32.161.948.957</b>

d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/09/2024		01/01/2024	
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>				
- Công ty CP Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala	19,00%	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	17.000.000.000	(6.039.248.130)
- Công ty CP Quản lý tài sản IDJ	4,50%	990.000.000	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	-
		<b>24.177.500.000</b>	<b>24.177.500.000</b>	<b>(7.890.220.947)</b>

**Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

Thông tin chi tiết về các công ty liên doanh, 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 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**

Thông tin chi tiết về các công ty đầu tư dài hạn khác của Công ty vào ngày 30/09/2024 như sau:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ 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	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
<b>a) Ngắn hạn</b>				
<b>Bên liên quan</b>	<b>176.861.298.383</b>	-	<b>162.292.820.022</b>	-
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	-
<b>Bên khác</b>	<b>136.062.617.594</b>	<b>(3.621.043.550)</b>	<b>174.140.375.413</b>	<b>(3.587.998.319)</b>
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	6.165.041.593	(3.621.043.550)	6.175.117.145	(3.587.998.319)
	<b>312.923.915.977</b>	<b>(3.621.043.550)</b>	<b>336.433.195.435</b>	<b>(3.587.998.319)</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
<b>Bên liên quan</b>	<b>60.856.648.268</b>	-	<b>89.032.714.803</b>	-
Công ty CP Tập đoàn Apec Group	60.856.648.268	-	89.032.714.803	-
	<b>60.856.648.268</b>	-	<b>89.032.714.803</b>	-

**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
<b>Bên khác</b>	<b>48.239.864.433</b>	-	<b>74.444.965.124</b>	-
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	35.244.295.443	-	37.992.968.923	-
	<b>48.239.864.433</b>	-	<b>74.444.965.124</b>	-

**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
<b>Bên liên quan</b>	<b>43.200.000.000</b>	-	<b>52.600.000.000</b>	-
Công Ty Cổ Phần Tập đoàn APEC Group	39.200.000.000	-	48.600.000.000	-
Công ty TNHH Lộc Phát Bình Thuận	4.000.000.000	-	4.000.000.000	-
<b>Bên khác</b>	<b>525.648.508.905</b>	-	<b>530.648.508.905</b>	-
Công ty CP Apec Finance <sup>[1]</sup>	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 <sup>[2]</sup>	310.802.000.000	-	310.802.000.000	-
Công ty CP Du lịch và Khách sạn Mandala <sup>[2]</sup>	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 <sup>[2]</sup>	4.200.000.000	-	4.200.000.000	-
	<b>568.848.508.905</b>	-	<b>583.248.508.905</b>	-

<sup>[1]</sup> 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.

<sup>[2]</sup> 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
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Phải thu về tạm ứng <sup>[1]</sup>	220.071.104.305	-	223.487.032.206	-
Ký cược, ký quỹ	12.000.000	-	12.000.000	-
Phải thu khác	108.739.259.912	(10.298.613.821)	100.322.811.850	(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	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	3.801.627.282	(514.963.800)	4.237.747.856	(514.963.800)
	<b>328.822.364.217</b>	<b>(10.298.613.821)</b>	<b>323.821.844.056</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>

[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
<b>c) Trong đó: Bên liên quan</b>				
- CTCP Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala	8.552.276.541	-	3.969.086.522	-
- Công ty TNHH Lộc Phát Bình Thuận	1.040.575.341	-	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	-
	<b>458.730.565.538</b>	<b>-</b>	<b>453.537.923.464</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:

	30/09/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể	Giá gốc	Giá trị có thể
	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	-
Đối tượng khác	33.045.231	-	33.045.231	-
	<b>14.219.657.371</b>	<b>-</b>	<b>14.219.657.371</b>	<b>-</b>



**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	251.341.602.679	-	250.294.194.715	-
- Dự án Apec Mandala Grand Phú	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	36.144.349.695	-	35.082.545.731	-
Thành phẩm BĐS	1.174.702.275.164	-	1.338.781.808.451	-
- Dự án Apec Mandala Wyndham	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	-
	<b>1.549.884.835.989</b>	<b>-</b>	<b>1.727.695.595.070</b>	<b>-</b>

**11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	30/09/2024	01/01/2024 (Đã điều chỉnh)
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
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
	<b>8.089.131.064</b>	<b>8.186.189.754</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
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	1.175.559.220	865.267.369
	<b>392.392.812.077</b>	<b>406.816.607.050</b>

**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
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	8.168.432.201	159.635.920	51.146.018	1.442.659.579	9.821.873.718
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>8.168.432.201</b>	<b>159.635.920</b>	<b>51.146.018</b>	<b>1.442.659.579</b>	<b>9.821.873.718</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	3.432.387.717	87.356.334	26.804.289	1.142.885.285	4.689.433.625
- Khấu hao trong kỳ	702.514.299	23.945.391	6.393.249	107.771.261	840.624.200
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>4.134.902.016</b>	<b>111.301.725</b>	<b>33.197.538</b>	<b>1.250.656.546</b>	<b>5.530.057.825</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	4.736.044.484	72.279.586	24.341.729	299.774.294	5.132.440.093
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>4.033.530.185</b>	<b>48.334.195</b>	<b>17.948.480</b>	<b>192.003.033</b>	<b>4.291.815.893</b>

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

**13 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm quản lý VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	30.035.969.807	57.420.000	30.093.389.807
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>30.035.969.807</b>	<b>57.420.000</b>	<b>30.093.389.807</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	1.675.243.908	57.420.000	1.732.663.908
- Khấu hao trong kỳ	132.256.098	-	132.256.098
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>1.807.500.006</b>	<b>57.420.000</b>	<b>1.864.920.006</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	28.360.725.899	-	28.360.725.899
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>28.228.469.801</b>	<b>-</b>	<b>28.228.469.801</b>

Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 57.420.000 VND.

**14 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

**Bất động sản đầu tư cho thuê**

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

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 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI	Công ty CP Đầu tư Apec Hòa Bình		Công ty CP In Thái Nguyễn		Tổng cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	12.320.000.000	8.379.843.513			20.699.843.513	
Số dư cuối kỳ	<b>12.320.000.000</b>	<b>8.379.843.513</b>			<b>20.699.843.513</b>	
<b>Số phân bổ lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	12.005.155.556	4.189.921.756			16.195.077.312	
- Số phân bổ trong kỳ	314.844.444	628.488.264			943.332.708	
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>12.320.000.000</b>	<b>4.818.410.020</b>			<b>17.138.410.020</b>	
<b>Giá trị còn lại</b>						
- Số dư đầu năm	314.844.444	4.189.921.757			4.504.766.201	
- Số dư cuối kỳ	-	<b>3.561.433.493</b>			<b>3.561.433.493</b>	

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Quý III năm 2024

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

**16 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
<b>Bên liên quan</b>	<b>29.898.389.634</b>	<b>29.898.389.634</b>	<b>38.007.268.261</b>	<b>38.007.268.261</b>
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
<b>Bên khác</b>	<b>381.632.413.235</b>	<b>381.632.413.235</b>	<b>399.449.057.286</b>	<b>399.449.057.286</b>
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	157.936.816.812	157.936.816.812	175.225.278.613	175.225.278.613
	<b>411.530.802.869</b>	<b>411.530.802.869</b>	<b>437.456.325.547</b>	<b>437.456.325.547</b>

**17 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
<b>Bên khác</b>	<b>1.544.340.130.723</b>	<b>1.544.340.130.723</b>	<b>1.907.290.400.879</b>	<b>1.907.290.400.879</b>
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 Wyndham 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	1.362.056.719	1.362.056.719
	<b>1.544.340.130.723</b>	<b>1.544.340.130.723</b>	<b>1.907.290.400.879</b>	<b>1.907.290.400.879</b>

**18 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	-	17.493.796.284	23.304.203.628	12.189.401.672	-	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	-	225.403.510	2.675.084.212	2.542.260.054	-	358.227.668
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	-	267.045.589	267.045.589	-	-
Các loại thuế khác	-	-	4.000.000	4.000.000	-	-
	-	<b>28.236.934.782</b>	<b>35.787.181.178</b>	<b>26.539.555.064</b>	-	<b>37.484.560.896</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 hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**19 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	30/09/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Bên liên quan (Chi phí lãi vay)</b>	-	<b>440.309.479</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	-	440.309.479
<b>Bên khác</b>	<b>3.406.817.393</b>	<b>14.827.928.892</b>
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
	<b>3.406.817.393</b>	<b>15.268.238.371</b>

**20 PHẢI TRẢ KHÁC**

	30/09/2024	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	812.781.329	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	132.299.831.085	77.565.314.745
- 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	4.734.540.387	6.096.834.930
	<b>161.423.052.431</b>	<b>110.145.987.397</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
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
	<b>13.407.351.383</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).



**21 VAY**

	01/01/2024		Trong kỳ		30/09/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>						
<i>Bên khác</i>						
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
	<b>39.039.100.000</b>	<b>39.039.100.000</b>	<b>47.301.200.000</b>	<b>9.991.100.000</b>	<b>76.349.200.000</b>	<b>76.349.200.000</b>
<b>b) Vay dài hạn</b>						
<i>Bên khác</i>						
Vay dài hạn các cá nhân	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
	<b>79.171.100.000</b>	<b>79.171.100.000</b>	<b>35.871.400.000</b>	<b>3.430.000.000</b>	<b>111.612.500.000</b>	<b>111.612.500.000</b>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(9.345.000.000)	(9.345.000.000)	(36.356.200.000)	-	(45.701.200.000)	(45.701.200.000)
<b>Khoản đến hạn trả sau 12 tháng</b>	<b>69.826.100.000</b>	<b>69.826.100.000</b>			<b>65.911.300.000</b>	<b>65.911.300.000</b>

**22 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		Lợi ích cổ đông không kiểm soát		Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>1.734.901.930.000</b>	<b>1.523.000.000</b>	<b>1.734.901.930.000</b>	<b>1.523.000.000</b>	<b>172.004.305.085</b>	<b>35.879.935.578</b>	<b>1.944.309.170.663</b>	<b>1.944.309.170.663</b>	
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	-	68.121.923.274	15.772.481	68.137.695.755	68.137.695.755	
<b>Số dư vào ngày 30/09/2023</b>	<b>1.734.901.930.000</b>	<b>1.523.000.000</b>	<b>1.734.901.930.000</b>	<b>1.523.000.000</b>	<b>240.126.228.359</b>	<b>35.895.708.059</b>	<b>2.012.446.866.418</b>	<b>2.012.446.866.418</b>	
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>1.734.901.930.000</b>	<b>1.523.000.000</b>	<b>1.734.901.930.000</b>	<b>1.523.000.000</b>	<b>281.399.669.397</b>	<b>35.893.483.438</b>	<b>2.053.718.082.835</b>	<b>2.053.718.082.835</b>	
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	88.465.749.943	1.011.233	88.466.761.176	88.466.761.176	
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm trước	-	-	-	-	(52.047.057.900)	-	(52.047.057.900)	(52.047.057.900)	
<b>Số dư vào ngày 30/06/2024</b>	<b>1.734.901.930.000</b>	<b>1.523.000.000</b>	<b>1.734.901.930.000</b>	<b>1.523.000.000</b>	<b>317.818.361.440</b>	<b>35.894.494.671</b>	<b>2.090.137.786.111</b>	<b>2.090.137.786.111</b>	

**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
- 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

**23 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 33)

4.652.104.460      18.252.658.551

**24 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**

**25 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Quý III năm 2024	Quý III năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	973.283.934	12.847.108.648

**973.283.934**      **12.847.108.648**

Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan  
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 33)

137.369.863      137.369.863

**26 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Quý III năm 2024	Quý III năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền vay	3.748.238.922	3.662.595.253
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	1.794.599.498	542.936.580
Chi phí tài chính khác	971.010.800	-

**6.513.849.220**      **4.205.531.833**

**27 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
	<b>33.826.785.842</b>	<b>4.878.285.044</b>
Trong đó: Chi phí mua của các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 33)	5.751.922.961	-

**28 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	545.594.718	684.197.524
Lợi thế thương mại	209.496.088	517.496.088
	<b>6.232.659.366</b>	<b>8.372.203.442</b>
Trong đó: Chi phí mua của các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 33)	92.457.645	4.058.081

**29 THU NHẬP KHÁC**

	Quý III năm 2024	Quý III năm 2023
	VND	VND
Thu phạt thanh lý, phí chuyển nhượng, lãi chậm đóng 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
Thu nhập khác	247.718.325	9.831.878
	<b>9.346.684.785</b>	<b>14.745.937.970</b>

**30 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	295.292.016	6.625.735.716
	<b>3.935.914.750</b>	<b>7.859.362.339</b>

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

	Quý III năm 2024	Quý III năm 2023
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	7.910.632.098	5.534.792.280
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) Công ty con	-	-
- Công ty CP In Thái Nguyên	-	-
- Công ty CP Đầu Tư Apec Hòa Bình	-	-
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>7.910.632.098</b>	<b>5.534.792.280</b>

**32 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Quý III năm 2024	Quý III năm 2023
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	27.808.811.135	21.594.146.426
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	27.808.811.135	21.594.146.426
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	173.490.193	173.490.193
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>160</b>	<b>124</b>

**33 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 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

### 33 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
<b>Cung cấp hàng hóa dịch vụ</b>	<b>4.652.104.460</b>	<b>18.252.658.551</b>
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
<b>Mua hàng hóa dịch vụ</b>	<b>9.809.421.905</b>	<b>39.712.344.899</b>
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
<b>Lãi tiền gửi, tiền cho vay</b>	<b>137.369.863</b>	<b>137.369.863</b>
Công ty TNHH Lộc Phát Bình Thuận	137.369.863	137.369.863

### 34 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 hợp nhất 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

