

## Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý IV 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 - 36

## **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 IV 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 Lã 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 Mạnh Cường	Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 14 tháng 11 năm 2024)
Ông Nguyễn Đoàn Tùng	Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 01 tháng 04 năm 2024 và miễn nhiệm ngày 14 tháng 11 năm 2024)

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

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

### **CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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;

**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

- 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 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 31/12/2024, 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 Mạnh Cường**

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 24 tháng 01 năm 2025



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024*

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.885.669.707.076</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>107.511.924.937</b>	<b>87.399.007.661</b>
111	1. Tiền		36.711.924.937	27.399.007.661
112	2. Các khoản tương đương tiền		70.800.000.000	60.000.000.000
<b>120</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>4</b>	<b>91.470.713.538</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		84.287.591.000	99.075.182.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.239.738.363.953</b>	<b>1.304.028.856.149</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	299.948.888.358	336.433.195.435
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	44.046.238.254	74.444.965.124
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	568.668.508.905	583.248.508.905
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	340.994.385.807	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>1.433.393.754.473</b>	<b>1.727.695.595.070</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.433.393.754.473	1.727.695.595.070
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>13.554.950.175</b>	<b>9.818.832.036</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	6.616.025.741	8.186.189.754
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		6.938.924.434	1.632.642.282

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024  
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024 (Đã điều chỉnh)
			VND	VND
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.361.690.652.466</b>	<b>1.448.843.357.905</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>801.947.425.294</b>	<b>826.369.379.403</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	52.556.378.983	89.032.714.803
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	749.691.046.311	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>32.779.136.981</b>	<b>33.493.165.992</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	4.542.084.983	5.132.440.093
222	- Nguyên giá		10.357.013.718	9.821.873.718
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(5.814.928.735)	(4.689.433.625)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	28.237.051.998	28.360.725.899
228	- Nguyên giá		30.146.389.807	30.093.389.807
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.909.337.809)	(1.732.663.908)
230	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	14	<b>146.869.687.084</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		(46.295.615.575)	(42.165.678.791)
250	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	4	<b>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)
260	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>331.606.772.098</b>	<b>411.321.373.251</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	328.254.834.693	406.816.607.050
269	2. Lợi thế thương mại	15	3.351.937.405	4.504.766.201
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>4.247.360.359.542</b>	<b>4.684.043.953.359</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.102.285.531.081	2.630.325.870.524
310	I. Nợ ngắn hạn		2.011.800.813.557	2.544.451.410.365
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	423.840.582.979	437.456.325.547
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	1.297.224.629.637	1.907.290.400.879
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	39.512.489.891	28.236.934.782
314	4. Phải trả người lao động		2.020.291.678	6.330.879.513
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	2.207.091.500	15.268.238.371
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	154.926.483.996	110.145.987.397
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	91.385.700.000	39.039.100.000
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		683.543.876	683.543.876
330	II. Nợ dài hạn		90.484.717.524	85.874.460.159
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	13.332.746.060	12.509.569.274
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	73.609.400.000	69.826.100.000
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		3.542.571.464	3.538.790.885
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.145.074.828.461	2.053.718.082.835
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	2.145.074.828.461	2.053.718.082.835
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		372.766.835.290	281.399.669.397
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		281.399.669.397	172.004.305.085
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		91.367.165.893	109.395.364.312
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		35.883.063.171	35.893.483.438
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.247.360.359.542	4.684.043.953.359

Nguyễn Quang Học  
Người lập biểu

Nguyễn Hữu Đạt  
Kế toán trưởng



Nguyễn Mạnh Cường  
Tổng Giám đốc  
Hà Nội, ngày 24 tháng 01 năm 2025



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
Quý IV năm 2024

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023	Năm 2024	Năm 2023
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	225.331.818.814	267.191.959.030	714.611.187.138	862.043.543.600
10	2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		225.331.818.814	267.191.959.030	714.611.187.138	862.043.543.600
11	3. Giá vốn hàng bán	24	175.808.112.146	168.857.116.247	464.343.598.749	578.888.003.072
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		49.523.706.668	98.334.842.783	250.267.588.389	283.155.540.528
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	25	1.877.359.369	12.452.123.462	5.578.365.826	49.375.672.752
22	6. Chi phí tài chính	26	17.141.545.052	13.513.401.663	33.605.704.423	41.795.326.461
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		5.250.894.087	3.441.819.229	15.629.130.065	15.768.798.917
24	7. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	1.989.965.093	38.402.999	2.018.555.914
25	8. Chi phí bán hàng	27	31.489.209.045	45.047.829.852	108.872.160.840	143.165.880.503
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	6.206.147.750	13.667.944.797	26.661.186.863	43.646.538.816
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(3.435.835.810)	40.547.755.026	86.745.305.088	105.942.023.414
31	11. Thu nhập khác	29	11.810.077.227	9.460.933.977	38.644.776.767	38.777.793.234
32	12. Chi phí khác	30	3.282.322.020	(5.909.401.340)	8.523.417.074	3.249.291.782
40	13. Lợi nhuận khác		8.527.755.207	15.370.335.317	30.121.359.693	35.528.501.452
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		5.091.919.397	55.918.090.343	116.866.664.781	141.470.524.866
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31	2.201.934.948	11.106.443.238	25.506.138.576	28.522.821.809
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	3.538.790.885	3.780.558	3.538.790.885
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		2.889.984.449	41.272.856.220	91.356.745.647	109.408.912.172
61	18. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		2.901.415.950	41.273.441.038	91.367.165.893	109.395.364.312
62	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(11.431.501)	(584.818)	140.420.246)	13.547.860
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32	17	238	265	393



Nguyễn Quang Học  
Người lập biểu



Nguyễn Hữu Đạt  
Kế toán trưởng



Nguyễn Mạnh Cường  
Tổng Giám đốc  
Hà Nội, ngày 24 tháng 01 năm 2025

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Quý IV năm 2024  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		116.866.664.781	141.470.524.866
	2. Điều chỉnh cho các khoản		20.298.302.288	(23.875.939.654)
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		6.584.934.591	4.491.804.924
03	- Các khoản dự phòng		-	7.185.372.257
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(1.915.762.368)	(51.321.915.752)
06	- Chi phí lãi vay		15.629.130.065	15.768.798.917
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		137.164.967.069	117.594.585.212
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		70.929.059.253	74.546.937.768
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		272.512.427.978	45.540.458.036
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		(597.375.241.202)	(85.533.143.879)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		80.131.936.370	(21.910.211.073)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(15.337.006.588)	(16.715.973.980)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(12.597.040.873)	(432.935.100)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(64.570.897.993)	113.089.716.984
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(588.140.000)	-
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(93.820.000.000)	(181.887.591.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		123.187.591.000	33.356.450.000
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(11.700.000.000)
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		(225.535.731)	7.224.889.195
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		28.553.915.269	(153.006.251.805)



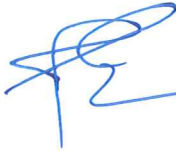
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

*Quý IV năm 2024*  
*(Theo phương pháp gián tiếp)*  
*(tiếp theo)*

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023
			VND	VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		86.096.500.000	178.309.945.697
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(29.966.600.000)	(269.346.621.003)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(11.495.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		56.129.900.000	(91.048.170.306)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		20.112.917.276	(130.964.705.127)
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	107.511.924.937	87.399.007.661



**Nguyễn Quang Học**  
Người lập biểu



**Nguyễn Hữu Đạt**  
Kế toán trưởng



**Nguyễn Mạnh Cường**  
Tổng Giám đốc  
Hà Nội, ngày 24 tháng 01 năm 2025

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
*Quý IV 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 24 ngày 28/11/2024.

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 31/12/2024 bao gồm:**

**Đầu tư vào công ty con**

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 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.

## 2.16. 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 31/12/2024.

## 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

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	14.397.212	188.039.672
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	36.697.527.725	27.210.967.989
Các khoản tương đương tiền	70.800.000.000	60.000.000.000
	<b>107.511.924.937</b>	<b>87.399.007.661</b>

**4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

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

	31/12/2024		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	84.287.591.000	-	99.075.182.000	-
	<b>84.287.591.000</b>	<b>-</b>	<b>99.075.182.000</b>	<b>-</b>

**b) Chứng khoán kinh doanh**

	31/12/2024		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

c) Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	Tình trạng hoạt động	31/12/2024			01/01/2024		
		Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu
		%	%	VND	%	%	VND
Đầu tư vào Công ty liên kết							
- Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng ASC	Đang trong giai đoạn đầu tư dự án	37,00%	37,00%	32.200.351.956	37,00%	37,00%	32.161.948.957
- Công ty CP Đầu tư Quốc tế Dubai	Đang trong giai đoạn đầu tư dự án	40,00%	40,00%	24.801.564.655	40,00%	40,00%	24.740.297.797
				32.200.351.956			32.161.948.957

d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Tỷ lệ sở hữu	31/12/2024				01/01/2024			
		Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	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	(1.500.000.000)	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)	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)	990.000.000	(350.972.817)	990.000.000	(350.972.817)
- Công ty CP Thương Mại và Du lịch Kim Bôi	6,42%	4.687.500.000	-	4.687.500.000	-	4.687.500.000	-	4.687.500.000	-
		<b>24.177.500.000</b>	<b>(7.890.220.947)</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>	<b>24.177.500.000</b>	<b>(7.890.220.947)</b>



5 PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2024		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>190.930.165.697</b>	-	<b>162.292.820.022</b>	-
Công ty CP Tập đoàn Apec Group	100.324.513.239	-	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	34.187.336.506	-	40.389.375.626	-
Công ty CP Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala	43.622.095.839	-	40.608.011.367	-
<b>Bên khác</b>	<b>109.018.722.661</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	69.239.572.706	-	134.211.102.546	-
+ Dự án Diamondpark Lạng Sơn	25.813.835.645	-	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	33.692.927.005	-	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	6.024.994.233	(3.621.043.550)	6.175.117.145	(3.587.998.319)
	<b>299.948.888.358</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>52.556.378.983</b>	-	<b>89.032.714.803</b>	-
Công ty CP Tập đoàn Apec Group	52.556.378.983	-	89.032.714.803	-
	<b>52.556.378.983</b>	-	<b>89.032.714.803</b>	-

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên khác</b>	<b>44.046.238.254</b>	-	<b>74.444.965.124</b>	-
Công ty CP Cấp thoát nước Bình Thuận	8.098.596.961	-	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	31.797.995.303	-	37.992.968.923	-
	<b>44.046.238.254</b>	-	<b>74.444.965.124</b>	-

7 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>42.700.000.000</b>	-	<b>52.600.000.000</b>	-
Công Ty Cổ Phần Tập đoàn APEC Group	38.700.000.000	-	48.600.000.000	-
Công ty TNHH Lộc Phát Bình Thuận	4.000.000.000	-	4.000.000.000	-
<b>Bên khác</b>	<b>525.968.508.905</b>	-	<b>530.648.508.905</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 CP Đầu tư Apec Thái Nguyên	8.290.000.000	-	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	4.200.000.000	-	4.200.000.000	-
	<b>568.668.508.905</b>	-	<b>583.248.508.905</b>	-

8 PHẢI THU KHÁC

	31/12/2024		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>	220.192.969.799	-	223.487.032.206	-
Ký cược, ký quỹ	12.000.000	-	12.000.000	-
Phải thu khác	120.789.416.008	(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	56.329.754.017	-	54.226.858.917	-
- Phải thu tiền điện nước CTCP Quản lý vận hành bất động sản Mandala	10.423.195.540	-	5.788.555.843	-
- Phải thu tiền điện nước CTCP Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala	11.417.403.168	-	3.969.086.522	-
- Thuế TNDN tạm nộp 1% của bất động sản	17.784.551.892	-	19.376.912.691	-
- Công ty CP Đầu tư Châu á Thái Bình Dương	9.714.339.443	-	-	-
- Phải thu khác	2.396.521.927	(514.963.800)	4.237.747.856	(514.963.800)
	<b>340.994.385.807</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	448.136.071	-	843.754.360	-
Cho mượn	300.000.000	(300.000.000)	300.000.000	(300.000.000)
Phải thu hợp tác đầu tư	748.942.910.240	-	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	288.851.272.378	-	288.401.272.378	-
- Công ty CP Chăm sóc Sức Khỏe và Dịch vụ Y tế, Nghỉ dưỡng Mandala	12.000.000.000	-	-	-
	<b>749.691.046.311</b>	<b>(300.000.000)</b>	<b>737.636.664.600</b>	<b>(300.000.000)</b>

**8 PHẢI THU KHÁC (TIẾP THEO)**

	31/12/2024		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	11.417.403.168	-	3.969.086.522	-
- Công ty TNHH Lộc Phát Bình Thuận	1.315.315.067	-	768.821.917	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	9.949.955.881	-	235.616.438	-
- Công ty CP Tập đoàn APEC Group	271.497.129.615	-	270.818.937.833	-
- Công ty CP Thương Mại và Du lịch Kim Bôi	177.745.460.754	-	177.745.460.754	-
	<b>471.925.264.485</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:

	31/12/2024		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

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	10.192.615	-	5.063.318	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	257.086.983.450	-	250.294.194.715	-
- Dự án Apec Mandala Grand Phú Yên	118.709.638.510	-	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	41.875.306.638	-	35.082.545.731	-
Thành phẩm BĐS	1.052.466.285.641	-	1.338.781.808.451	-
- Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	980.836.128.237	-	1.268.253.887.698	-
- Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương	63.380.987.924	-	57.082.502.178	-
- Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn -Shophouse	8.249.169.480	-	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>1.433.393.754.473</b>	<b>-</b>	<b>1.727.695.595.070</b>	<b>-</b>

11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2024	01/01/2024 (Đã điều chỉnh)
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Chi phí thuê lại mặt bằng TTTM	371.806.169	436.444.801
Chi phí bán hàng dự án	6.218.045.551	7.731.084.627
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	26.174.021	18.660.326
	<b>6.616.025.741</b>	<b>8.186.189.754</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Chi phí thiết kế hoàn thiện nội thất văn phòng TTTM	3.453.733.288	3.548.785.732
Chi phí thuê hệ thống thoát khí, cung cấp ga, tường kính	1.274.726.717	1.313.263.325
Chi phí bán hàng dự án	298.651.263.541	390.163.853.780
- Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	280.800.357.321	365.507.430.645
- Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn	6.317.946.899	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	23.723.384.180	10.925.436.844
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.151.726.967	865.267.369
	<b>328.254.834.693</b>	<b>406.816.607.050</b>



12 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	8.168.432.201	159.635.920	51.146.018	1.442.659.579	9.821.873.718
- Mua trong năm	-	-	535.140.000	-	535.140.000
Số dư cuối kỳ	8.168.432.201	159.635.920	586.286.018	1.442.659.579	10.357.013.718
Giá trị hao mòn lũy kế					
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 năm	936.685.732	31.927.188	19.673.082	137.209.108	1.125.495.110
Số dư cuối năm	4.369.073.449	119.283.522	46.477.371	1.280.094.393	5.814.928.735
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	4.736.044.484	72.279.586	24.341.729	299.774.294	5.132.440.093
Tại ngày cuối năm	3.799.358.752	40.352.398	539.808.647	162.565.186	4.542.084.983

Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 932.374.058 VND.

13 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm quản lý	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	30.035.969.807	57.420.000	30.093.389.807
- Mua trong năm	-	53.000.000	53.000.000
Số dư cuối kỳ	30.035.969.807	110.420.000	30.146.389.807
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	1.675.243.908	57.420.000	1.732.663.908
- Khấu hao trong năm	176.341.464	332.437	176.673.901
Số dư cuối năm	1.851.585.372	57.752.437	1.909.337.809
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	28.360.725.899	-	28.360.725.899
Tại ngày cuối năm	28.184.384.435	52.667.563	28.237.051.998

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
Nguyên giá				
Số dư đầu năm (Đã điều chỉnh)	75.656.955.545	28.272.870.000	67.446.064.495	171.375.890.040
- Tăng do chuyển từ hàng tồn kho bất động sản sang	-	-	21.789.412.619	21.789.412.619
Số dư cuối năm	75.656.955.545	28.272.870.000	89.235.477.114	193.165.302.659
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm (Đã điều chỉnh)	21.487.834.060	8.078.428.517	12.599.416.214	42.165.678.791
- Khấu hao trong năm	1.618.330.596	604.767.276	1.906.838.912	4.129.936.784
Số dư cuối năm	23.106.164.656	8.683.195.793	14.506.255.126	46.295.615.575
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	54.169.121.485	20.194.441.483	54.846.648.281	129.210.211.249
Tại ngày cuối năm	52.550.790.889	19.589.674.207	74.729.221.988	146.869.687.084

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2024. 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 Nguyên	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	12.320.000.000	8.379.843.513	20.699.843.513
Số dư cuối năm	12.320.000.000	8.379.843.513	20.699.843.513
Số phân bổ lũy kế			
Số dư đầu năm	12.005.155.556	4.189.921.756	16.195.077.312
- Số phân bổ trong năm	314.844.444	837.984.352	1.152.828.796
Số dư cuối năm	12.320.000.000	5.027.906.108	17.347.906.108
Giá trị còn lại			
- Số dư đầu năm	314.844.444	4.189.921.757	4.504.766.201
- Số dư cuối năm	-	3.351.937.405	3.351.937.405

16 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị		Giá trị	
	VND	Số có khả năng trả nợ VND	VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>61.519.035.872</b>	<b>61.519.035.872</b>	<b>38.007.268.261</b>	<b>38.007.268.261</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	22.661.745.005	22.661.745.005	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	36.359.345.867	36.359.345.867	9.574.130.204	9.574.130.204
<b>Bên khác</b>	<b>362.321.547.107</b>	<b>362.321.547.107</b>	<b>399.449.057.286</b>	<b>399.449.057.286</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons	67.179.888.262	67.179.888.262	61.195.010.464	61.195.010.464
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	78.608.325.390	78.608.325.390	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	154.599.160.019	154.599.160.019	175.225.278.613	175.225.278.613
	<b>423.840.582.979</b>	<b>423.840.582.979</b>	<b>437.456.325.547</b>	<b>437.456.325.547</b>

17 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
<b>Bên khác</b>	<b>1.297.224.629.637</b>	<b>1.297.224.629.637</b>	<b>1.907.290.400.879</b>	<b>1.907.290.400.879</b>
Trả trước của các khách hàng dự án BĐS	1.297.223.188.116	1.297.223.188.116	1.905.928.344.160	1.905.928.344.160
- Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn	14.839.883.989	14.839.883.989	24.733.940.278	24.733.940.278
- Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương	8.436.686.081	8.436.686.081	8.352.139.141	8.352.139.141
- Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	1.273.946.618.046	1.273.946.618.046	1.872.842.264.741	1.872.842.264.741
Trả trước của các khách hàng khác	1.441.521	1.441.521	1.362.056.719	1.362.056.719
	<b>1.297.224.629.637</b>	<b>1.297.224.629.637</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 năm	Số đã thực nộp/bù trừ số đã tạm nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	-	23.784.456.195	23.784.456.195	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	17.493.796.284	25.506.138.576	12.189.401.672	-	30.810.533.188
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	3.146.414.892	3.187.596.687	-	184.221.715
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	-	267.045.589	267.045.589	-	-
Các loại thuế khác	-	-	99.257.672	99.257.672	-	-
	-	28.236.934.782	52.803.312.924	41.527.757.815	-	39.512.489.891

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

	31/12/2024	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>2.207.091.500</b>	<b>14.827.928.892</b>
Chi phí lãi vay	2.207.091.500	1.474.658.544
Chi phí hỗ trợ khách hàng vay vốn ngân hàng	-	12.123.270.348
Chi phí phải trả khác	-	1.230.000.000
	<b>2.207.091.500</b>	<b>15.268.238.371</b>

20 PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2024	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	844.701.920	766.621.518
Bảo hiểm xã hội	60.989.972	58.194.485
Nhận đặt cọc hợp đồng chuyển nhượng BĐS các Dự án	72.434.740.526	31.752.156.649
- Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	68.739.829.466	27.722.083.374
- Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương	2.407.257.660	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	81.582.351.578	77.565.314.745
- Thu hộ phí bảo trì căn hộ	70.801.670.854	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	4.920.546.974	6.096.834.930
	<b>154.926.483.996</b>	<b>110.145.987.397</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	8.764.929.512	10.712.374.931
Ông Đinh Quốc Đức - Phải trả về Hợp tác kinh doanh (*)	4.567.816.548	1.797.194.343
	<b>13.332.746.060</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		31/12/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
<i>Bên khác</i>						
Vay ngắn hạn các cá nhân	39.039.100.000	39.039.100.000	77.958.200.000	25.611.600.000	91.385.700.000	91.385.700.000
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	29.694.100.000	29.694.100.000	21.177.100.000	25.611.600.000	25.259.600.000	25.259.600.000
	9.345.000.000	9.345.000.000	56.781.100.000	-	66.126.100.000	66.126.100.000
	<u>39.039.100.000</u>	<u>39.039.100.000</u>	<u>77.958.200.000</u>	<u>25.611.600.000</u>	<u>91.385.700.000</u>	<u>91.385.700.000</u>
b) Vay dài hạn						
<i>Bên khác</i>						
Vay dài hạn các cá nhân	79.171.100.000	79.171.100.000	64.919.400.000	4.355.000.000	139.735.500.000	139.735.500.000
	79.171.100.000	79.171.100.000	64.919.400.000	4.355.000.000	139.735.500.000	139.735.500.000
	<u>79.171.100.000</u>	<u>79.171.100.000</u>	<u>64.919.400.000</u>	<u>4.355.000.000</u>	<u>139.735.500.000</u>	<u>139.735.500.000</u>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(9.345.000.000)	(9.345.000.000)	(56.781.100.000)	-	(66.126.100.000)	(66.126.100.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	<u>69.826.100.000</u>	<u>69.826.100.000</u>			<u>73.609.400.000</u>	<u>73.609.400.000</u>

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
Số dư đầu năm trước	1.734.901.930.000	1.523.000.000	172.004.305.085	35.879.935.578	1.944.309.170.663
Lãi trong năm trước	-	-	109.395.364.312	15.772.481	109.411.136.793
Số dư cuối năm	1.734.901.930.000	1.523.000.000	281.399.669.397	35.895.708.059	2.053.720.307.456
Số dư đầu năm nay	1.734.901.930.000	1.523.000.000	281.399.669.397	35.893.483.438	2.053.718.082.835
Lãi trong năm nay	-	-	91.367.165.893	(10.420.267)	91.356.745.626
Số dư cuối năm	1.734.901.930.000	1.523.000.000	372.766.835.290	35.883.063.171	2.145.074.828.461

b) Cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	31/12/2024	01/01/2024
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	VND	VND
- 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	173.490.193	173.490.193



**23 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023
	VND	VND
Doanh thu cho thuê TTTM và văn phòng, tài sản	11.298.730.839	21.108.194.654
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	6.355.221.437
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	173.480.789.673	182.400.311.609
- Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	171.325.497.619	177.426.230.204
- Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn	5.076.242.935	4.974.081.405
- Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương	(2.920.950.881)	-
Doanh thu bán hàng hóa	40.542.942.302	57.311.677.230
Doanh thu khác	9.356.000	16.554.100
	<b>225.331.818.814</b>	<b>267.191.959.030</b>

**24 GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023
	VND	VND
Giá vốn cho thuê TTTM và văn phòng	43.239.415.079	18.481.084.014
Giá vốn hợp đồng xây dựng	-	6.170.116.999
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	116.652.727.922	127.467.668.935
- Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	115.907.311.022	124.740.077.583
- Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn	2.727.591.352	2.727.591.352
- Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương	(1.982.174.452)	-
Giá vốn bán hàng hóa	15.853.582.929	16.646.172.073
Giá vốn khác	62.386.216	92.074.226
	<b>175.808.112.146</b>	<b>168.857.116.247</b>

**25 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.877.359.369	12.452.123.462
	<b>1.877.359.369</b>	<b>12.452.123.462</b>

**26 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền vay	5.250.894.087	3.411.377.890
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	9.902.417.365	3.570.734.809
Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính	-	4.737.914.164
Chi phí tài chính khác	1.988.233.600	1.793.374.800
	<b>17.141.545.052</b>	<b>13.513.401.663</b>

**27 CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023
	VND	VND
Chi phí Marketing, hoa hồng, thưởng nóng bán hàng	29.356.979.202	30.310.670.848
- Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	28.032.035.654	29.317.666.376
- Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn	1.324.943.548	993.004.472
Chi phí hỗ trợ lãi suất dự án Lạng Sơn	-	7.574.011.013
Chi phí bán hàng khác	2.132.229.843	7.163.147.991
	<b>31.489.209.045</b>	<b>45.047.829.852</b>

**28 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023
	VND	VND
Chi phí nhân công	4.500.507.690	10.404.437.055
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	39.188.717	514.174.575
Chi phí khấu hao tài sản cố định	221.276.019	218.556.544
Thuế, phí và lệ phí	8.959.273	200.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	674.005.711	1.026.952.607
Chi phí khác bằng tiền	552.714.252	986.127.928
Lợi thế thương mại	209.496.088	517.496.088
	<b>6.206.147.750</b>	<b>13.667.944.797</b>

**29 THU NHẬP KHÁC**

	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023
	VND	VND
Thu phạt thanh lý, phí chuyển nhượng, lãi chậm đóng mua căn hộ	9.662.417.692	9.619.408.281
Thu vi phạm hợp đồng	906.907.779	602.000.006
Thu nhập khác	1.240.751.756	(760.474.310)
	<b>11.810.077.227</b>	<b>9.460.933.977</b>

**30 CHI PHÍ KHÁC**

	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023
	VND	VND
Các khoản khác	3.282.322.020	(5.909.401.340)
	<b>3.282.322.020</b>	<b>(5.909.401.340)</b>

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

	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	2.196.742.886	11.095.084.877
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) Công ty con	5.192.062	11.358.361
- Công ty CP In Thái Nguyên	-	-
- Công ty CP Đầu Tư Apec Hòa Bình	5.192.062	11.358.361
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>2.201.934.948</b>	<b>11.106.443.238</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 IV năm 2024	Quý IV năm 2023
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	2.901.415.950	41.273.441.038
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	2.901.415.950	41.273.441.038
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>17</b>	<b>238</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:

Bên liên quan	Mối quan hệ
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 IV năm 2024	Quý IV năm 2023
	VND	VND
<b>Cung cấp hàng hóa dịch vụ</b>	<b>7.015.755.963</b>	<b>23.143.589.121</b>
Công ty CP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	244.050.545	320.284.975
Công ty CP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	353.547.808	463.985.609
Công ty CP Thương mại và Du lịch Kim Bôi	-	6.355.221.437
Công ty CP Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala	6.418.157.610	16.004.097.100
<b>Mua hàng hóa dịch vụ</b>	<b>33.326.587.526</b>	<b>9.204.162.004</b>
Công ty CP Tập đoàn APEC Group	30.898.373.526	1.917.481.486
Công ty CP Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala	2.428.214.000	7.286.680.518
<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 Mạnh Cường**  
Tổng Giám đốc  
Hà Nội, ngày 24 tháng 01 năm 2025