CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

MST: 0102186593

----------*****----------

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1/2022

Hà Nội, năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2022

MẪU B01 – DN

	MS	TM	31/03/2022	01/01/2022
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**3.029.134.357.581**	**2.248.030.493.693**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**5.1**	**50.819.885.909**	**33.035.117.868**
1. Tiền	111		50.819.885.909	33.035.117.868
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**233.724.294.608**	**13.724.294.608**
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5.2	11.212.500.000	11.212.500.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(4.275.796.392)	(4.275.796.392)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.3	226.787.591.000	6.787.591.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**1.127.288.222.274**	**615.635.267.273**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.4	361.952.574.759	289.414.239.754
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.5	252.347.404.296	137.012.742.004
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		265.320.000.000	36.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	261.587.900.590	167.127.942.886
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(13.919.657.371)	(13.919.657.371)
IV. Hàng tồn kho	**140**		**1.615.978.149.151**	**1.584.443.714.992**
1. Hàng tồn kho	141	5.8	1.615.978.149.151	1.584.443.714.992
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**1.323.805.639**	**1.192.098.952**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	755.053.459	628.175.862
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		568.752.180	563.923.090
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1.263.087.382.597**	**1.207.598.620.837**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**726.692.603.756**	**674.421.342.944**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	5.4	267.421.832.461	249.726.721.041
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	5.5	227.095.929.900	227.095.929.900
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	232.174.841.395	197.598.692.003
II. Tài sản cố định	**220**		**35.912.177.619**	**34.737.172.145**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	7.229.168.029	6.005.292.189
- Nguyên giá	*222*		*10.455.345.727*	*8.943.666.733*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(3.226.177.698)*	*(2.938.374.544)*
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.11	28.683.009.590	28.731.879.956
- Nguyên giá	*228*		*30.093.389.807*	*30.093.389.807*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(1.410.380.217)*	*(1.361.509.851)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**5.12**	**110.415.136.107**	**111.199.798.215**
1. Nguyên giá	231		146.731.814.195	146.731.814.195
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(36.316.678.088)	(35.532.015.980)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**-**	**363.947.795**
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	363.947.795
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**5.13**	**184.747.962.142**	**180.395.986.748**
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		49.019.434.959	48.167.459.565
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		9.177.500.000	5.677.500.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(350.972.817)	(350.972.817)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		126.902.000.000	126.902.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**205.319.502.973**	**206.480.372.990**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	197.192.264.157	197.812.817.496
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	22.820.590
5. Lợi thế thương mại	269		8.127.238.816	8.644.734.904
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	**270**		**4.292.221.740.178**	**3.455.629.114.530**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2022

		MS	TM	31/03/2022	01/01/2022
C-	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**2.554.543.738.815**	**2.467.475.549.288**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**2.233.003.849.105**	**2.133.713.754.578**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	215.012.124.557	241.266.196.043
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	1.786.812.041.602	1.616.836.367.677
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	37.323.123.440	66.903.296.081
4.	Phải trả người lao động	314		3.180.807.977	7.045.358.489
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315		9.539.024.291	12.925.639.837
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17	115.923.783.354	117.066.952.567
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.18	64.529.400.008	70.986.400.008
12.	Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		683.543.876	683.543.876
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**321.539.889.710**	**333.761.794.710**
7.	Phải trả dài hạn khác	337	5.17	9.298.589.710	10.133.694.710
8.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.18	312.241.300.000	323.628.100.000
D-	**VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)**	**400**		**1.737.678.001.363**	**988.153.565.242**
I-	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**5.19**	**1.737.678.001.363**	**988.153.565.242**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.470.259.520.000	735.129.760.000
-	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*1.470.259.520.000*	*735.129.760.000*
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		1.523.000.000	1.523.000.000
11.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		229.972.678.645	215.638.683.697
-	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*421a*		*215.657.150.888*	*215.638.683.697*
-	*LNST chưa phân phối kỳ này*	*421b*		*14.315.527.757*	-
13.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		35.922.802.718	35.862.121.545
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	**440**		**4.292.221.740.178**	**3.455.629.114.530**

Hà Nội, ngày 18 tháng 04 năm 2022

Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch HĐQT
Nguyễn Hữu Đạt	Lã Thị Quy	Phạm Duy Hưng

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý I năm 2022

MẪU B02 – DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2022 đến 31/03/2022	Từ 01/01/2021 đến 31/03/2021	Số luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Số luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**1**	5.20	**84.564.717.787**	**121.790.251.536**	**84.564.717.787**	**121.790.251.536**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	**10**		**84.564.717.787**	**121.790.251.536**	**84.564.717.787**	121.790.251.536
4. Giá vốn hàng bán	11	5.21	61.099.648.295	83.844.860.117	61.099.648.295	83.844.860.117
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	**20**		**23.465.069.492**	**37.945.391.419**	**23.465.069.492**	37.945.391.419
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.22	2.556.896.283	6.250.209.408	2.556.896.283	6.250.209.408
7. Chi phí tài chính	22	5.23	2.874.222.592	321.599.814	2.874.222.592	321.599.814
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*2.874.222.592*	*320.642.714*	*2.874.222.592*	320.642.714
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh			-	-	-	-
9. Chi phí bán hàng	25	5.24	2.001.531.427	6.075.020.487	2.001.531.427	6.075.020.487
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.24	8.925.239.316	7.676.625.236	8.925.239.316	7.676.625.236
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	**30**		**12.220.972.440**	**30.122.355.290**	**12.220.972.440**	**30.122.355.290**
12. Thu nhập khác	31	5.25	6.257.318.191	7.004.832.510	6.257.318.191	7.004.832.510
13. Chi phí khác	32	5.25	388.557.213	209.231.981	388.557.213	209.231.981
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**5.868.760.978**	**6.795.600.529**	**5.868.760.978**	**6.795.600.529**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**18.089.733.418**	**36.917.955.819**	**18.089.733.418**	**36.917.955.819**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.26	3.656.640.052	7.517.364.094	3.656.640.052	7.517.364.094
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 – 51 - 52)	**60**		**14.433.093.366**	**29.400.591.725**	**14.433.093.366**	**29.400.591.725**
18.1. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ			14.315.527.757	29.400.719.488	14.315.527.757	29.400.719.488
18.2. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát			**117.565.609**	**(127.763)**	**117.565.609**	**(127.763)**
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.27	98	440	98	440

Hà Nội, ngày 18 tháng 04 năm 2022

Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch HĐQT
Nguyễn Hữu Đạt	Lã Thị Quy	Phạm Duy Hưng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Phương pháp gián tiếp)
Cho giai đoạn từ 01/01/2022 đến 31/03/2022

Mẫu B 03-DN
Đơn vị: VND

	CHỈ TIÊU	MS	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
	1	2	4	5
I	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh**			
1	***Lợi nhuận trước thuế***	**01**	**18.089.733.418**	**36.917.955.819**
2	***Điều chỉnh cho các khoản***			
	- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	1.121.335.628	913.500.500
	- Các khoản dự phòng	03	-	-
	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(2.556.896.283)	(6.247.788.308)
	- Chi phí lãi vay	06	2.874.222.592	320.642.714
3	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	**08**	**19.528.395.355**	**31.904.310.725**
	- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(334.944.086.024)	(33.452.957.146)
	- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(31.534.434.159)	(42.121.638.885)
	- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	122.305.750.161	6.965.565.785
	- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	1.033.992.420	(34.598.705.143)
	- Tiền lãi vay đã trả	14	(3.276.301.019)	(319.327.646)
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(20.500.297.653)	(18.931.062.585)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**(247.386.980.919)**	**(90.553.814.895)**
II	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư**			
1	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(1.147.731.199)	(953.879.592)
3	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(759.320.000.000)	(165.469.018.754)
4	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	310.000.000.000	92.325.342.466
5	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(4.500.000.000)	-
6	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	42.445.528.000
7	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.891.937.404	1.180.336.792
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(452.075.793.795)**	**(30.471.691.088)**
III	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính**			
1	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	735.091.342.755	342.300.000.000
3	Tiền thu từ đi vay	33	17.733.900.000	253.095.249.417
4	Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(35.577.700.000)	(342.677.288.881)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**717.247.542.755**	**252.717.960.536**
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**	**17.784.768.041**	**131.692.454.553**
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**33.035.117.868**	**81.707.899.868**
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**	**50.819.885.909**	**213.400.354.421**

Hà Nội, ngày 18 tháng 04 năm 2022

Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch HĐQT
Nguyễn Hữu Đạt	Lã Thị Quy	Phạm Duy Hưng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2022 đến 31/03/2022

Bảng thuyết minh này là bộ phận hợp thành và được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính đính kèm.

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1. 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 19 ngày 18/03/2022 về việc thay đổi Vốn điều lệ của Công ty.

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

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 19 là 1.470.259.520.000 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.

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Chi tiết: Kinh doanh bất động sản, đầu tư xây dựng cơ bản hạ tầng)
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan (Chi tiết: Lập và quản lý các dự án đầu tư xây dựng phát triển các khu đô thị, khu công nghiệp);
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (Chi tiết: Dịch vụ quản lý bất động sản, dịch vụ quảng cáo bất động sản, dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ định giá bất động sản, dịch vụ quản lý và điều hành sàn giao dịch bất động sản;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu (Chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh, thương mại điện tử, dịch vụ hỗ trợ phát triển doanh nghiệp, tư vấn mua bán doanh nghiệp;
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu (Chi tiết: Tư vấn đầu tư (không bao gồm tư vấn pháp luật và tư vấn tài chính, dịch vụ định giá tài sản (không bao gồm những tài sản thuộc quyền của Nhà nước));
- Dịch vụ thông tin khác chưa được phân vào đâu (Chi tiết: Dịch vụ cung cấp thông tin trên mạng internet);
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày (Chi tiết: Kinh doanh khách sạn (không bảo gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (Chi tiết: Kinh doanh nhà hàng (Không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng karaoke, vũ trường));
- Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh (Chi tiết: Kinh doanh khoáng sản (trừ khoáng sản Nhà nước cấm), buôn bán vật tư máy móc, thiết bị phục vụ ngày xây dựng, giao thông, thủy điện, buôn bán vật liệu xây dựng);
- Quảng cáo (Chi tiết: Dịch vụ quảng cáo thương mại)
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (Chi tiết: Xây dựng nhà máy thủy điện, nhà máy xi măng, văn phòng, thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu dân cư, các công trình phục vụ giáo dục, y tế (trường học, bệnh viện));
- Sản xuất, truyền tải và phân phối điện (Chi tiết: kinh doanh điện)
- Khai khoáng khác chưa được phân vào đâu (Chi tiết: Khai thác khoáng sản (trừ khoáng sản Nhà nước cấm), khai thác vật liệu xây dựng);

- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu (Chi tiết: Hoạt động chuyển giao công nghệ);
- Giáo dục mầm non;
- Giáo dục tiêu học;
- Giáo dục chuyên nghiệp (Chi tiết: Giáo dục trung cấp chuyên nghiệp);
- Đào tạo cao đẳng;
- Đào tạo đại học và sau đại học;
- Giáo dục khác chưa được phân vào đâu (Chi tiết: Dạy ngoại ngữ, dạy máy vi tính);
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Xây dựng công trình công ích (Chi tiết: Xây dựng công trình công nghiệp, trừ nhà cửa; xây dựng công trình cửa như: Đường thủy, bến cảng và các công trình bên sông, các cảng du lịch, cửa cống, đập và đê);
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Dịch vụ hỗ trợ giáo dục (Chi tiết: Tư vấn giáo dục);
- Hoạt động của các trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm (Chi tiết: Tư vấn và giới thiệu việc làm (không bao gồm giới thiệu, tuyển chọn, cung ứng nhân lực cho các doanh nghiệp có chức năng xuất khẩu lao động));

Trong quý I năm 2022, các hoạt động chính của Công ty là hoạt động xây lắp, cho thuê ngắn và dài hạn các mặt bằng bán lẻ trong Trung tâm thương mại và Cho thuê các diện tích mặt sàn làm văn phòng. Bên cạnh đó tìm kiếm phát triển các dự án bất động sản mới.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỲ KẾ TOÁN

Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan khác tại Việt Nam.

Kỳ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12. Báo cáo tài Chính quý I năm 2022 được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01 đến ngày 31/03 dương lịch hàng năm.

3. *CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG*

Chế độ và Chuẩn mực kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành ..

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

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán đã được ban hành và có hiệu lực có liên quan đến việc soạn lập và trình bày Báo cáo tài chính cho Quý I năm 2022 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2022.

Hình thức kế toán áp dụng

Công ty sử dụng hình thức kế toán Nhật ký chung

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong Báo cáo tài chính sử dụng phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng Cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại bỏ khỏi Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tiền và tương đương tiền

Tiền mặt và các khoản tương đương tiền mặt bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi có kỳ hạn ở các ngân hàng, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít có rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các loại ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được hạch toán vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh.

Số dư các tài sản bằng tiền và công nợ phải thu, phải trả có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá hối đoái đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản nợ dài hạn có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập báo cáo tài chính được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm hoặc tiếp tục phân bổ vào chi phí cho các năm sau nhưng tối đa không quá 5 năm.

Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc niên độ kế toán không được dùng để chia cho cổ đông.

Các khoản phải thu và dự phòng nợ khó đòi

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ ba tháng trở lên, hoặc các khoản thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

	Số năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	10
Thiết bị văn phòng	03
Phương tiện vận tải	06

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng vật kiến trúc, quyền thuê văn phòng, nhà xưởng do công ty nắm giữ, hoặc thuê 50 năm nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào các đơn vị mà Công ty không nắm giữ quyền kiểm soát hoặc có ảnh hưởng trọng yếu được phản ánh theo giá gốc. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi Ban giám đốc công ty cho rằng việc giảm giá này là không tạm thời và không nằm trong kế hoạch của đơn vị được đầu tư. Dự phòng được hoàn nhập khi có sự tăng lên sau đó của giá trị có thể thu hồi.

Vốn chủ sở hữu

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

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch hàng hoá được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi có bằng chứng về tỷ lệ dịch vụ cung cấp được hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế

khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tuỳ thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Bảng Cân đối kế toán và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại được kế toán theo phương pháp dựa trên Bảng Cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận lãi, lỗ trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp kể cả Công ty Mẹ, các công ty con của Công ty Mẹ, các cá nhân trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát công ty hoặc chịu sự kiểm soát chung với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty. Những chức trách quản lý chủ chốt như Giám đốc, viên chức của công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2022 đến 31/03/2022

Bảng thuyết minh này là bộ phận hợp thành và được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính đính kèm.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/03/2022	01/01/2022
Tiền mặt	188.410.926	160.732.897
Tiền gửi ngân hàng	50.631.474.983	32.874.384.971
Các khoản tương đương tiền	-	-
Tổng	**50.819.885.909**	**33.035.117.868**

5.2. Chứng khoán kinh doanh

	31/03/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Đầu tư chứng khoán kinh doanh	11.212.500.000	(4.275.796.392)	11.212.500.000	(4.275.796.392)
Công ty CP Đầu tư DPA	*3.912.500.000*	-	*3.912.500.000*	-
Công ty CP Dream Works	*7.300.000.000*	*(4.275.796.392)*	*7.300.000.000*	*(4.275.796.392)*
Tổng	**11.212.500.000**	**(4.275.796.392)**	**11.212.500.000**	**(4.275.796.392)**

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các công cụ tài chính này và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện nay không có hướng dẫn về các tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

5.3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/03/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	**226.787.591.000**	**226.787.591.000**	**6.787.591.000**	**6.787.591.000**
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	226.787.591.000	226.787.591.000	6.787.591.000	6.787.591.000
Dài hạn	**126.902.000.000**	**126.902.000.000**	**126.902.000.000**	**126.902.000.000**
- Các khoản đầu tư khác	126.902.000.000	126.902.000.000	126.902.000.000	126.902.000.000
Tổng	**353.689.591.000**	**353.689.591.000**	**133.689.591.000**	**133.689.591.000**

(*) Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Phương Đông, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính kỳ hạn trên 3 tháng.

5.4. Phải thu của khách hàng

	31/03/2022	01/01/2022
Phải thu khách hàng ngắn hạn	**361.952.574.759**	**289.414.239.754**
Công ty CP Tập đoàn APEC GROUP	83.367.942.661	61.973.185.429
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á-Thái Bình Dương-Bắc Ninh	36.972.618.421	36.972.618.421
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	49.152.327.653	49.152.327.654
Phải thu khách hàng dự án Diamond Park Lạng Sơn	163.236.926.924	111.092.677.239
Phải thu khách hàng dự án APEC Hải Dương	19.579.363.669	20.910.627.170
Một số đối tượng khác	9.643.395.431	9.312.803.841
Phải thu khách hàng dài hạn	**267.421.832.461**	**249.726.721.041**
Công ty CP Tập đoàn APEC GROUP	267.421.832.461	249.726.721.041
Tổng	**629.374.407.220**	**539.140.960.795**

5.5. Trả trước cho người bán

	31/03/2022	01/01/2022
Trả trước cho người bán ngắn hạn	**252.347.404.296**	**137.012.742.004**
Công ty cổ phần đầu tư Châu á Thái Bình Dương	90.000.000.000	-
Công ty CP Tin học Bách Khoa	14.835.338.922	9.327.526.457
Công ty TNHH VINASHARK	12.119.207.100	12.119.207.100
Công ty CP Kỹ thuật - TM - DV - Kỹ nghệ Việt	7.962.591.931	9.851.790.447
Công ty cổ phần cửa gỗ Austdoor-TMD	7.715.476.417	7.715.476.417
Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng VIDC	7.417.642.883	-
Tổng công ty cổ phần công trình Viettel	5.632.658.497	5.632.658.497
Một số đối tượng khác	106.664.488.546	92.366.083.086
Trả trước cho người bán dài hạn	**227.095.929.900**	**227.095.929.900**
Công ty cổ phần đầu tư Apec Thái Nguyên	227.095.929.900	227.095.929.900
Tổng	**479.443.334.196**	**364.108.671.904**

5.6. Phải thu khác

	31/03/2022		01/01/2022	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	**261.587.900.590**	**(9.998.613.821)**	**167.127.942.886**	**(9.998.613.821)**
- 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)
- Tạm ứng	218.619.491.902	-	123.909.830.773	-
- Đặt cọc, ký cược ký quỹ	6.000.000	-	11.000.000	-
- Công ty CP APEC Finance	9.051.779.120	-	9.391.806.542	-
-Thuế TNDN tạm nộp 1% HĐ BĐS	19.686.775.197	-	19.686.775.197	-
- Phải thu khác	4.440.204.350	(214.963.800)	4.344.880.353	(214.963.800)
Dài hạn	**232.174.841.395**	-	**197.598.692.003**	-
- Hợp đồng hợp tác đầu tư	231.031.087.035	-	196.454.937.643	-
- Ký cược ký quỹ	843.754.360	-	843.754.360	-
- Cho mượn	300.000.000	-	300.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2022 đến 31/03/2022

Bảng thuyết minh này là bộ phận hợp thành và được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính đính kèm.

5.7. Nợ xấu

	31/03/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi	13.919.657.371	-	13.919.657.371	-
Trong đó:				Quá hạn trên 3 năm
- Các khoản chi hộ "Phí dịch vụ của các nhà đầu tư"	-	-	-	9.783.650.021
Các đối tượng khác	-	-	-	4.136.007.350

5.8. Hàng tồn kho

	31/03/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu vật liệu	**15.784.348**	-	**4.986.493**	-
Chi phí Sản xuất kinh doanh dở dang	**1.499.471.405.582**	-	**1.430.972.036.640**	-
Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	*1.262.936.484.975*	-	*1.195.255.877.524*	-
Dự án Apec Diamond Park- Lạng Sơn	*96.502.038.302*	-	*96.502.038.302*	-
Dự án Mandala Grand Phú Yên	*115.447.059.618*	-	*115.262.567.116*	-
Chi phí SXKDDD khác	*24.585.822.687*		*23.951.553.698*	
Thành phẩm bất động sản	**116.490.959.221**	-	**153.466.691.859**	-
Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương	38.902.757.701	-	35.110.990.922	-
Dự án Apec Diamond Park- Lạng Sơn	77.588.201.520	-	118.355.700.937	-
Tổng	**1.615.978.149.151**	-	**1.584.443.714.992**	-

5.9. Chi phí trả trước

	31/03/2022	01/01/2022
Ngắn hạn	**755.053.459**	**628.175.862**
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	342.567.675	217.475.030
Chi phí thuê Văn phòng, TTTM	412.485.784	410.700.832
Dài hạn	**197.192.264.157**	**197.812.817.496**
Chi phí thiết kế, hoàn thiện nội thất TTTM	3.715.127.509	3.738.890.620
Chi phí thuê HT thoát khí, cung cấp ga, tường kính	1.380.702.389	1.390.336.541
Công cụ dụng cụ	2.560.028.629	2.304.672.915
Chi phí Dự án chờ phân bổ	188.951.905.795	189.580.847.398
Chi phí trả trước dài hạn	584.499.835	798.070.022
Tổng	**197.947.317.616**	**198.440.993.358**

5.10. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2022	**6.788.525.934**	**379.903.938**	**633.472.009**	**1.141.764.852**	**8.943.666.733**
Mua trong kỳ	-	-	-	131.772.727	131.772.727
Xây dựng cơ bản mới	1.379.906.267	-	-	-	1.379.906.267
Số dư tại 31/03/2022	**8.168.432.201**	**379.903.938**	**633.472.009**	**1.273.537.579**	**10.455.345.727**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2022	**1.576.220.764**	**202.379.583**	**633.472.009**	**526.302.188**	**2.938.374.544**
Tăng trong kỳ	**216.966.922**	**10.112.880**	-	**60.723.352**	**287.803.154**
Khấu hao trong kỳ	216.966.922	10.112.880	-	60.723.352	287.803.154
Số dư tại 31/03/2022	**1.793.187.686**	**212.492.463**	**633.472.009**	**587.025.540**	**3.226.177.698**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2022	**5.212.305.170**	**177.524.355**	-	**615.462.664**	**6.005.292.189**
Tại 31/03/2022	**6.375.244.515**	**167.411.475**	-	**686.512.039**	**7.229.168.029**

5.11. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tổng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2022	**30.035.969.807**	**57.420.000**	**30.093.389.807**
Tăng trong kỳ	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư tại 31/03/2022	**30.035.969.807**	**57.420.000**	**30.093.389.807**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại 01/01/2022	**1.322.560.980**	**38.948.871**	**1.361.509.851**
Khấu hao trong kỳ	44.085.366	4.785.000	48.870.366
Số dư tại 31/03/2022	**1.366.646.346**	**43.733.871**	**1.410.380.217**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại 01/01/2022	**28.713.408.827**	**18.471.129**	**28.731.879.956**
Tại 31/03/2022	**28.669.323.461**	**13.686.129**	**28.683.009.590**

5.12. Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối năm
a. Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	**146.731.814.195**	-	-	**146.731.814.195**
- Nhà và quyền sử dụng đất	146.731.814.195	-	-	146.731.814.195
Giá trị hao mòn lũy kế	**35.532.015.980**	**784.662.108**	-	**36.316.678.088**
- Nhà và quyền sử dụng đất	35.532.015.980	784.662.108	-	36.316.678.088
Giá trị còn lại	**111.199.798.215**	-	**784.662.108**	**110.415.136.107**
- Nhà và quyền sử dụng đất	111.199.798.215	-	784.662.108	110.415.136.107

5.13. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Tỷ lệ		31/03/2022		01/01/2022	
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá ghi sổ	Dự phòng	Giá ghi sổ	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết			**49.019.434.959**	-	**48.167.459.565**	-
Đầu tư vào Công ty liên kết						
Công ty CP Tư vấn đầu tư xây dựng ASC	28,50%	28,50%	6.691.766.702	-	5.694.976.840	-
Công ty CP Đầu tư Apec Thái Nguyên	25,00%	25,00%	38.627.404.726	-	38.772.219.194	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	40%	40%	3.700.263.531	-	3.700.263.531	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			**9.177.500.000**	**(350.972.817)**	**5.677.500.000**	**(350.972.817)**
Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản IDJ Asset	4,5%	4,5%	990.000.000	(350.972.817)	990.000.000	(350.972.817)
Công ty CP TM & DL Kim Bôi	7,14%	7,14%	4.687.500.000	-	4.687.500.000	-
Công ty CP Quản lý khách sạn & Dịch vụ Mandala	17,5%	17,5%	3.500.000.000	-	-	-
Tổng			**58.196.934.959**	**(350.972.817)**	**53.844.959.565**	**(350.972.817)**

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các công cụ tài chính này và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện nay không có hướng dẫn về các tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

5.14. Phải trả người bán

	31/03/2022		01/01/2022	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	**215.012.124.557**	**215.012.124.557**	**241.266.196.043**	**241.266.196.043**
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	57.638.925.003	57.638.925.003	54.289.203.288	54.289.203.288
Công ty CP ĐT và XD VINA2	53.511.487.796	53.511.487.796	70.476.114.815	70.476.114.815
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư xây dựng RICONS	42.811.261.137	42.811.261.137	85.057.757.171	85.057.757.171
Công ty Cổ phần CDC Hà Nội	28.130.414.361	28.130.414.361	28.955.954.396	28.955.954.396
Phải trả người bán ngắn hạn khác	32.920.036.260	32.920.036.260	2.487.166.373	2.487.166.373
Tổng	**215.012.124.557**	**215.012.124.557**	**241.266.196.043**	**241.266.196.043**

5.15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/03/2022	01/01/2022
Dự án APEC Mandala Wyndham Mũi Né	1.658.635.697.043	1.541.923.784.016
Dự án APEC Mandala Wyndham Hải Dương	21.279.213.719	24.833.803.148
Dự án APEC Diamond Park Lạng Sơn	56.844.056.561	60.634.970
Công ty Cổ phần đầu tư Apec Thái Nguyên	50.000.000.000	50.000.000.000
Đối tượng khác	53.074.279	18.145.543
Tổng	**1.786.812.041.602**	**1.616.836.367.677**

5.16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/03/2022	01/01/2022
Phải nộp	**37.323.123.440**	**66.903.296.081**
Thuế giá trị gia tăng	3.416.291.028	16.219.112.022
Thuế thu nhập doanh nghiệp	33.504.327.109	50.347.984.710
Thuế thu nhập cá nhân	402.505.303	336.199.349

5.17. Phải trả khác

	31/03/2022	01/01/2022
Ngắn hạn	**115.923.783.354**	**117.066.952.567**
Tài sản thừa chờ xử lý	3.700.000	3.700.000
Bảo hiểm xã hội	283.083.969	23.314.148
Kinh phí công đoàn	531.931.006	458.889.586
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	397.058.750	397.058.750
Phải trả, phải nộp khác	6.348.722.728	6.407.274.916
Tiền đặt cọc và lãi phải trả khác của trái phiếu phát hành	30.000.435.878	435.878
Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	45.263.480.206	53.397.975.803
Dự án Apec Mandala Hotel&Suites Hải Dương	2.757.793.920	3.602.163.807
Dự án Apec Mandala Grand Phú Yên	166.800.000	591.753.100
Dự án Apec Diamond Park Lạng Sơn	27.582.977.170	49.767.643.342
Phí bảo trì dự án	2.587.799.727	2.416.743.237
Dài hạn	**9.298.589.710**	**10.133.694.710**
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	7.501.395.367	8.336.500.367
Các khoải phải trả dài hạn khác	1.797.194.343	1.797.194.343
Tổng	**125.222.373.064**	**127.200.647.277**

5.18. Vay và nợ thuê tài chính

	31/03/2022		Phát sinh trong kỳ		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	**64.529.400.008**	**64.529.400.008**	**-**	**(6.457.000.000)**	**70.986.400.008**	**61.986.400.008**
Công ty CP ĐT QT Dubai	9.000.000.000	9.000.000.000	-	-	9.000.000.000	
Khoản vay khác	55.529.400.008	55.529.400.008	-	(6.457.000.000)	61.986.400.008	61.986.400.008
Vay dài hạn	**312.241.300.000**	**312.241.300.000**	**17.733.900.000**	**(29.120.700.000)**	**323.628.100.000**	**323.628.100.000**
Trái phiếu Ibond	226.241.300.000	226.241.300.000	17.733.900.000	(29.120.700.000)	237.628.100.000	237.628.100.000
Công ty CP DL & KS Mandala	86.000.000.000	86.000.000.000	-	-	86.000.000.000	86.000.000.000
Tổng	**376.770.700.008**	**376.770.700.008**	**17.733.900.000**	**(35.577.700.000)**	**394.614.500.008**	**385.614.500.008**

(*) Mục đích sử dụng tiền vay để thanh toán chi phí vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh.

5.19. Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại 01/01/2021	**326.000.000.000**	**1.523.000.000**	**75.509.057.756**	**56.152.392**	**403.088.210.148**
Tăng vốn	342.300.000.000	-	-	36.000.000.000	**378.300.000.000**
Lãi (lỗ) trong năm	-	-	202.807.006.486	78.719.550	**202.885.726.036**
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	66.829.760.000	-	(66.829.760.000)	-	-
Điều chỉnh tăng/giảm khác	-	-	4.152.379.455	(272.750.397)	**3.879.629.058**
Số dư tại 31/12/2021	**735.129.760.000**	**1.523.000.000**	**215.638.683.697**	**35.862.121.545**	**988.153.565.242**
Số dư tại 01/01/2022	**735.129.760.000**	**1.523.000.000**	**215.638.683.697**	**35.862.121.545**	**988.153.565.242**
Tăng vốn	735.129.760.000	-	-		**735.129.760.000**
Lãi (lỗ) trong kỳ	-	-	14.315.527.757	117.565.609	**14.433.093.366**
Tăng/Giảm khác	-	-	18.467.191	(56.884.436)	**(38.417.245)**
Số dư tại 31/03/2022	**1.470.259.520.000**	**1.523.000.000**	**229.972.678.645**	**35.922.802.718**	**1.737.678.001.363**

b. Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/03/2022 VND	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/03/2021 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	735.129.760.000	668.300.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	735.129.760.000	-
Vốn góp tại ngày 31 tháng 03	1.470.259.520.000	668.300.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

c. Cổ phiếu

	31/03/2022 Cổ phiếu	01/01/2022 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**147.025.952**	**73.512.976**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**147.025.952**	**73.512.976**
Cổ phiếu phổ thông	147.025.952	73.512.976
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**147.025.952**	**73.512.976**
Cổ phiếu phổ thông	147.025.952	73.512.976
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

5.20. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/01/2022 đến 31/03/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 31/03/2021 VND
Doanh thu từ bán dự án Diamond Park Lạng Sơn	62.897.088.206	98.567.375.311
Doanh thu từ bán dự án APEC Hải Dương	8.048.837.764	-
Doanh thu cho thuê TTTM và văn phòng	3.172.772.549	4.965.405.060
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	10.417.146.268	18.149.242.171
Doanh thu khác	28.873.000	108.228.994
Tổng	**84.564.717.787**	**121.790.251.536**

5.21. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2022 đến 31/03/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 31/03/2021 VND
Giá vốn bán dự án Diamond Park Lạng Sơn	42.147.832.370	61.223.675.893
Giá vốn bán dự án APEC Hải Dương	4.673.751.132	-
Giá vốn hoạt động cho thuê TTTM và văn phòng	4.089.154.104	5.162.128.462
Giá vốn từ hợp đồng xây dựng	10.114.046.249	17.284.975.986
Giá vốn hoạt động khác	74.864.440	174.079.776
Tổng	**61.099.648.295**	**83.844.860.117**

5.22. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2022 đến 31/03/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 31/03/2021 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.556.896.283	6.248.745.408
Doanh thu tài chính khác	-	1.464.000
Tổng	**2.556.896.283**	**6.250.209.408**

5.23. Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2022 đến 31/03/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 31/03/2021 VND
Lãi tiền vay	2.874.222.592	320.642.714
Chi phí hoạt động tài chính khác	-	957.100
Tổng	**2.874.222.592**	**321.599.814**

5.24. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2022 đến 31/03/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 31/03/2021 VND
Chi phí bán hàng	**2.001.531.427**	**6.075.020.487**
Chi phí dịch vụ mua ngoài	132.457.007	651.835.625
Chi phí bằng tiền khác	1.869.074.420	5.423.184.862
Chi phí quản lý	**8.925.239.316**	**7.676.625.236**
Chi phí nhân viên quản lý	5.607.849.465	5.671.666.214
Chi phí đồ dùng văn phòng	518.268.165	161.545.954
Chi phí khấu hao TSCĐ	228.660.826	115.709.288
Thuế phí và lệ phí	4.000.000	27.988.747
Chi phí dịch vụ mua ngoài	467.196.077	737.489.831
Chi phí bằng tiền khác	1.581.768.695	444.729.114
Lợi thế thương mại	517.496.088	517.496.088
Tổng	**10.926.770.743**	**13.751.645.723**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2022 đến 31/03/2022

Bảng thuyết minh này là bộ phận hợp thành và được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính đính kèm.

5.25. Thu nhập khác/Chi phí khác

	Từ 01/01/2022 đến 31/03/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 31/03/2021 VND
Thu nhập khác		
Phạt trả chậm, vi phạm, thanh lý hợp đồng	5.921.721.155	6.381.170.461
Tiền điện thu hộ	335.597.036	202.212.872
Thu nhập khác	-	421.449.177
Tổng	**6.257.318.191**	**7.004.832.510**
Chi phí khác		
Tiền điện chi hộ	336.105.537	202.212.870
Các khoản chi phí khác	52.451.676	7.019.111
Tổng	**388.557.213**	**209.231.981**
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	**5.868.760.978**	**6.795.600.529**

5.26. Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Từ 01/01/2022 đến 31/03/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 31/03/2021 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	3.656.640.052	7.517.364.094
Tổng	**3.656.640.052**	**7.517.364.094**

5.27. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2022 đến 31/03/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 31/03/2021 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	**14.433.093.366**	**29.400.591.725**
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	**14.433.093.366**	**29.400.591.725**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	147.025.952	66.830.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**98**	440

Hà Nội, ngày 14 tháng 04 năm 2022

Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch HĐQT
Nguyễn Hữu Đạt	Lã Thị Quy	Phạm Duy Hưng