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 4/2021

Hà Nội, năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

MẪU B01 – DN

	MS	TM	31/12/2021	01/01/2021
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**2.720.102.971.726**	**2.016.069.428.031**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**5.1**	**33.035.117.868**	**81.707.899.868**
1. Tiền	111		33.035.117.868	21.707.899.868
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	60.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**140.626.294.608**	**38.300.091.000**
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)	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.3	133.689.591.000	27.087.591.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**1.072.820.313.866**	**543.061.924.679**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.4	539.140.960.795	172.724.529.893
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.5	364.108.671.904	113.619.488.968
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		36.000.000.000	184.156.323.712
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	147.490.338.538	86.181.239.477
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(13.919.657.371)	(13.619.657.371)
IV. Hàng tồn kho	**140**		**1.452.733.825.401**	**1.332.181.619.793**
1. Hàng tồn kho	141	5.8	1.452.733.825.401	1.332.181.619.793
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**20.887.419.983**	**20.817.892.691**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	636.721.696	438.298.188
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		563.923.090	13.037.691.466
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.14	19.686.775.197	7.341.903.037
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**735.397.984.882**	**439.265.516.712**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**197.598.692.003**	**759.636.071**
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	197.598.692.003	759.636.071
II. Tài sản cố định	**220**		**34.737.172.145**	**31.957.108.934**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	6.005.292.189	3.029.747.514
- Nguyên giá	*222*		*8.943.666.733*	*5.436.158.090*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(2.938.374.544)*	*(2.406.410.576)*
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.11	28.731.879.956	28.927.361.420
- Nguyên giá	*228*		*30.093.389.807*	*30.093.389.807*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(1.361.509.851)*	*(1.166.028.387)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**5.12**	**111.199.798.215**	**114.338.446.647**
1. Nguyên giá	231		146.731.814.195	146.731.814.195
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(35.532.015.980)	(32.393.367.548)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**363.947.795**	**1.928.267.076**
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		363.947.795	1.928.267.076
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**5.13**	**53.321.153.567**	**74.015.831.803**
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		47.994.626.384	9.377.886.205
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		5.677.500.000	64.988.918.415
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(350.972.817)	(350.972.817)
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**338.177.221.157**	**216.266.226.181**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	329.532.486.253	205.551.506.926
5. Lợi thế thương mại	269		8.644.734.904	10.714.719.255
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	**270**		**3.455.500.956.608**	**2.455.334.944.743**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

		MS	TM	31/12/2021	01/01/2021
C-	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**2.467.524.720.137**	**2.052.246.734.595**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**2.219.762.925.427**	**1.553.999.551.974**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	241.266.196.043	310.242.551.370
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	1.616.836.367.677	1.015.567.849.886
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	66.903.296.081	19.933.982.781
4.	Phải trả người lao động	314		3.295.358.489	2.186.361.685
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315		16.724.810.686	10.800.432.540
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17	117.066.952.567	154.236.512.664
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.18	156.986.400.008	40.348.317.172
12.	Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		683.543.876	683.543.876
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**247.761.794.710**	**498.247.182.621**
7.	Phải trả dài hạn khác	337	5.17	10.133.694.710	13.665.427.844
8.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.18	237.628.100.000	484.581.754.777
D-	**VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)**	**400**		**987.976.236.471**	**403.088.210.148**
I-	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**5.19**	**987.976.236.471**	**403.088.210.148**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		735.129.760.000	326.000.000.000
-	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*735.129.760.000*	*326.000.000.000*
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		1.523.000.000	1.523.000.000
11.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		215.455.854.372	75.509.057.756
-	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*421a*		*12.831.677.211*	*(3.250.260.764)*
-	*LNST chưa phân phối kỳ này*	*421b*		*202.624.177.161*	*78.759.318.520*
13.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		35.867.622.099	56.152.392
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	**440**		**3.455.500.956.608**	**2.455.334.944.743**

Hà Nội, ngày 28 tháng 01 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 4 năm 2021

MẪU B02 – DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020	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	**295.972.761.404**	**50.187.574.690**	**893.402.743.536**	**410.720.724.219**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	**10**		**295.972.761.404**	**50.187.574.690**	**893.402.743.536**	410.720.724.219
4. Giá vốn hàng bán	11	5.21	195.763.365.365	37.004.689.695	593.597.103.119	295.778.286.817
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	**20**		**100.209.396.039**	**13.182.884.995**	**299.805.640.417**	114.942.437.402
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.22	5.276.415.943	8.122.344.892	18.974.770.555	11.224.105.821
7. Chi phí tài chính	22	5.23	9.571.336.437	55.831.211	11.180.138.273	3.042.728.840
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*4.154.920.712*	*55.831.211*	*5.761.057.448*	2.880.901.265
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh			*(1.883.870.426)*	*2.882.225.444*	*(1.903.521.136)*	(561.924.548)
9. Chi phí bán hàng	25	5.24	5.260.094.441	1.992.989.169	33.178.719.722	12.429.006.566
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.24	16.028.754.318	4.995.385.099	46.067.758.941	21.847.559.048
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	**30**		**72.741.756.360**	**17.143.249.852**	**226.450.272.900**	**88.285.324.221**
12. Thu nhập khác	31	5.25	7.453.477.298	4.638.322.941	28.776.795.059	12.898.803.876
13. Chi phí khác	32	5.25	574.647.133	306.985.449	1.472.025.370	1.697.896.134
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**6.878.830.165**	**4.331.337.492**	**27.304.769.689**	**11.200.907.742**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**79.620.586.525**	**21.474.587.344**	**253.755.042.589**	**99.486.231.963**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.26	15.842.670.287	3.858.640.701	51.046.645.324	20.727.636.767
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 – 51 - 52)	**60**		**63.777.916.238**	**17.615.946.643**	**202.708.397.265**	**78.758.595.196**
18.1. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ			63.693.626.018	17.616.100.391	202.624.177.161	78.759.318.520
18.2. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát			**84.290.220**	**(153.748)**	**84.220.104**	**(723.324)**
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.27	868	540	2.757	2.416

Hà Nội, ngày 28 tháng 01 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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Phương pháp gián tiếp)
Cho giai đoạn từ 01/01/2021 đến 31/12/2021

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**	**253.755.042.589**	**99.486.231.963**
2	*Điều chỉnh cho các khoản*			
	- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	3.866.093.864	3.564.213.378
	- Các khoản dự phòng	03	4.575.796.392	-
	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(18.828.823.934)	(10.565.167.563)
	- Chi phí lãi vay	06	5.761.057.448	2.880.901.265
3	*Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động*	**08**	**249.129.166.359**	**95.366.179.043**
	- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(759.458.797.165)	(89.264.437.143)
	- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(120.552.205.608)	(679.011.022.536)
	- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	577.739.559.181	737.826.117.481
	- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(122.109.418.484)	(82.605.278.321)
	- Tiền lãi vay đã trả	14	(2.280.471.719)	(3.713.549.935)
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(32.394.845.057)	(16.217.240.702)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**(209.927.012.493)**	**(37.619.232.113)**
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	(1.943.189.362)	(2.307.537.130)
3	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(347.469.018.754)	(257.880.981.246)
4	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	274.423.342.466	107.182.657.534
5	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(21.780.300.000)	(20.739.961.315)
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	4.033.177.584	2.016.880.613
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(50.290.460.066)**	**(171.728.941.544)**
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	342.300.000.000	-
3	Tiền thu từ đi vay	33	718.336.207.968	506.045.483.764
4	Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(848.651.779.909)	(234.555.411.815)
6	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(439.737.500)	(16.300.000.000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**211.544.690.559**	**255.190.071.949**
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**	**(48.672.782.000)**	**45.841.898.292**
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**81.707.899.868**	**35.866.001.576**
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**	**33.035.117.868**	**81.707.899.868**

Hà Nội, ngày 18 tháng 01 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 01/10/2021 đến 31/12/2021

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 18 ngày 23/08/2021 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 18 là 735.129.760.000 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 IV năm 2021, 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 IV năm 2021 được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10 đến ngày 31/12 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 IV năm 2021 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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.

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

	31/12/2021	01/01/2021
Tiền mặt	160.732.897	383.592.913
Tiền gửi ngân hàng	32.874.384.971	21.324.306.955
Các khoản tương đương tiền	-	60.000.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	-	*60.000.000.000*
Tổng	**33.035.117.868**	**81.707.899.868**

Các khoản tương đương tiền là các hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng từ 3 tháng trở xuống.

5.2. Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2021 (VND)			01/01/2021 (VND)		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
- Đầu tư chứng khoán kinh doanh	11.212.500.000	(4.275.796.392)	6.936.703.608	11.212.500.000	-	11.212.500.000
Cổ phần Công ty CP	*3.912.500.000*	-	*3.912.500.000*	*3.912.500.000*	-	*3.912.500.000*
Công ty Cổ phần Dream Works	*7.300.000.000*	*(4.275.796.392)*	*3.024.203.608*	*7.300.000.000*	-	*7.300.000.000*
Tổng	**11.212.500.000**	**(4.275.796.392)**	**6.936.703.608**	**11.212.500.000**	-	**11.212.500.000**

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

	31/12/2021 (VND)		01/01/2021 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	**133.689.591.000**	**133.689.591.000**	**27.087.591.000**	**27.087.591.000**
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	6.787.591.000	6.787.591.000	26.787.591.000	26.787.591.000
- Trái phiếu	126.902.000.000	126.902.000.000	-	-
- Các khoản đầu tư khác (**)	-	-	300.000.000	300.000.000
Tổng	**133.689.591.000**	**133.689.591.000**	**27.087.591.000**	**27.087.591.000**

(*) Tiền gửi có kỳ hạn tại 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.
(**) Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 20/08/2012 khu vui chơi Funworld.

5.4. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2021	01/01/2021
Phải thu khách hàng ngắn hạn	**539.140.960.795**	**172.724.529.893**
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á-Thái Bình Dương-Bắc Ninh	36.972.618.421	46.972.618.421
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	49.152.327.654	59.248.668.121
Phải thu khách hàng dự án Diamond Park Lạng Sơn	361.195.741.464	44.906.244.457
Phải thu khách hàng dự án APEC Hải Dương	82.507.469.415	-
Một số đối tượng khác	9.312.803.841	21.596.998.894
Tổng	**539.140.960.795**	**172.724.529.893**

5.5. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2021	01/01/2021
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty cổ phần đầu tư Apec Thái Nguyên	227.095.929.900	-
Công ty TNHH VINASHARK	12.119.207.100	-
Công ty CP Kỹ thuật-Thương mại-Dịch vụ-Kỹ nghệ Việt	9.851.790.447	17.270.914.241
Công ty CP Tin học Bách Khoa	9.327.526.457	8.294.688.594
Công ty cổ phần cửa gỗ Austdoor-TMD	7.715.476.417	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Công nghệ Sài Gòn	6.118.027.371	-
Một số đối tượng khác	91.880.714.212	88.053.886.133
Tổng	**364.108.671.904**	**113.619.488.968**

5.6. Phải thu khác

	31/12/2021 (VND)		01/01/2021 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	**147.490.338.538**	**(9.998.613.821)**	**86.181.239.477**	**(9.998.613.821)**
- Đặt cọc, ký cược ký quỹ	11.000.000	-	6.000.000	-
- 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)
- Phải thu khác	13.785.857.744	(214.963.800)	9.777.881.702	(214.963.800)
- Tạm ứng	123.909.830.773	-	66.613.707.754	-
Dài hạn	**197.598.692.003**	-	**759.636.071**	-
- Hợp đồng hợp tác đầu tư	196.454.937.643	-	-	-
- Ký cược ký quỹ	843.754.360	-	459.636.071	-
- Cho mượn	300.000.000	-	300.000.000	-
Tổng	**345.089.030.541**	**(9.998.613.821)**	**86.940.875.548**	**(9.998.613.821)**

5.7. Nợ xấu

	31/12/2021 (VND)		01/01/2021 (VND)	
	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	-	13.619.657.371	-
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

	31/12/2021 (VND)		01/01/2021 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu vật liệu	4.986.493	-	21.894.743	-
Chi phí Sản xuất kinh doanh dở dang	1.452.728.838.908	-	1.332.159.725.050	-
CP SXKDDD dự án Mũi Né- Bình Thuận	*1.063.924.761.598*	-	*568.329.752.039*	-
CP SXKDDD dự án Hải Tân-Hải Dương	*35.110.990.922*	-	*111.964.189.081*	-
CP SXKDDD dự án Diamond Park- Lạng Sơn	*214.857.739.239*	-	*518.834.840.519*	-
CP SXKDDD dự án Mandala Grand Phú Yên	*115.262.567.116*	-	*114.185.238.411*	-
Chi phí SXKDDD khác	*23.572.780.033*		*18.845.705.000*	
Tổng	**1.452.733.825.401**	-	**1.332.181.619.793**	-

5.9. Chi phí trả trước

	31/12/2021	01/01/2021
Ngắn hạn	**636.721.696**	**438.298.188**
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	226.020.864	37.050.000
Chi phí thuê Văn phòng, TTTM	410.700.832	401.248.188
Chi phí công cụ dụng cụ	-	-
Dài hạn	**329.532.486.253**	**205.551.506.926**
Chi phí thiết kế, hoàn thiện nội thất TTTM	3.738.890.620	3.833.943.064
Chi phí thuê HT thoát khí, cung cấp ga, tường kính	1.390.336.541	1.428.873.149
Công cụ dụng cụ	2.812.907.843	2.222.083.023
Chi phí Dự án chờ phân bổ	320.911.963.324	197.987.987.000
Chi phí trả trước dài hạn	678.387.925	78.620.690
Tổng	**330.169.207.949**	**205.989.805.114**

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 01/01/2021	**3.973.946.405**	**220.268.018**	**633.472.009**	**608.471.658**	**5.436.158.090**
Mua trong kỳ	-	159.635.920	-	533.293.194	692.929.114
Xây dựng cơ bản mới	2.814.579.529	-	-	-	2.814.579.529
Số dư tại 31/12/2021	**6.788.525.934**	**379.903.938**	**633.472.009**	**1.141.764.852**	**8.943.666.733**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2021	**1.227.255.237**	**170.353.293**	**633.472.009**	**375.330.037**	**2.406.410.576**
Tăng trong kỳ	**348.965.527**	**32.026.290**	**-**	**150.972.151**	**531.963.968**
Khấu hao trong kỳ	348.965.527	32.026.290	-	150.972.151	531.963.968
Số dư tại 31/12/2021	**1.576.220.764**	**202.379.583**	**633.472.009**	**526.302.188**	**2.938.374.544**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2021	**2.746.691.168**	**49.914.725**	**-**	**233.141.621**	**3.029.747.514**
Tại 31/12/2021	**5.212.305.170**	**177.524.355**	**-**	**615.462.664**	**6.005.292.189**

5.11. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tổng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2021	**30.035.969.807**	**57.420.000**	**30.093.389.807**
Tăng trong kỳ	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư tại 31/12/2021	**30.035.969.807**	**57.420.000**	**30.093.389.807**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại 01/01/2021	**1.146.219.516**	**19.808.871**	**1.166.028.387**
Khấu hao trong kỳ	176.341.464	19.140.000	195.481.464
Số dư tại 31/12/2021	**1.322.560.980**	**38.948.871**	**1.361.509.851**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại 01/01/2020	**28.889.750.291**	**37.611.129**	**28.927.361.420**
Tại 31/12/2021	**28.713.408.827**	**18.471.129**	**28.731.879.956**

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	**32.393.367.548**	**3.138.648.432**	**-**	**35.532.015.980**
- Nhà và quyền sử dụng đất	32.393.367.548	3.138.648.432	-	35.532.015.980
Giá trị còn lại	**114.338.446.647**	**-**	**3.138.648.432**	**111.199.798.215**
- Nhà và quyền sử dụng đất	114.338.446.647	-	3.138.648.432	111.199.798.215

5.13. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Tỷ lệ		31/12/2021		01/01/2021	
	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			**47.994.626.384**	-	**9.377.886.205**	-
Đầu tư vào Công ty liên kết						
Công ty CP thương mại dịch vụ & đầu tư Việt Hàn	28,50%	28,50%	5.694.976.840	-	5.698.568.400	-
Công ty CP Apec Thái Nguyên	25,00%	25,00%	38.636.390.889	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	40%	40%	3.663.258.655	-	3.679.317.805	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			**5.677.500.000**	**(350.972.817)**	**64.988.918.415**	**(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 ĐT Phát triển Giáo dục Hanoi Academy	15,00%	15,00%	-	-	28.515.957.100	-
Công ty CP Apec Thái Nguyên	19,00%	19,00%	-	-	30.795.461.315	-
Công ty CP TM & DL Kim Bôi	7,14%	7,14%	4.687.500.000	-	4.687.500.000	-
Tổng			**53.672.126.384**	**(350.972.817)**	**74.366.804.620**	**(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

	31/12/2021 (VND)		01/01/2021 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	**241.266.196.043**	**241.266.196.043**	**310.242.551.370**	**310.242.551.370**
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	59.174.107.746	59.174.107.746	71.463.521.700	71.463.521.700
Tổng	**241.266.196.043**	**241.266.196.043**	**310.242.551.370**	**310.242.551.370**

5.15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2021	01/01/2021
Dự án APEC Mandala Wyndham Mũi Né	1.541.923.784.016	900.786.706.130
Dự án APEC Mandala Wyndham Hải Dương	24.833.803.148	106.267.008.158
Dự án APEC Diamond Park Lạng Sơn	60.634.970	8.203.037.597
Công ty Cổ phần đầu tư Apec Thái Nguyên	50.000.000.000	-
Đối tượng khác	18.145.543	311.098.001
Tổng	**1.616.836.367.677**	**1.015.567.849.886**

5.16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2021	01/01/2021
Phải nộp	**66.903.296.081**	**19.933.982.781**
Thuế giá trị gia tăng	16.219.112.022	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	50.347.984.710	19.351.312.283
Thuế thu nhập cá nhân	336.199.349	582.670.498

5.17. Phải trả khác

	31/12/2021	01/01/2021
Ngắn hạn	**117.066.952.567**	**154.236.512.664**
Bảo hiểm xã hội, KPCĐ	482.203.734	289.614.247
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	397.058.750	836.796.250
Phải trả, phải nộp khác	6.410.974.916	17.680.451.406
Tiền đặt cọc và lãi phải trả khác của trái phiếu phát hành	435.878	6.781.748
Dự án Wyndham Mũi Né, Bình Thuận	53.397.975.803	94.336.452.285
Dự án Wyndham Hải Tân, Hải Dương	3.602.163.807	9.221.930.448
Dự án Mandala Grand Phú Yên	591.753.100	22.291.294.795
Dự án Diamond Park Lạng Sơn	49.767.643.342	9.573.191.485
Phí bảo trì dự án Wyndham Hải Tân, Hải Dương	2.416.743.237	-
Dài hạn	**10.133.694.710**	**13.665.427.844**
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	8.336.500.367	11.868.233.501
Các khoải phải trả dài hạn khác	1.797.194.343	1.797.194.343
Tổng	**127.200.647.277**	**167.901.940.508**

5.18. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2021		Phát sinh trong kỳ		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	**156.986.400.008**	**156.986.400.008**	**627.799.066.600**	**(511.160.983.764)**	**40.348.317.172**	**40.348.317.172**
Vay ngắn hạn	156.986.400.008	156.986.400.008	169.164.000.000	(32.790.000.000)	20.612.400.008	20.612.400.008
Ngân hàng VP Bank - HSC	-	-	458.635.066.600	(478.370.983.764)	19.735.917.164	19.735.917.164
Vay dài hạn	**237.628.100.000**	**237.628.100.000**	**90.537.141.368**	**(337.490.796.145)**	**484.581.754.777**	**484.581.754.777**
Trái phiếu Ibond	237.628.100.000	237.628.100.000	90.537.141.368	(192.026.041.368)	339.117.000.000	339.117.000.000
Ngân hàng VP Bank - HSC (*)	-	-	-	(145.464.754.777)	145.464.754.777	145.464.754.777
Tổng	**394.614.500.008**	**394.614.500.008**	**718.336.207.968**	**(848.651.779.909)**	**524.930.071.949**	**524.930.071.949**

(*) 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 01/01/2020	**326.000.000.000**	**1.523.000.000**	**23.113.990.934**	**2.918.468.926**	**353.555.459.860**
Lãi (lỗ) trong năm	-	-	78.759.318.520	(723.324)	**78.758.595.196**
Chia trả cổ tức	-	-	(16.300.000.000)	-	**(16.300.000.000)**
Giảm do phần vốn Công ty con			(8.041.488.774)	(2.861.593.210)	**(10.903.081.984)**
Thoái vốn Công ty liên kết	-	-	(2.022.762.924)	-	**(2.022.762.924)**
Số dư tại 31/12/2020	**326.000.000.000**	**1.523.000.000**	**75.509.057.756**	**56.152.392**	**403.088.210.148**
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	409.129.760.000	-	-		**409.129.760.000**
Lãi (lỗ) trong kỳ	-	-	202.624.177.161	84.220.104	**202.708.397.265**
Phân phối lợi nhuận	-	-	(66.829.760.000)	-	**(66.829.760.000)**
Tăng do phần vốn công ty con	-	-	335.149.171	35.664.850.829	**36.000.000.000**
Tăng/Giảm khác	-	-	3.817.230.284	62.398.774	**3.879.629.058**
Số dư tại 31/12/2021	**735.129.760.000**	**1.523.000.000**	**215.455.854.372**	**35.867.622.099**	**987.976.236.471**

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

	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021 VND	Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	326.000.000.000	326.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	409.129.760.000	-
Vốn góp tại ngày 31 tháng 12	735.129.760.000	326.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	66.829.760.000	-

c. Cổ phiếu

	31/12/2021 Cổ phiếu	01/01/2021 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**73.512.976**	**32.600.000**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**73.512.976**	**32.600.000**
Cổ phiếu phổ thông	73.512.976	32.600.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**73.512.976**	**32.600.000**
Cổ phiếu phổ thông	73.512.976	32.600.000
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 01/10/2021 đến 31/12/2021 VND	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020 VND
Doanh thu từ bán dự án Diamond Park Lạng Sơn	275.695.389.367	34.690.798.140
Doanh thu từ bán dự án APEC Hải Dương	8.370.349.021	-
Doanh thu cho thuê TTTM và văn phòng	2.442.216.130	4.880.978.962
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	9.446.501.886	10.541.799.079
Doanh thu khác	18.305.000	73.998.509
Tổng	**295.972.761.404**	**50.187.574.690**

5.21. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021 VND	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020 VND
Giá vốn bán dự án Diamond Park Lạng Sơn	177.968.075.840	22.334.283.324
Giá vốn bán dự án APEC Hải Dương	4.431.968.945	-
Giá vốn hoạt động cho thuê TTTM và văn phòng	4.194.967.200	5.051.512.201
Giá vốn từ hợp đồng xây dựng	9.099.800.743	9.436.696.166
Giá vốn hoạt động khác	68.552.637	182.198.004
Tổng	**195.763.365.365**	**37.004.689.695**

5.22. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021 VND	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.273.731.943	8.122.344.892
Doanh thu tài chính khác	2.684.000	-
Tổng	**5.276.415.943**	**8.122.344.892**

5.23. Chi phí tài chính

	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021 VND	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020 VND
Lãi tiền vay	4.154.920.712	55.831.211
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	4.275.796.392	-
Chi phí hoạt động tài chính khác	1.140.619.333	-
Tổng	**9.571.336.437**	**55.831.211**

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

	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021 VND	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020 VND
Chi phí bán hàng	**5.260.094.441**	**1.992.989.169**
Chi phí dịch vụ mua ngoài	762.275.688	287.269.485
Chi phí bằng tiền khác	4.497.818.753	1.705.719.684
Chi phí quản lý	**16.028.754.318**	**4.995.385.099**
Chi phí nhân viên quản lý	12.078.949.696	3.069.029.934
Chi phí đồ dùng văn phòng	421.338.573	124.815.539
Chi phí khấu hao TSCĐ	178.768.405	17.674.831
Thuế phí và lệ phí	-	11.618.247
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.067.540.930	1.017.540.759
Chi phí bằng tiền khác	1.764.660.626	237.209.701
Lợi thế thương mại	517.496.088	517.496.088
Tổng	**21.288.848.759**	**6.988.374.268**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2021 đến 31/12/2021

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 01/10/2021 đến 31/12/2021 VND	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020 VND
Thu nhập khác		
Phạt trả chậm, vi phạm, thanh lý hợp đồng	7.095.184.036	3.800.885.316
Tiền điện thu hộ	358.293.262	278.786.345
Thu nhập khác	-	558.651.280
Tổng	**7.453.477.298**	**4.638.322.941**
Chi phí khác		
Tiền điện chi hộ	358.293.262	278.786.344
Các khoản chi phí khác	216.353.871	28.199.105
Tổng	**574.647.133**	**306.985.449**
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	**6.878.830.165**	**4.331.337.492**

5.26. Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021 VND	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	15.842.670.287	3.858.640.701
Tổng	**15.842.670.287**	**3.858.640.701**

5.27. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021 VND	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	**63.777.916.238**	**17.615.946.643**
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	**63.777.916.238**	**17.615.946.643**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	73.512.976	32.600.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**868**	**540**

Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2022

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