HÁN KÔNG KHANH

Digitally signed by HÁN KÔNG KHANH
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Hoàng Mai, OU=Công ty Cổ Phần Đầu Tư IDJ Việt Nam, CN=HÁN KÔNG KHANH, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=CMND:001075003668
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2021-04-01 15:08:23
Foxit Reader Version: 10.0.1

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM
(IDJ INVESTMENT)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Hà Nội - Tháng 3 năm 2021

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	9 - 44

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam (gọi tắt là "Công ty") 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 15/3/2007, thay đổi lần thứ 15 (mười năm) ngày 15/3/2021 về việc tăng vốn điều lệ.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102186593 ngày 15/3/2021 là 652.000.000.000 đồng *(Bằng chữ: Sáu trăm năm mươi hai tỷ đồng)*.

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

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

Ngày 11/01/2021, Mã cổ phiếu của Công ty đã được đưa ra khỏi danh sách chứng khoán không đủ điều kiện giao dịch ký quỹ.

Trụ sở chính của Công ty tại Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị	Ông Hán Kông Khanh	Chủ tịch HĐQT
	Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Thành viên HĐQT
	Ông Phạm Duy Hưng	Thành viên HĐQT
	Ông Nguyễn Hoàng Linh	Thành viên HĐQT
	Bà Lã Thị Quy	Thành viên HĐQT
Ban Tổng Giám đốc	Ông Nguyễn Quang Huy	Quyền Tổng Giám đốc
Ban Kiểm soát	Bà Nguyễn Thị Thanh	Trưởng Ban Kiểm soát
	Bà Nguyễn Hoài Giang	Thành viên Ban Kiểm soát
	Ông Lê Chí Công	Thành viên Ban Kiểm soát
	Bà Nguyễn Thị Thanh Thúy	Thành viên Ban Kiểm soát (đến ngày 01/6/2020)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Điều hành, ngoài các sự kiện phát sinh như thuyết minh 6.3 - Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (Tiếp theo)

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 được Kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Điều hành có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Điều hành được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất để Báo cáo tài chính hợp nhất không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Điều hành xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Điều hành chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất được lập phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Điều hành cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,

M.S.D.N: 0102186593 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM
Q. CẦU GIẤY - T.P HÀ NỘI

Hán Kông Khanh
Người đại diện theo pháp luật
Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2021

CPAVIETNAM
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
Trụ sở chính TP. Hà Nội:
Tầng 8, Cao ốc Văn phòng VG Building,
Số 235 Nguyễn Trãi, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội.
+84 (24) 3 783 2121 info@cpavietnam.vn
+84 (24) 3 783 2122 www.cpavietnam.vn

INPACT MEMBER

Số: 136/2021/BCKTHN-CPA VIETNAM-NV2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam

Kính gửi: **Các Cổ đông**
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam, được lập ngày 25/3/2021 từ trang 05 đến trang 44 bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2020, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Điều hành cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

M.S.D.N: 0101917917 CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM THÀNH PHỐ HÀ NỘI - VIỆT NAM

Bùi Thị Thúy	**Nguyễn Thị Mai Hoa**
Phó Tổng Giám đốc	**Kiểm toán viên**
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0580-2018-137-1	Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2018-137-1

Giấy Ủy quyền số: 04/2021/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2021 của Chủ tịch HĐTV, Tổng Giám đốc

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2021

Mẫu B 01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

	TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
A -	**TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)**	**100**		**2.016.069.428.031**	**1.049.051.517.941**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	5.1	**81.707.899.868**	**35.866.001.576**
1.	Tiền	111		21.707.899.868	35.866.001.576
2.	Các khoản tương đương tiền	112		60.000.000.000	-
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**		**38.300.091.000**	**20.300.091.000**
1.	Chứng khoán kinh doanh	121	5.2	11.212.500.000	11.212.500.000
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.3	27.087.591.000	9.087.591.000
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**543.061.924.679**	**323.195.230.195**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.4	172.724.529.893	175.572.714.486
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.5	113.619.488.968	57.470.465.348
5.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.6	184.156.323.712	51.458.000.000
6.	Phải thu ngắn hạn khác	136	5.7	86.181.239.477	52.524.386.939
7.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.8	(13.619.657.371)	(13.830.336.578)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**		**1.332.181.619.793**	**653.170.597.257**
1.	Hàng tồn kho	141	5.9	1.332.181.619.793	653.170.597.257
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**20.817.892.691**	**16.519.597.913**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.10	438.298.188	299.654.132
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	152		13.037.691.466	16.219.943.781
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.17	7.341.903.037	-
B -	**TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+230+240+250+260)**	**200**		**439.265.516.712**	**340.643.910.913**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**759.636.071**	**753.236.071**
6.	Phải thu dài hạn khác	216	5.7	759.636.071	753.236.071
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**31.957.108.934**	**31.940.403.826**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	5.11	3.029.747.514	2.817.560.942
	- Nguyên giá	*222*		*5.436.158.090*	*4.993.888.036*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(2.406.410.576)*	*(2.176.327.094)*
3.	Tài sản cố định vô hình	227	5.12	28.927.361.420	29.122.842.884
	- Nguyên giá	*228*		*30.093.389.807*	*30.093.389.807*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(1.166.028.387)*	*(970.546.923)*
III.	**Bất động sản đầu tư**	**230**	5.13	**114.338.446.647**	**117.477.095.079**
1.	Nguyên giá	231		146.731.814.195	146.731.814.195
2.	Giá trị hao mòn lũy kế	232		(32.393.367.548)	(29.254.719.116)
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		**1.928.267.076**	**63.000.000**
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.928.267.076	63.000.000
V.	**Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**	**250**		**74.015.831.803**	**54.540.599.670**
2.	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	5.14	9.377.886.205	53.901.572.487
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5.14	64.988.918.415	990.000.000
4.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính DH	254	5.14	(350.972.817)	(350.972.817)
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**216.266.226.181**	**135.869.576.267**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	5.10	205.551.506.926	123.084.872.661
5	Lợi thế thương mại	269		10.714.719.255	12.784.703.606
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	**270**		**2.455.334.944.743**	**1.389.695.428.854**

Mẫu B 01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

	NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
C-	**NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)**	**300**		**2.052.246.734.595**	**1.036.139.968.994**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**1.553.999.551.974**	**814.106.648.354**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15	310.242.551.370	121.064.044.087
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.16	1.015.567.849.886	20.000.000.000
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.17	19.933.982.781	8.767.646.291
4.	Phải trả người lao động	314		2.186.361.685	787.557.006
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18	10.800.432.540	1.312.397.041
8.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	1.012.121.764
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	5.19	154.236.512.664	615.479.338.289
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.20	40.348.317.172	45.000.000.000
12.	Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		683.543.876	683.543.876
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**498.247.182.621**	**222.033.320.640**
7.	Phải trả dài hạn khác	337	5.19	13.665.427.844	13.593.320.640
8.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.20	484.581.754.777	208.440.000.000
D-	**VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)**	**400**		**403.088.210.148**	**353.555.459.860**
I-	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	5.21	**403.088.210.148**	**353.555.459.860**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		326.000.000.000	326.000.000.000
-	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*326.000.000.000*	*326.000.000.000*
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		1.523.000.000	1.523.000.000
10.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		75.509.057.756	23.113.990.934
-	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*421a*		*(3.250.260.764)*	*(6.040.872.829)*
-	*LNST chưa phân phối kỳ này*	*421b*		*78.759.318.520*	*29.154.863.763*
13	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		56.152.392	2.918.468.926
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	**440**		**2.455.334.944.743**	**1.389.695.428.854**

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2021

Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Nguyễn Hữu Đạt	Lã Thị Quy	Hán Kông Khanh

Mẫu B 02-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

	CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.22	410.720.724.219	378.184.672.461
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		410.720.724.219	378.184.672.461
4.	Giá vốn hàng bán	11	5.23	295.778.286.817	334.497.157.827
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)**	**20**		**114.942.437.402**	**43.687.514.634**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.24	11.224.105.821	3.250.131.625
7.	Chi phí tài chính	22	5.25	3.042.728.840	2.433.354.082
	Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*2.880.901.265*	*2.433.354.082*
8	Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	24		(561.924.548)	2.793.254.678
9	Chi phí bán hàng	25	5.26	12.429.006.566	532.215.839
10	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.26	21.847.559.048	10.705.964.800
11	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}**	**30**		**88.285.324.221**	**36.059.366.216**
12	Thu nhập khác	31	5.27	12.898.803.876	1.393.022.938
13	Chi phí khác	32	5.27	1.697.896.134	870.325.530
14	**Lợi nhuận khác (40 = 31-32)**	**40**		**11.200.907.742**	**522.697.408**
15.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)**	**50**		**99.486.231.963**	**36.582.063.624**
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.28	20.727.636.767	7.499.013.181
17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)**	**60**		**78.758.595.196**	**29.083.050.443**
19.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ	61		78.759.318.520	29.154.863.763
20	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(723.324)	(71.813.320)
21.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.29	2.415,93	894,32
22.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.30	1.178,49	892,12

Hà Nội,ngày 25 tháng 3 năm 2021

Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Nguyễn Hữu Đạt	Lã Thị Quy	Hàn Kông Khanh

Mẫu B 03-DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

CHỈ TIÊU	MS	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. *Lợi nhuận trước thuế*	**01**	**99.486.231.963**	**36.582.063.624**
2. *Điều chỉnh cho các khoản*			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	3.564.213.378	3.577.157.778
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(10.565.167.563)	(6.785.527.599)
- Chi phí lãi vay	06	2.880.901.265	2.433.354.082
3. *Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động*	**08**	**95.366.179.043**	**35.807.047.885**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(89.264.437.143)	(100.419.771.846)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(679.011.022.536)	(638.195.796.010)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	737.826.117.481	878.051.536.965
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(82.605.278.321)	(113.832.801.584)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(3.713.549.935)	(1.981.431.708)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(16.217.240.702)	(4.917.086.418)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**(37.619.232.113)**	**54.511.697.284**
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	(2.307.537.130)	(221.147.273)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(257.880.981.246)	(270.285.318.987)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	107.182.657.534	210.039.727.987
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(20.739.961.315)	(11.680.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	353.347.986
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.016.880.613	3.268.026.270
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(171.728.941.544)**	**(68.525.364.017)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
3. Tiền thu từ đi vay	33	506.045.483.764	428.668.920.253
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(234.555.411.815)	(391.569.063.253)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(16.300.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**255.190.071.949**	**37.099.857.000**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**	**45.841.898.292**	**23.086.190.267**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**35.866.001.576**	**12.779.811.309**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**	**81.707.899.868**	**35.866.001.576**

Hà Nội,ngày 25 tháng 3 năm 2021

Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Nguyễn Hữu Đạt	Lã Thị Quy	Hán Kông Khanh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT Mẫu B 09-DN/HN

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam (gọi tắt là "Công ty") 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 15/3/2007, thay đổi lần thứ 15 (mười năm) ngày 15/3/2021 về việc tăng vốn điều lệ.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102186593 ngày 15/3/2021 là 652.000.000.000 đồng *(Bằng chữ: Sáu trăm năm mươi hai tỷ đồng)*.

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

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

Mã cổ phiếu của Công ty đã được đưa ra khỏi danh sách chứng khoán không đủ điều kiện giao dịch ký quỹ.

Trụ sở chính của Công ty: Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lao động bình quân trong năm là: 116 người (năm 2019 là: 80 người).

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));

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính (Tiếp theo)

- 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 tiểu 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));

Hoạt động chính của Công ty trong năm: Đầu tư kinh doanh bất động sản, cho thuê ngắn hạn và dài hạn Văn phòng; xây dựng công trình.

1.3 Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động xây lắp của Công ty không được xác định một cách rõ ràng mà phụ thuộc vào từng hợp đồng, dự án mà công ty thực hiện.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của các hoạt động khác của Công ty là 12 tháng.

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2020, Công ty có đơn vị trực thuộc như sau:

	Hoạt động chính	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty con			
Công ty Cổ phần Đầu tư Hồng Dương Lương Sơn	Khách sạn, du lịch	99,91%	99,91%
Công ty Cổ phần In Thái Nguyên	Đang tạm ngừng hoạt động in, tìm kiếm cơ hội đầu tư	99,90%	99,90%
Công ty TNHH Môi trường IDJ Châu Đốc	Xử lý chất thải rắn	100%	100%
Công ty TNHH Môi trường IDJ Phú Tân	Xử lý chất thải rắn	100%	100%
Công ty liên kết			
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Đầu tư Việt Hàn	Dịch vụ tiệc cưới, nhà hàng	28,5%	28,5%
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	Kinh doanh bất động sản	40%	40%

1.5. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là có thể so sánh được.

2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

3. 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 Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành và Thông tư số 53/2016/TT- BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của thông số 200/2014/TT- BTC ngày 22/12/2014.

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

Ban Điều hành Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập phù hợp với Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, cụ thể:

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các Công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở Công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các Công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các Công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng Công ty được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của Công ty mẹ.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính (Tiếp theo)

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại Công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con.

Công ty con được hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Công ty mẹ là Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam, các Công ty con của Công ty Cổ phần IDJ Việt Nam là Công ty Cổ phần Đầu tư Hồng Dương Lương Sơn, Công ty Cổ phần In Thái Nguyên, Công ty TNHH Môi trường IDJ Châu Đốc và Công ty TNHH Môi trường IDJ Phú Tân.

Công ty con của Công ty là Công ty Cổ phần Đầu tư Hồng Dương Lương Sơn được thành lập và hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 5400345569 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hòa Bình cấp lần đầu ngày 04/5/2010, đăng ký thay đổi lần thứ năm ngày 10 tháng 3 năm 2015.

Vốn điều lệ : 22.700.000.000 VND

Ngành nghề kinh doanh: dịch vụ lưu trú (khách sạn, Biệt thự và căn hộ kinh doanh du lịch lưu trú ngắn hạn), dịch vụ ăn uống, trồng cây, chăn nuôi…

Công ty Cổ phần In Thái Nguyên tiền thân là doanh nghiệp nhà nước Công ty In Thái Nguyên được chuyển cổ phần hóa và chuyển đổi thành Công ty Cổ phần theo Quyết định số 2063/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên ngày 20/9/2005. Công ty chính thức hoạt động theo hình thức Công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4600308555 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp lần đầu ngày 26/12/2005, thay đổi lần 10 ngày 26 tháng 4 năm 2020.

Vốn điều lệ: 120.000.000.000 đồng.

Ngành nghề kinh doanh: Công ty thực hiện dịch vụ in ấn, Công ty tạm ngừng sản xuất từ tháng 3 năm 2020.

Công ty thành lập Công ty TNHH Môi trường IDJ Châu Đốc hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 160211379 đăng ký lần đầu ngày 23/10/2020 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh An Giang cấp.

Vốn điều lệ: 28.290.200.000 đồng. Đến thời điểm 31/12/2020, Công ty đã góp 40.513.494 đồng là các khoản chi thuế môn bài, lương và chữ ký số.

Công ty thành lập Công ty TNHH Môi trường IDJ Phú Tân hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 160211361 đăng ký lần đầu ngày 23/10/2020, do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh An Giang cấp.

Vốn điều lệ: 15.816.400.000 đồng. Đến thời điểm 31/12/2020, Công ty đã góp 6.502.000 đồng là các khoản chi thuế môn bài và chữ ký số.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 bao gồm Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam và các Công ty con.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn)

Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh thu-chi.

Khoản tương đương tiền

Là các khoản đầu tư ngắn hạn, tiền gửi có kỳ hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, gửi tiền có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh bao gồm các loại chứng khoán nắm giữ vì mục đích kinh doanh (kể các chứng khoán có thời gian đáo hạn trên 12 tháng mua vào, bán ra để kiếm lời), như: Cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán; Các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác;

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc và được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0);
- Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh: Được trích lập cho từng mã chứng khoán, dự phòng cho phần giá trị bị tổn thất có thể xảy ra khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán doanh nghiệp đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay 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 nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc và được xác định theo giá trị hợp lý căn cứ vào khả năng thu hồi của khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác

- Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh: Các khoản đầu tư vào liên kết, liên doanh mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản dầu tư vào Công ty liên kết được thể hiện trên Báo cáo hợp nhất theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của Công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Công ty trong khoản lỗ của Công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không.
- Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng tổn thất đầu tư vào Công ty con, liên doanh, liên kết: Là khoản dự phòng tổn thất do doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư (Công ty con, liên doanh, liên kết) bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác: Việc trích lập dự phòng tổn thất căn cứ vào giá trị hợp lý của khoản đầu tư tại thời điểm trích lập, trong trường hợp không xác định được giá trị hợp lý việc lập dự phòng căn cứ vào khoản lỗ của doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư.

Khoản lỗ của doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư làm căn cứ để trích lập dự phòng là Báo cáo tài chính hợp nhất, nếu doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư là Công ty mẹ. Nếu doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư là doanh nghiệp độc lập không có Công ty con, căn cứ để trích lập dự phòng là Báo cáo tài chính của doanh nghiệp được đầu tư đó

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản Nợ 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 Nợ phải thu bao gồm phải thu khách hàng và phải thu khác được ghi nhận theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa Công ty mẹ, liên doanh, liên kết). Các khoản phải thu thương mại được ghi nhận phù hợp với chuẩn mực doanh thu về thời điểm ghi nhận căn cứ theo hóa đơn, chứng từ phát sinh.

- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không mang tính thương mại.

Các khoản phải thu được phân loại là Ngắn hạn và Dài hạn trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc có dấu hiệu khó đòi do khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp bình quân.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập Dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán. Công ty không trích lập là do không có giảm giá hàng tồn kho.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình và vô hình

a. Nguyên tắc kế toán

Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong năm.

Tài sản cố định vô hình

- Quyền sử dụng đất: là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới diện tích đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ ...

Quyền sử dụng đất có thời hạn xác định được thể hiện theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

b. Phương pháp khấu hao

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:

	Thời gian khấu hao (Số năm)
Nhà cửa vật kiến trúc	20
Phương tiện vận tải truyền dẫn	06
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03

Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất tại Xóm Nước vải, Xã Tân Vinh, Huyện Lương Sơn, Tỉnh Hòa Bình và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất được trích khấu hao theo thời hạn thuê đất.

Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sở hữu nhà cửa vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê ngắn hạn hoặc dài hạn 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.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 46 năm 09 tháng kể từ ngày 01/9/2010.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau.

Chi phí trả trước: Được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán.

Chi phí trả trước dài hạn liên quan đến công cụ và dụng cụ được phản ánh ban đầu theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng với thời gian 2 đến 3 năm.

Đối với các chi phí thuê văn phòng hoạt động, chi phí hoàn thiện Trung tâm thương mại và chi phí tài sản gắn liền với bất động sản đầu tư được phân bổ theo thời gian hữu dụng ước tính.

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết 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 nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay, phải trả nội bộ và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa Công ty mẹ, công ty liên doanh, liên kết).
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc ghi nhận vay

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực Kế toán Chi phí đi vay.

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Chi phí phải trả của Công ty là chi phí lãi vay, lãi trái phiếu trích trước theo các hợp đồng và các chi phí trích trước khác như: Chi phí bán hàng tại các dự án và các chi phí trích trước khác.

Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của chuẩn mức kế toán "Chi phí đi vay".

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận chưa phân phối xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận của Công ty.

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty và sau khi đã trích lập các quỹ dự trữ theo Điều lệ của Công ty.

Cổ tức được công bố và chi trả dựa trên số lợi nhuận ước tính đạt được. Cổ tức chính thức được công bố và chi trả trong niên độ kế tiếp từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán riêng của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

(a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

(b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

(c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán riêng; và

(d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

(a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;

(b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

(c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

(d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và

(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty được ghi nhận đồng thời thảo mãn tất cả 5 điều kiện sau:

Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;

Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;

Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)

Doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo trường hợp sau:

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định Công ty được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy, trường hợp Công ty có thể thu hồi được các khoản chi phí của hợp đồng đã bỏ ra thì doanh thu hợp được ghi nhận chỉ tới mức các chi phí đã bỏ ra có khả năng thu hồi. Khi đó, không một khoản lợi nhuận nào được ghi nhận, kể cả khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng.

Đối với tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác: Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm:

- Hàng bán bị trả lại: Do vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong năm (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...,) được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong năm.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

- Các khoản lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính:

- Lỗ do góp vốn đầu tư ra bên ngoài: Được ghi nhận theo nguyên tắc thực tế phát sinh.
- Lỗ đầu tư chứng khoán : Được lập cho từng loại chứng khoán được niêm yết và chưa niêm yết trên thị trường và có giá thị trường giảm so với giá đang hạch toán trên sổ sách.

- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

- Chi phí góp vốn liên doanh liên kết, chuyển nhượng chứng khoán: Theo thực tế phát sinh.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một năm.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong năm tính thuế.

Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (Tiếp theo)

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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 tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền. Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính yêu cầu Ban Điều hành phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu Báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu Báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Lãi cơ bản 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 năm. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của công ty sau khi trích quỹ khen thưởng phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ.

Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp, 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 Tổng Giám đốc 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.

Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Điều hành cho rằng Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là: Cho thuê Văn phòng TTTM, xây dựng, kinh doanh bất động sản, hoạt động khác và hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Báo cáo bộ phận sẽ được lập theo lĩnh vực kinh doanh.

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Tiền mặt	383.592.913	65.290.667
Tiền gửi ngân hàng	21.324.306.955	35.800.710.909
Các khoản tương đương tiền (*)	60.000.000.000	-
Tổng	**81.707.899.868**	**35.866.001.576**

(*): Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 03 tháng tại các Ngân hàng: (Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính với số tiền là: 40 tỷ đồng, trong đó số tiền là: 20 tỷ đồng được đảm bảo cho mục đích vay thấu chi và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Tràng An với số tiền là: 20 tỷ đồng), lãi suất tiền gửi tiết kiệm từ 3%/năm đến 3,7%/năm.

5.2 Đầu tư chứng khoán kinh doanh

	31/12/2020 (VND)			01/01/2020 (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			11.212.500.000		
Cổ phần Công ty CP Đầu tư DPA (1)	*3.912.500.000*			*3.912.500.000*		
Công ty Cổ phần Dream Works (2)	*7.300.000.000*			*7.300.000.000*		
Tổng	**11.212.500.000**		**(*)**	**11.212.500.000**		**(*)**

(1) Cổ phần Công ty CP Đầu tư DPA, số lượng cổ phần: 391.250 Cổ phần.

(2) Theo Biên bản họp Hội đồng Quản trị ngày 20/11/2018 quyết định giao cho Tổng Giám đốc lựa chọn thời điểm phù hợp để bán toàn bộ 7.300.000 Cổ phần Công ty Cổ phần Dream Works mà Công ty đang nắm giữ.

(*) 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 hành 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

	31/12/2020 (VND)		01/01/2020 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	**27.087.591.000**	**27.087.591.000**	**9.087.591.000**	**9.087.591.000**
- Tiền gửi có kỳ hạn (1)	26.787.591.000	26.787.591.000	8.787.591.000	8.787.591.000
- Các khoản đầu tư khác (2)	300.000.000	300.000.000	300.000.000	300.000.000
Tổng	**27.087.591.000**	**27.087.591.000**	**9.087.591.000**	**9.087.591.000**

(1) Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng với giá trị là: 22,5 tỷ đồng và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam với giá trị là: 4,2 tỷ đồng kỳ hạn trên03 tháng đến 12 tháng, với lãi suất từ 5,1%/năm đến 6%/năm.

Trong đó: Khoản tiền gửi có kỳ hạn trên 03 tháng đến 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng với giá trị 2,5 tỷ đồng bảo lãnh thanh toán tại Ngân hàng.

(2) Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 20/8/2012 khu vui chơi Funworld.

5.4 Phải thu của khách hàng

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn	**172.724.529.893**	**175.572.714.486**
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	46.972.618.421	83.649.011.373
Công ty Cổ phần APEC Land Huế	2.683.518.069	10.351.456.769
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	59.248.668.121	76.201.570.051
Phải thu khách hàng về hoạt động bất động sản	44.906.244.457	-
Phải thu các đối tượng khác (*)	18.913.480.825	5.370.676.293
Trong đó: Phải thu các bên liên quan (Chi tiết xem tại thuyết minh 6.1)	***108.904.804.611***	***170.202.038.193***
Tổng	**172.724.529.893**	**175.572.714.486**

(*): Các đối tượng khác bao gồm khoản phải thu các khách hàng có số dư nhỏ hơn 10% tổng giá trị số dư công nợ phải thu khách hàng.

5.5 Trả trước cho người bán

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Công ty Cổ phần CDC Hà Nội	5.578.965.539	18.455.188.348
Công ty Cổ phần Fountech	-	13.608.986.246
Tổng Công ty xây dựng Nông nghiệp Việt Nam - Công ty Cổ phần	-	7.203.558.146
Công ty Cổ phần Đầu tư Anpha	35.205.753.000	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật TM DV Kỹ nghệ Việt	17.270.914.241	-
Các đối tượng khác (*)	55.563.856.188	18.202.732.608
Tổng	**113.619.488.968**	**57.470.465.348**

(*): Các đối tượng khác bao gồm khoản trả trước các khách hàng có số dư nhỏ hơn 10% tổng giá trị số dư công nợ trả trước cho người bán.

5.6 Phải thu về cho vay

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Anpha (1)	34.856.323.712	46.108.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Holding (2)	113.500.000.000	5.350.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group (3)	31.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi (4)	4.800.000.000	-
Trong đó: Phải thu về cho vay tại bên liên quan (Chi tiết xem tại thuyết minh 6.1)		
Tổng	**184.156.323.712**	**51.458.000.000**

(1): Theo 04 hợp đồng vay vốn ngắn hạn: Hợp đồng số: 3112/2019IDJ-ANPHA ngày 31/12/2019, số tiền: 50.000.000.000 đồng (Năm mươi tỷ đồng) Lãi suất 12%/năm; Hợp đồng số: 1601/2020IDJ-ANPHA ngày 16/01/2020, số tiền vay: 5.850.000.000 đồng (Năm tỷ tám trăm năm mươi triệu đồng) Lãi suất 13%/năm; Hợp đồng số: 02/2020/IDJ-ANPHA ngày 26/02/2020, số tiền vay: 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng) Lãi suất 13%/năm; Hợp đồng số: 06/2020IDJ-ANPHA ngày 07/4/2020, Số tiền vay: 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng) Lãi suất 13%/năm. Bên đi vay - Công ty Cổ phần Đầu tư Anpha và Bên cho vay - Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam, thời hạn vay vốn 12 tháng kể từ ngày giải ngân.

(2): Theo 05 hợp đồng sau: Hợp đồng số 01/2020/IDJ-HOLDING ngày 23/3/2020, số tiền: 13.800.000.000 đồng (Mười ba tỷ tám trăm triệu đồng) Lãi suất 12%/năm; Hợp đồng số: 02/2020/IDJ-HOLDING ngày 25/5/2020. Lãi suất 13%/năm, số tiền: 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng); Hợp đồng số: 03/2020/IDJ-HOLDING ngày 02/06/2020, Số tiền: 15.000.00.000 đồng (Mười lăm tỷ đồng) Lãi suất 13%/năm; Hợp đồng số 04/2020/IDJ-HOLDING ngày 25/6/2020. Số tiền: 150.000.00.000 đồng (Một trăm năm mươi tỷ đồng); giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Holding và Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam (Bên B). Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân, Lãi suất 13%/năm; Hợp đồng nguyên tắc số 05/2020/IDJ-HOlDING ngày 04/8/2020 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam và Công ty Cổ phần Đầu tư APEC HOLDING. Số tiền: 150.000.000.000 đồng (Một trăm năm mươi tỷ đồng). Thời hạn vay 12 tháng tính từ ngày giải ngân khoản vay, Lãi suất 13%/năm.

(3): Hợp đồng vay vốn ngắn hạn số 2606/HĐVV/IDJ-BG ngày 26/6/2020 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group và Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam, số tiền: 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng), thời hạn vay vốn 12 tháng kể từ ngày giải ngân, Lãi suất 13%/năm và Hợp đồng vay vốn ngắn hạn số 3107/HĐVV/IDJ-BG ngày 31/7/2020 giữa công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam và Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group. Số tiền: 50.000.000.000 đồng (Năm mươi tỷ đồng) Lãi suất 13%/năm tính theo số tiền giải ngân thực tế. Thời hạn vay: 1 năm

(4): Hợp đồng vay vốn ngắn hạn: 010720/HĐVV/IDJ-KB ngày 01/7/2020 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam và Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi. Số tiền: 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng). Lãi suất vay: 13%/năm. Thời hạn vay: 1 năm.

5.7 Phải thu khác

	31/12/2020 (VND)		01/01/2020 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
a) Ngắn hạn	**86.181.239.477**	**(9.998.613.821)**	**52.524.386.939**	**(10.129.382.453)**
- Các khoản chi hộ "Phí dịch vụ của các nhà đầu tư"	9.783.650.021	(9.783.650.021)	9.914.418.653	(9.914.418.653)
- Lãi dự thu các hợp đồng phải thu về cho vay	9.235.598.389	-	-	-
Tạm ứng	66.613.707.754	-	42.114.721.440	-
Ký cược, ký quỹ	6.000.000	-	6.000.000	-
Phải thu khác	542.283.313	(214.963.800)	489.246.846	(214.963.800)
b) dài hạn	**759.636.071**		**753.236.071**	
Ký cược, ký quỹ	459.636.071	-	453.236.071	-
Cho mượn	300.000.000	-	300.000.000	-
Tổng	**86.940.875.548**	**(9.998.613.821)**	**53.277.623.010**	**(10.129.382.453)**

5.8 Nợ xấu

	31/12/2020 (VND)		01/01/2020 (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	13.619.657.371	-	13.830.336.578	-

Trong đó:	Quá hạn từ 6 năm đến dưới 1 năm	Quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm	Quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm	Quá hạn trên 3 năm
Các khoản chi hộ "Phí dịch vụ của các nhà đầu tư"				9.783.650.021
Các đối tượng còn lại				3.836.007.350

5.9 Hàng tồn kho

	31/12/2020 (VND)		01/01/2020 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	21.894.743	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.332.159.725.050	-	653.170.597.257	-
Tổng	**1.332.181.619.793**	**-**	**653.170.597.257**	**-**
Chi tiết các công trình				
Dự án Diamond Park Lạng Sơn (1)	518.834.840.519		445.421.874.098	
Dự án Wyndham Hải Tân, Hải Dương (2)	111.964.189.081		27.286.494.816	
Dự án Mandala Grand Phú Yên (3)	114.185.238.411		114.188.041.260	
Dự án Wyndham Mũi Né, Bình Thuận (4)	568.329.752.039		49.507.523.159	
Công trình, dự án khác	18.845.705.000		16.766.663.924	

5.9 Hàng tồn kho (Tiếp theo)

(1) Dự án APEC Diamond Park Lạng Sơn; vị trí tại quốc lộ 1A cũ, thôn Phai Duốc, xã Mai Pha, Thành phố Lạng Sơn; tổng diện tích 5,5 ha;loại hình sản phẩm: Nhà phố Shophouse và thương mại dịch vụ.

(2) Dự án APEC Mandala Wyndham Hải Tân, Hải Dương; vị trí tại phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương; diện tích 1.541 m2; loại hình sản phẩm TTTM và văn phòng cho thuê.

(3) Dự án Apec Mandala Grand Phú Yên; vị trí tại đường Hùng Vương, phường 9, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên; tổng diện tích 4.514,5 m2 đất thương mại dịch vụ.

(4) Dự án APEC Mandala Wyndham Mũi Né; vị trí tại đường DT716, xã Hòa Thắng, Phan Thiết, Bình Thuận; diện tích 4,5 ha; loại hình sản phẩm Condotel/căn hộ khách sạn.

5.10 Chi phí trả trước

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Ngắn hạn	**438.298.188**	**299.654.132**
Chi phí thuê Văn phòng, TTTM	401.248.188	299.654.132
Chi phí Dự án chờ phân bổ	37.050.000	-
Dài hạn	**205.551.506.926**	**123.084.872.661**
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	2.222.083.023	1.235.894.918
Chi phí thiết kế, hoàn thiện nội thất TTTM	3.833.943.064	3.928.995.508
Chi phí thuê HT thoát khí, cung cấp ga, tường kính	1.428.873.149	1.467.409.757
Chi phí Dự án chờ phân bổ	197.987.987.000	116.452.572.478
Chi phí trả trước dài hạn	78.620.690	-
Tổng	**205.989.805.114**	**123.384.526.793**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/HN

5.11 Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2020	**3.753.986.005**	**633.472.009**	**606.430.022**	**4.993.888.036**
Tăng trong năm	**219.960.400**	**51.146.018**	**171.163.636**	**442.270.054**
Mua trong năm	-	51.146.018	171.163.636	222.309.654
Đầu tư XDCB hoàn thành	219.960.400	-	-	219.960.400
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2020	**3.973.946.405**	**684.618.027**	**777.593.658**	**5.436.158.090**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2020	**1.032.346.128**	**633.472.009**	**510.508.957**	**2.176.327.094**
Tăng trong năm	**194.909.109**	**1.231.293**	**33.943.080**	**230.083.482**
Khấu hao trong năm	194.909.109	1.231.293	33.943.080	230.083.482
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2020	**1.227.255.237**	**634.703.302**	**544.452.037**	**2.406.410.576**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2020	**2.721.639.877**	-	**95.921.065**	**2.817.560.942**
Tại 31/12/2020	**2.746.691.168**	**49.914.725**	**233.141.621**	**3.029.747.514**

Nguyên giá tài sản cố định đã hết khấu hao nhưng vẫn sử dụng tại ngày 31/12/2020 là 1.139.174.758 đồng (tại ngày 31/12/2019 là 1.139.174.758 đồng).

5.12 Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tổng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2020	**30.035.969.807**	**57.420.000**	**30.093.389.807**
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại 31/12/2020	**30.035.969.807**	**57.420.000**	**30.093.389.807**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại 01/01/2020	**969.878.052**	**668.871**	**970.546.923**
Tăng trong năm	**176.341.464**	**19.140.000**	**195.481.464**
Khấu hao trong năm	176.341.464	19.140.000	195.481.464
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại 31/12/2020	**1.146.219.516**	**19.808.871**	**1.166.028.387**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại 01/01/2020	**29.066.091.755**	**56.751.129**	**29.122.842.884**
Tại 31/12/2020	**28.889.750.291**	**37.611.129**	**28.927.361.420**

Giá trị tài sản cố định vô hình là giá trị quyền sử dụng đất tại: Xóm Nước Vải, xã Tân Vinh, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

5.13 Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2020	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2020
a. Bất động sản đầu tư cho thuê tại Trung tâm Thương mại Grand Plaza				
Nguyên giá	**146.731.814.195**	-	-	**146.731.814.195**
Văn phòng cho thuê	42.801.988.650	-	-	42.801.988.650
Trung tâm Thương mại	75.656.955.545	-	-	75.656.955.545
Hầm để xe	28.272.870.000	-	-	28.272.870.000
Giá trị hao mòn lũy kế	**29.254.719.116**	**3.138.648.432**	-	**32.393.367.548**
Văn phòng cho thuê	8.580.848.029	915.550.560	-	9.496.398.589
Trung tâm Thương mại	15.014.511.676	1.618.330.596	-	16.632.842.272
Hầm để xe	5.659.359.411	604.767.276	-	6.264.126.687
Giá trị còn lại	**117.477.095.079**	-	**3.138.648.432**	**114.338.446.647**
Văn phòng cho thuê	34.221.140.621	-	915.550.560	33.305.590.061
Trung tâm Thương mại	60.642.443.869	-	1.618.330.596	59.024.113.273
Hầm để xe	22.613.510.589	-	604.767.276	22.008.743.313

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cần được trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất. Tại ngày 31/12/2020, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cho thuê, chưa trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Công ty, tuy nhiên dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này và giá trị thị trường, Công ty đánh giá rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư này đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/HN

5.14 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Đơn vị tính: VND

	Tỷ lệ		31/12/2020			01/01/2020		
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty liên kết			**9.377.886.205**		-	**53.901.572.487**		-
Công ty CP Đầu tư và Giáo dục Hà Nội Academy (1)	22,33%	22,33%	-		-	46.424.510.984		-
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Giáo dục IDJ (2)	42,93%	42,93%	-		-	97.013.710		-
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Đầu tư Việt Hàn	28,50%	28,50%	5.698.568.400		-	5.700.047.793		-
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai (3)	40%	40%	3.679.317.805		-	1.680.000.000		-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			**64.988.918.415**		**(350.972.817)**	**990.000.000**		**(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 Cổ phần Đầu tư Phát triển Giáo dục Hà Nội Academy (1)	15,00%	15,00%	28.515.957.100			-		
Công ty Cổ phần Apec Thái Nguyên (4)	19,00%	19,00%	30.795.461.315			-		
Công ty Cổ phần Thương Mại và Du lịch Kim Bôi (5)	18,75%	18,75%	4.687.500.000			-		
Tổng			**74.366.804.620**	**(*)**	**(350.972.817)**	**54.891.572.487**	**(*)**	**(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 hành 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.

(1) Trong năm, Công ty thực hiện chuyển nhượng một phần vốn đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Giáo dục Hà Nội Academy theo Nghị Quyết số 33A/2020/QĐ.IDJ ngày 16/12/2020. Theo đó, Tỷ lệ sở hữu giảm từ mức 22,3% xuống còn 15%.

(2) Trong năm, Công ty thực hiện thoái toàn bộ phần vốn đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Giáo dục IDJ.

(3) Công ty góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai. Tổng vốn góp điều lệ theo Giấy đăng ký kinh doanh là 650 tỷ đồng, trong đó Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam góp 40% tương ứng là 260 tỷ đồng.

(4) Nghị quyết của HĐQT số 02/2019/IDJ/NQ-HĐQT ngày 14/ 02/2019 về việc mua cổ phần của Công ty Cổ phần APEC Thái Nguyên.

(5) Nghị quyết của HĐQT số 33B/2019/IDJ/NQ-HĐQT ngày 19/12/2019 về việc mua cổ phần của Công ty Cổ phần Thương Mại và Du lịch Kim Bôi.

5.15 Phải trả người bán

	31/12/2020 (VND)		01/01/2020 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	**310.242.551.370**	**310.242.551.370**	**121.064.044.087**	**121.064.044.087**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina 2	70.476.114.815	70.476.114.815	89.342.615.085	89.342.615.085
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	85.057.757.171	85.057.757.171	-	-
Công ty Cổ phần CDC Hà Nội	28.955.954.396	28.955.954.396	-	-
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	54.289.203.288	54.289.203.288	-	-
Phải trả người bán ngắn hạn đối tượng khác (*)	71.463.521.700	71.463.521.700	31.721.429.002	31.721.429.002
Tổng	**310.242.551.370**	**310.242.551.370**	**121.064.044.087**	**121.064.044.087**

(*): Phải trả các đối tượng khác bao gồm khoản phải trả các nhà cung cấp có số dư nhỏ hơn 10% tổng giá trị số dư công nợ phải trả người bán.

5.16 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Công ty CP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	-	20.000.000.000
Thu tiền theo tiến độ các dự án Bất động sản	1.015.256.751.885	-
Các đối tượng khác	311.098.001	-
Trong đó: Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 6.1)	-	***20.000.000.000***
Tổng	**1.015.567.849.886**	**20.000.000.000**

5.17 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2020 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	31/12/2020 VND
Phải nộp	**8.767.646.291**	**60.236.737.577**	**49.070.401.087**	**19.933.982.781**
Thuế giá trị gia tăng	-	35.106.879.760	35.106.879.760	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.499.013.181	20.727.636.767	8.875.337.665	19.351.312.283
Thuế thu nhập cá nhân	1.265.018.344	4.234.283.773	4.916.631.619	582.670.498
Thuế nhà đất, tiền thuê đất		56.683.536	56.683.536	-
Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác	3.614.766	111.253.741	114.868.507	-
Phải thu	-	-	**7.341.903.037**	**7.341.903.037**
Thuế thu nhập doanh nghiệp (tạm nộp 1% từ BĐS)	-	-	7.341.903.037	7.341.903.037

5.18 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay, lãi Trái phiếu	6.463.485.317	869.589.041
Các khoản khác	4.336.947.223	442.808.000
Tổng	**10.800.432.540**	**1.312.397.041**

5.19 Phải trả khác

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
a) Ngắn hạn	**154.236.512.664**	**615.479.338.289**
Tài sản thừa chờ giải quyết	3.700.000	3.700.000
Kinh phí công đoàn	287.642.340	175.941.478
Bảo hiểm xã hội	1.971.907	7.041.932
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	836.796.250	412.740.000
Tiền đặt cọc mua trái phiếu	100.905	445.000.000
Dự án Wyndham Mũi Né, Bình Thuận (*)	94.336.452.285	467.249.011.919
Dự án Wyndham Hải Tân, Hải Dương (*)	9.221.930.448	37.018.164.495
Dự án Mandala Grand Phú Yên (*)	22.291.294.795	19.845.025.746
Dự án Diamond Park Lạng Sơn (*)	9.573.191.485	89.486.090.893
Công ty Cổ phần Xây dựng Trường Giang	4.687.500.000	-
Công ty CP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	12.055.500.000	-
Phải trả, phải nộp khác	944.132.249	836.621.826
Trong đó: Phải trả khác các bên liên quan (Chi tiết xem tại thuyết minh 6.1)	**12.055.500.000**	**-**
b) Dài hạn	**13.665.427.844**	**13.593.320.640**
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	11.868.233.501	11.796.126.297
Đinh Quốc Đức (**)	1.797.194.343	1.797.194.343
Tổng	**167.901.940.508**	**629.072.658.929**

(*) Thu tiền từ Hợp đồng ký quỹ quyền sử dụng căn hộ để đảm bảo nghĩa vụ ký kết hợp đồng giao dịch mua căn hộ trong tương lai. Giá trị ký quỹ 25% trên giá trị căn hộ.

(**) 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 Wyndham Hải Dương (Xây dựng tòa Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.20 Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2020 (VND)		Trong năm (VND)		01/01/2020 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn	**40.348.317.172**	**40.348.317.172**	**95.739.300.311**	**100.390.983.139**	**45.000.000.000**	**45.000.000.000**
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương Bắc Ninh	-	-	-	45.000.000.000	45.000.000.000	45.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính	19.735.917.164	19.735.917.164	75.066.900.303	55.330.983.139	-	-
Vay cá nhân	8.612.400.008	8.612.400.008	8.672.400.008	60.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Du lịch và Khách sạn Mandala	12.000.000.000	12.000.000.000	12.000.000.000	-	-	-
Trong đó: Vay ngắn hạn các bên liên quan -Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 6.1	***150.000.000***	***150.000.000***			***45.000.000.000***	***45.000.000.000***
b)Vay dài hạn	**484.581.754.777**	**484.581.754.777**	**410.306.183.453**	**134.164.428.676**	**208.440.000.000**	**208.440.000.000**
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính (*)	145.464.754.777	145.464.754.777	56.932.780.657	77.468.025.880	166.000.000.000	166.000.000.000
Trái phiếu Ibond	339.117.000.000	339.117.000.000	353.373.402.796	56.696.402.796	42.440.000.000	42.440.000.000
Tổng	**524.930.071.949**	**524.930.071.949**	**506.045.483.764**	**234.555.411.815**	**253.440.000.000**	**253.440.000.000**

(*): Theo Nghị Quyết số 35/2019/IDJ/NQ-HĐQT ngày 24/12/2019 về việc: Chấp thuận nhận cấp tín dụng từ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, số tiền vay: 250 tỷ đồng, tài sản đảm bảo: Là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong tương lai, quyền tài sản, tài sản gắn liền với đất của Dự án Diamond Park.

(*): Hợp đồng cho vay số 2019/HĐCV/VPBANK-IDJ ngày 27/12/2019 giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng và Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam. Số tiền vay 250.000.000.000 đồng. Thời hạn vay tối đa 30 tháng. Lãi suất thỏa thuận theo từng khế ước nhận nợ. Mục đích vay: Tài trợ vốn nhu cầu thực hiện đầu tư xây dựng hạng mục hạ tầng và Shophouse thuộc dự án Khu đô thị thương mại, căn hộ và Shophouse Diamond Park bao gồm cả mục đích tài trợ, bồi hoàn/bù đắp chi phí tiền trúng đấu giá đất. Tài sản đảm bảo với tổng giá trị là: 902.555.000.000 đồng, trong đó: Quyền sử dụng đất phát triển dự án khu thương mại, căn hộ và shophouse Diamond Park Lạng Sơn với giá trị 521.473.000.000 đồng, Giá trị tài sản gắn liền trên đất (11 lô shophoues) và hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo Giấy phép xây dựng số 02/GPXD ngày 10/3/2020 với 381.082.000.000 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/HN

5.20 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

b. Trái phiếu phát hành

	31/12/2020 (VND)			01/01/2020 (VND)		
	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn
Trái phiếu thường: Trái phiếu phát hành theo mệnh giá (*)	**339.117.000.000**	**(%/năm)**		**42.440.000.000**		
Mệnh giá 100.000 đồng/ Trái phiếu						
(1) Trái phiếu Ibond_2019.01.10	*8.365.000.000*	*13%*	*3 năm*	*9.675.000.000*	*13%*	*3 năm*
(2) Trái phiếu Ibond_2019.02.10	*6.830.000.000*	*13%*	*3 năm*	*10.000.000.000*	*13%*	*3 năm*
(3) Trái phiếu Ibond_2019.03.10	*3.075.000.000*	*13%*	*3 năm*	*9.765.000.000*	*13%*	*3 năm*
(4) Trái phiếu IBOND_2019.04.10	*7.351.000.000*	*13%*	*3 năm*	-		
(5) Trái phiếu IBOND_2020.02.10	*10.000.000.000*	*13%*	*3 năm*	-		
(6) Trái phiếu IBOND_2020.10.10	*9.050.000.000*	*13%*	*3 năm*	-		
(7) Trái phiếu IBOND_2020.11.10	*8.945.000.000*	*13%*	*3 năm*	-		
(8) Trái phiếu Ibond_2019.08.50	-			*13.000.000.000*	*13%*	*3 năm*
(9) Trái phiếu IBOND_2020.06.10	*10.000.000.000*	*13%*	*3 năm*	-		
(10) Trái phiếu IBOND_2020.07.10	*10.000.000.000*	*13%*	*3 năm*	-		
(11) Trái phiếu IBOND_2020.08.10	*10.000.000.000*	*13%*	*3 năm*	-		
(12) Trái phiếu IBOND_2020.09.10	*10.000.000.000*	*13%*	*3 năm*	-		
(13) Trái phiếu IBOND_2020.12.10	*9.675.500.000*	*13%*	*3 năm*	-		
(14) Trái phiếu IBOND_2020.13.10	*9.443.200.000*	*13%*	*3 năm*	-		
(15) Trái phiếu IBOND_2020.14.10	*9.855.800.000*	*13%*	*3 năm*	-		
(16) Trái phiếu IBOND_2020.15.10	*9.532.800.000*	*13%*	*3 năm*	-		
(17) Trái phiếu IBOND_2020.16.10	*9.382.100.000*	*13%*	*3 năm*	-		
(18) Trái phiếu IBOND_2020.17.10	*9.670.000.000*	*13%*	*3 năm*	-		
(19) Trái phiếu IBOND_2020.18.10	*9.659.500.000*	*13%*	*3 năm*	-		
(20) Trái phiếu IBOND_2020.22.20	*18.239.200.000*	*13%*	*3 năm*	-		
(21) Trái phiếu IBOND_2020.23.20	*20.000.000.000*	*13%*	*3 năm*	-		
(22) Trái phiếu IBOND_2020.25.10	*10.000.000.000*	*13%*	*3 năm*	-		
(23) Trái phiếu IBOND_2020.26.10	*10.000.000.000*	*13%*	*3 năm*	-		
(24) Trái phiếu IBOND31.H.20.23.023	*20.000.000.000*	*13%*	*3 năm*	-		
(25) Trái phiếu IBOND32.H.20.23.024	*20.000.000.000*	*13%*	*3 năm*	-		
(26) Trái phiếu IBOND33.H.20.23.025	*20.000.000.000*	*13%*	*3 năm*	-		
(27) Trái phiếu IBOND35.H.20.23.027	*20.000.000.000*	*13%*	*3 năm*	-		
(28) Trái phiếu IBOND36.H.20.23.028	*19.842.900.000*	*13%*	*3 năm*	-		
(29) Trái phiếu IBOND37.H.20.23.029	*20.000.000.000*	*13%*	*3 năm*	-		
(30) Trái phiếu IBOND38.H.20.23.030	*200.000.000*	*13%*	*3 năm*	-		
Tổng Trái phiếu thường	**339.117.000.000**			**42.440.000.000**		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO) Mẫu B 09-DN/HN

5.20 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

Chi tiết các loại Trái phiếu (Tiếp theo)

Hợp đồng cung cấp dịch vụ đại lý phát hành trái phiếu số 04B/2020/APEC.TVDN ngày 25/7/2020 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương, thực hiện phát hành trái phiếu riêng lẻ, thực hiện chào bán trực tiếp cho các nhà đầu tư thông qua đại lý phát hành. Các thông tin và pháp lý của từng đợt phát hành được chuyển cho đại lý phát hành muộn nhất là vào 15 ngày trước ngày phát hành.

(1): Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 17/2019/IDJ/NQ-HĐQT ngày 26/4/2019 kèm phương án phát hành; mã trái phiếu Ibond_2019.01.10, loại trái phiếu doanh nghiệp không có tài sản đảm bảo và Chủ sở hữu trái phiếu có quyền bán lại cho Công ty tại bất kỳ thời điểm nào sau 03 tháng nắm giữ; mệnh giá 100.000 đồng/trái phiếu; giá bán 100% mệnh giá; tổng trái phiếu chào bán 100.000 trái phiếu (tương đương 10.000.000.000 đồng); số đợt phát hành: 01 đợt; ngày phát hành 25/7/2019, thời gian phát hành trái phiếu không quá 90 ngày; thời gian đáo hạn 03 năm; lãi suất 13%/năm; kỳ hạn trả lãi 003 tháng/1 lần; tiền gốc được trả 01 lần vào ngày trái phiếu đáo hạn. Mục đích phát hành: Bổ sung nguồn vốn lưu động tại các dự án phát triển Bất động sản, cụ thể dự án APEC Manadala Wyndham Mũi Né, đầu tư vào các dự án trọng điểm của Công ty, cung cấp nguồn vốn để thực hiện việc đấu giá, phát triển các quỹ đất mới cho Công ty và mua bán dự án

(2): Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 22/2019/IDJ/NQ-HĐQT ngày 09/7/2019 kèm phương án phát hành; mã trái phiếu Ibond_2019.02.10, loại trái phiếu doanh nghiệp không có tài sản đảm bảo và Chủ sở hữu trái phiếu có quyền bán lại cho Công ty tại bất kỳ thời điểm nào sau 03 tháng nắm giữ; mệnh giá 100.000 đồng/trái phiếu; giá bán 100% mệnh giá; tổng trái phiếu chào bán 100.000 trái phiếu (tương đương 10.000.000.000 đồng); số đợt phát hành: 01 đợt; ngày phát hành 07/10/2019, thời gian phát hành trái phiếu không quá 90 ngày; thời gian đáo hạn 03 năm; lãi suất 13%/năm; kỳ hạn trả lãi 003 tháng/1 lần; tiền gốc được trả 01 lần vào ngày trái phiếu đáo hạn. Mục đích phát hành: Bổ sung nguồn vốn lưu động tại các dự án phát triển Bất động sản, cụ thể dự án APEC Manadala Wyndham Mũi Né, đầu tư vào các dự án trọng điểm của Công ty, cung cấp nguồn vốn để thực hiện việc đấu giá, phát triển các quỹ đất mới cho Công ty và mua bán dự án.

(3): Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 23/2019/IDJ/NQ-HĐQT ngày 30/8/2019 kèm phương án phát hành; mã trái phiếu Ibond_2019.03.10, loại trái phiếu doanh nghiệp không có tài sản đảm bảo và Chủ sở hữu trái phiếu có quyền bán lại cho Công ty tại bất kỳ thời điểm nào sau 03 tháng nắm giữ; mệnh giá 100.000 đồng/trái phiếu; giá bán 100% mệnh giá; tổng trái phiếu chào bán 100.000 trái phiếu (tương đương 10.000.000.000 đồng); số đợt phát hành: 01 đợt; ngày phát hành 28/11/2019, thời gian phát hành trái phiếu không quá 90 ngày; thời gian đáo hạn 03 năm; lãi suất 13%/năm; kỳ hạn trả lãi 003 tháng/1 lần; tiền gốc được trả 01 lần vào ngày trái phiếu đáo hạn. Mục đích phát hành: Bổ sung nguồn vốn lưu động tại các dự án phát triển Bất động sản, cụ thể dự án APEC Manadala Wyndham Mũi Né, đầu tư vào các dự án trọng điểm của Công ty, cung cấp nguồn vốn để thực hiện việc đấu giá, phát triển các quỹ đất mới cho Công ty và mua bán dự án.

(4): Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 32/2019/IDJ/NQ-HĐQT ngày 21/11/2019 kèm phương án phát hành; mã trái phiếu Ibond_2019.04.10, loại trái phiếu doanh nghiệp không có tài sản đảm bảo và Chủ sở hữu trái phiếu có quyền bán lại cho Công ty tại bất kỳ thời điểm nào sau 03 tháng nắm giữ; mệnh giá 100.000 đồng/trái phiếu; giá bán 100% mệnh giá; tổng trái phiếu chào bán 100.000 trái phiếu (tương đương 10.000.000.000 đồng); số đợt phát hành: 01 đợt; ngày phát hành 05/12/2019, thời gian phát hành trái phiếu không quá 90 ngày; thời gian đáo hạn 03 năm; lãi suất 13%/năm; kỳ hạn trả lãi 003 tháng/1 lần; tiền gốc được trả 01 lần vào ngày trái phiếu đáo hạn. Mục đích phát hành: Bổ sung nguồn vốn lưu động tại dự án APEC Manadala Wyndham Mũi Né, đầu tư vào các dự án trọng điểm của Công ty, cung cấp nguồn vốn để thực hiện việc đấu giá, phát triển các quỹ đất mới cho Công ty và mua bán dự án.

5.20 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

Chi tiết các loại Trái phiếu (Tiếp theo)

(05) Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 22/2019/IDJ/NQ-HĐQT ngày 09/7/2019 kèm phương án phát hành; mã trái phiếu Ibond_2019.02.10, loại trái phiếu doanh nghiệp không có tài sản đảm bảo và Chủ sở hữu trái phiếu có quyền bán lại cho Công ty tại bất kỳ thời điểm nào sau 03 tháng nắm giữ; mệnh giá 100.000 đồng/trái phiếu; giá bán 100% mệnh giá; tổng trái phiếu chào bán 100.000 trái phiếu (tương đương 10.000.000.000 đồng); số đợt phát hành: 01 đợt; ngày phát hành 07/10/2019, thời gian phát hành trái phiếu không quá 90 ngày; thời gian đáo hạn 03 năm; lãi suất 13%/năm; kỳ hạn trả lãi 03 tháng/1 lần; tiền gốc được trả 01 lần vào ngày trái phiếu đáo hạn. Mục đích phát hành: Bổ sung nguồn vốn lưu động tại các dự án phát triển Bất động sản, cụ thể dự án APEC Manadala Wyndham Mũi Né, đầu tư vào các dự án trọng điểm của Công ty, cung cấp nguồn vốn để thực hiện việc đấu giá, phát triển các quỹ đất mới cho Công ty và mua bán dự án.

(06,07,08,09,10): Căn cứ Nghị quyết HĐQT số 21/2020/IDJ/NQ-HĐQT ngày 01/7/2020 kèm phương án phát hành trái phiếu gói IBond_2020.06.10; IBond_2020.07.10;IBond_2020.08.10; IBond_2020.09.10; IBond_2020.10.10. Mỗi gói có tổng giá trị 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng), Số lượng: 100.000 trái phiếu. Mệnh giá 100.000 đồng/trái phiếu. Thời gian đáo hạn: 03 năm. Lợi suất 13%/năm. Mục đích phát hành: sử dụng phân bổ vào việc đầu tư phát triển các dự án bất động sản, bổ sung chi phí liên quan đến các dự án APEC Mandala Wyndham Mũi Né của Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam.

(11): Căn cứ nghị quyết HĐQT số 03/2020/IDJ/NQ-HĐQT ngày 5/02/2020 kèm phương án phát hành gói trái phiếu Ibond_2020.11.10. Tổng giá trị 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng) Số lượng: 100.000 trái phiếu. Mệnh giá 100.000 đồng/trái phiếu. Lãi suất 13%/năm. Thời gian đáo hạn: 03 năm. Mục đích phát hành: sử dụng phân bổ vào việc đầu tư phát triển các dự án bất động sản, bổ sung chi phí liên quan đến các dự án APEC Mandala Wyndham Mũi Né của Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam. Nguồn tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu sẽ được phối hợp với nguồn vốn lưu động của Công ty, nguồn tiền này để thanh toán các chi phí. Việc thanh toán sẽ được thực hiện theo tiến độ dự án, dưới sự chỉ đạo của Ban lãnh đạo Công ty.

(12): Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 06/2020/IDJ/NQ-HĐQT ngày 19/02/2020 kèm phương án phát hành; mã trái phiếu Ibond_2020.12.10, loại trái phiếu doanh nghiệp không có tài sản đảm bảo và Chủ sở hữu trái phiếu có quyền bán lại cho Công ty tại bất kỳ thời điểm nào sau 03 tháng nắm giữ; mệnh giá 100.000 đồng/trái phiếu; giá bán 100% mệnh giá; tổng trái phiếu chào bán 100.000 trái phiếu (tương đương 10.000.000.000 đồng); số đợt phát hành: 01 đợt; ngày phát hành 05/3/2020, thời gian phát hành trái phiếu không quá 90 ngày; thời gian đáo hạn 03 năm; lãi suất 13%/năm; kỳ hạn trả lãi 03 tháng/1 lần; tiền gốc được trả 01 lần vào ngày trái phiếu đáo hạn. Mục đích phát hành: Bổ sung nguồn vốn lưu động tại dự án APEC Manadala Wyndham Mũi Né, đầu tư vào các dự án trọng điểm của Công ty, cung cấp nguồn vốn để thực hiện việc đấu giá, phát triển các quỹ đất mới cho Công ty và mua bán dự án.

(13): Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 06/2020/IDJ/NQ-HĐQT ngày 19/02/2020 kèm phương án phát hành; mã trái phiếu Ibond_2020.13.10, loại trái phiếu doanh nghiệp không có tài sản đảm bảo và Chủ sở hữu trái phiếu có quyền bán lại cho Công ty tại bất kỳ thời điểm nào sau 03 tháng nắm giữ; mệnh giá 100.000 đồng/trái phiếu; giá bán 100% mệnh giá; tổng trái phiếu chào bán 100.000 trái phiếu (tương đương 10.000.000.000 đồng); số đợt phát hành: 01 đợt; ngày phát hành 05/3/2020, thời gian phát hành trái phiếu không quá 90 ngày; thời gian đáo hạn 03 năm; lãi suất 13%/năm; kỳ hạn trả lãi 03 tháng/1 lần; tiền gốc được trả 01 lần vào ngày trái phiếu đáo hạn. Mục đích phát hành: Bổ sung nguồn vốn lưu động tại dự án APEC Manadala Wyndham Mũi Né, đầu tư vào các dự án trọng điểm của Công ty, cung cấp nguồn vốn để thực hiện việc đấu giá, phát triển các quỹ đất mới cho Công ty và mua bán dự án.

5.20 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

Chi tiết các loại Trái phiếu (Tiếp theo)

(14,15,16): Căn cứ Nghị quyết HĐQT số 14/2020/IDJ/NQ-HĐQT ngày 11/5/2020 kèm phương án phát hành gói trái phiếu Ibond_2020.14.10; Ibond_2020.15.10; Ibond_2020.16.10. Mỗi gói có tổng giá trị 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng), Số lượng: 100.000 trái phiếu, Mệnh giá: 100.000 đồng/trái phiếu (Một trăm nghìn đồng/trái phiếu). Lợi suất: 13%/năm. Mục đích phát hành: sử dụng phân bổ vào việc đầu tư phát triển các dự án bất động sản, bổ sung chi phí liên quan đến các dự án APEC Mandala Wyndham Mũi Né của Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam. Nguồn tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu sẽ được phối hợp với nguồn vốn lưu động của Công ty, nguồn tiền này để thanh toán các chi phí. Việc thanh toán sẽ được thực hiện theo tiến độ dự án, dưới sự chỉ đạo của Ban lãnh đạo Công ty.

(17,18): Căn cứ Nghị quyết HĐQT số 20/2020/IDJ/NQ-HĐQT ngày 23/6/2020 kèm phương án phát hành gói trái phiếu Ibond_2020.17.10 và Ibond_2020.18.10. Mỗi gói có tổng giá trị 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng) Số lượng: 100.000 trái phiếu. Mệnh giá 100.000 đồng/trái phiếu (Một trăm nghìn đồng/trái phiếu) Thời gian đáo hạn: 03 năm, Lợi suất 13%/năm. Mục đích phát hành: sử dụng phân bổ vào việc đầu tư phát triển các dự án bất động sản, bổ sung chi phí liên quan đến các dự án APEC Mandala Wyndham Mũi Né của Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam. Nguồn tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu sẽ được phối hợp với nguồn vốn lưu động của Công ty, nguồn tiền này để thanh toán các chi phí. Việc thanh toán sẽ được thực hiện theo tiến độ dự án, dưới sự chỉ đạo của Ban lãnh đạo Công ty.

(22, 23): Căn cứ nghị quyết HĐQT số 23/2020/IDJ/NQ-HĐQT ngày 16/7/2020 kèm theo phương án phát hành trái phiếu IBOND_2020.22.20 và IBOND_2020.23.20. Mỗi gói có tổng giá trị 20.000.000.000 đồng (Hai mươi tỷ đồng).Mệnh giá: 100.000 đồng/trái phiếu (Một trăm nghìn đồng/trái phiếu) Tổng số lượng: 200.000 trái phiếu (Hai trăm nghìn trái phiếu). Thời gian đáo hạn: 03 năm. Lợi suất: 13%/năm. Mục đích phát hành: sử dụng phân bổ vào việc đầu tư phát triển các dự án bất động sản, bổ sung chi phí liên quan đến các dự án APEC Mandala Wyndham Mũi Né của Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam. Nguồn tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu sẽ được phối hợp với nguồn vốn lưu động của Công ty, nguồn tiền này để thanh toán các chi phí. Việc thanh toán sẽ được thực hiện theo tiến độ dự án, dưới sự chỉ đạo của Ban lãnh đạo Công ty.

(25,26): Căn cứ nghị quyết HĐQT số 24/2020/IDJ/NQ-HĐQT ngày 22/7/2020 kèm theo phương án phát hành gói trái phiếu Ibond_2020.25.10 và Ibond_2020.26.10. Mỗi gói có tổng giá trị 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng). Số lượng: 100.000 trái phiếu. Mệnh giá 100.000 đồng/trái phiếu (Một trăm nghìn đồng/trái phiếu). Thời gian đáo hạn: 03 năm. Lợi suất: 13%/năm. Mục đích phát hành: sử dụng phân bổ vào việc đầu tư phát triển các dự án bất động sản, bổ sung chi phí liên quan đến các dự án APEC Mandala Wyndham Mũi Né của Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam. Nguồn tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu sẽ được phối hợp với nguồn vốn lưu động của Công ty, nguồn tiền này để thanh toán các chi phí. Việc thanh toán sẽ được thực hiện theo tiến độ dự án, dưới sự chỉ đạo của Ban lãnh đạo Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/HN

5.21 Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	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 01/01/2019	**326.000.000.000**	**1.523.000.000**	**(5.699.539.512)**	**16.817.826**	**321.840.278.314**
Tăng trong năm	-	-	**29.154.863.763**	**2.901.651.100**	**32.056.514.863**
Lãi trong năm	-	-	29.154.863.763	(71.813.320)	29.083.050.443
Tăng do hợp nhất	-	-	-	2.973.464.420	2.973.464.420
Giảm trong năm	-	-	**341.333.317**	-	**341.333.317**
Giảm khác	-	-	341.333.317	-	341.333.317
Số dư tại 31/12/2019	**326.000.000.000**	**1.523.000.000**	**23.113.990.934**	**2.918.468.926**	**353.555.459.860**
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**
Tăng trong năm	-	-	**78.759.318.520**	**(723.324)**	**78.758.595.196**
Lãi trong năm	-	-	78.759.318.520	(723.324)	78.758.595.196
Giảm trong năm	-	-	**26.364.251.698**	**2.861.593.210**	**29.225.844.908**
Chia trả cổ tức (*)	-	-	16.300.000.000	-	16.300.000.000
Giảm do phần vốn của 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**

(*): Công ty phân phối lợi nhuận năm 2019 theo Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 số 02/2020/BB-ĐHCĐ ngày 01/6/2020.

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group	16.603.000.000	16.603.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Holding	19.770.000.000	-
Các cổ đông khác	289.627.000.000	309.397.000.000
Tổng	**326.000.000.000**	**326.000.000.000**

5.21 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

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

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	326.000.000.000	326.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	326.000.000.000	326.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	**16.300.000.000**	**-**

d. Cổ phiếu

	31/12/2020 Cổ phiếu	01/01/2020 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**32.600.000**	**32.600.000**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**32.600.000**	**32.600.000**
Cổ phiếu phổ thông	32.600.000	32.600.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**32.600.000**	**32.600.000**
Cổ phiếu phổ thông	32.600.000	32.600.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/CP)	10.000	10.000

5.22 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Doanh thu hoạt động cho thuê bất động sản	19.616.801.175	20.091.042.387
Doanh thu in ấn	-	228.945.441
Doanh thu Hợp đồng xây dựng	135.404.468.070	357.864.684.633
Doanh thu bất động sản	255.590.271.174	-
Doanh thu cung cấp sản phẩm nông nghiệp	109.183.800	-
Tổng	**410.720.724.219**	**378.184.672.461**

5.23 Giá vốn hàng bán

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Giá vốn hoạt động cho thuê Bất động sản	19.580.473.428	22.123.463.436
Giá vốn in ấn	-	393.377.430
Giá vốn xây dựng	123.163.417.878	311.980.316.961
Giá vốn của sản phẩm nông nghiệp	461.481.111	-
Giá vốn kinh doanh bất động sản	152.572.914.400	-
Tổng	**295.778.286.817**	**334.497.157.827**

5.24 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	11.224.105.821	1.872.526.270
Lãi bán các khoản đầu tư	-	1.376.755.355
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	850.000
Tổng	**11.224.105.821**	**3.250.131.625**

5.25 Chi phí tài chính

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lãi tiền vay	2.880.901.265	2.433.354.082
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	97.013.710	-
Chi phí hoạt động tài chính khác	64.813.865	-
Tổng	**3.042.728.840**	**2.433.354.082**

5.26 Chi phí bán hàng và Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí bán hàng	**12.429.006.566**	**532.215.839**
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	2.604.546	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	993.807.534	513.923.506
Chi phí bằng tiền khác	11.432.594.486	18.292.333
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**21.847.559.048**	**10.705.964.800**
Chi phí nhân viên quản lý	15.387.947.209	5.298.751.953
Chi phí vật liệu quản lý	-	21.210.019
Chi phí đồ dùng văn phòng	230.364.905	16.021.023
Chi phí khấu hao	417.123.840	368.846.968
Thuế, phí, lệ phí	92.506.740	180.072.410
Chi phí dự phòng	-	2.466.338
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.617.470.688	1.448.458.142
Chi phí khác bằng tiền	1.032.161.315	1.300.153.596
Phân bổ lợi thế thương mại	2.069.984.351	2.069.984.351
Tổng	**34.276.565.614**	**11.238.180.639**

5.27 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Thu nhập khác		
Phạt trả chậm, vi phạm, thanh lý hợp đồng	10.973.809.097	439.943.752
Tiền điện thu hộ	686.740.578	-
Lãi thanh lý tài sản	-	742.991.296
Thu phí chuyển nhượng căn hộ	348.321.100	-
Thu nhập khác	889.933.101	210.087.890
Tổng	**12.898.803.876**	**1.393.022.938**
Chi phí khác		
Tiền chậm nộp, tiền phạt	338.793.010	182.083.381
Tiền điện thanh toán hộ	686.740.578	-
Trả lại tiền đặt cọc	315.205.480	-
Chi phí khác	357.157.066	688.242.149
Tổng	**1.697.896.134**	**870.325.530**
Lợi nhuận khác	**11.200.907.742**	**522.697.408**

5.28 Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	20.727.636.767	7.499.013.181
Tổng	**20.727.636.767**	**7.499.013.181**

5.29 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ	**78.759.318.520**	**29.154.863.763**
Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	**78.759.318.520**	**29.154.863.763**
Cổ phiếu phổ thông bình quân để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (Cổ phiếu)	32.600.000	32.600.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	**2.415,93**	**894,32**

5.30 Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**78.758.595.196**	**29.083.050.443**
Các khoản điều chỉnh tăng		
Các khoản điều chỉnh giảm		
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**78.758.595.196**	**29.083.050.443**
Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi (trường hợp trích quỹ từ lợi nhuận sau thuế)		
Số bình quân gia quyền của Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	32.600.000	32.600.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm (*)	34.230.000	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	1.178,49	892,12

(*): Theo Nghị quyết số 02/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 01/6/2020, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên lần thứ 02 năm 2020 của Công ty đã thông qua việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ, số cổ phiếu dự kiến phát hành trong Quý I năm 2021 là 32.600.000 cổ phiếu và 1.630.000 cổ phiếu cho người lao động.

6. THÔNG TIN KHÁC

6.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	- Ông Hán Kông Khanh là Đồng Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương - Ông Nguyễn Đỗ Lăng -Thành viên Hội đồng Quản trị
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	Công ty Cổ phần đầu tư Châu Á Thái Bình Dương sở hữu 100% vốn
Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Land Huế	Công ty Cổ phần đầu tư Châu Á Thái Bình Dương sở hữu 99,99% vốn
Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group	- Ông Hán Kông Khanh là Đồng Chủ tịch HĐQT của Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group
Công ty Cổ phần In Thái Nguyên	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Hồng Dương Lương Sơn	Công ty con

Trong năm, Công ty có các giao dịch sau với các bên liên quan:

Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
1. Phải thu khách hàng		**108.904.804.611**	**170.202.038.193**
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	Thi công	46.972.618.421	83.649.011.373
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	Thi công	59.248.668.121	76.201.570.051
Công ty Cổ phần APEC Land Huế	Thi công	2.683.518.069	10.351.456.769
2. Phải thu về cho vay		**37.660.737.586**	-
Công ty Cổ phần Thương Mại và Du lịch Kim Bôi	Cho vay	36.730.368.793	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group	Cho vay	930.368.793	-
3. Người mua trả tiền trước			
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	Thi công	-	20.000.000.000
4. Phải trả tiền vay		**150.000.000**	**45.000.000.000**
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương Bắc Ninh	Vay	-	45.000.000.000
Lã Thị Quy	Vay	150.000.000	
5. Phải thu khác		**1.082.717.807**	-
Công ty Cổ phần Thương Mại và Du lịch Kim Bôi	Lãi cho vay	177.512.328	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group	Lãi cho vay	669.589.041	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	Lãi cho vay	235.616.438	-
5. Phải trả khác		**12.055.500.000**	
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	Bù trừ công nợ	12.055.500.000	-

6.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)

Giao dịch với các bên liên quan

Bán hàng	Tính chất giao dịch	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	Thi Công	138.117.210.532	295.994.247.329
	Thuê TTTM	2.628.400.904	2.617.306.335
	Lãi dự thu	235.616.438	-
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	Thi Công	7.144.216.129	23.919.480.249
	Lãi vay	2.807.013.697	
Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Land Huế	Thi công	15.266.127.478	38.021.732.454
	Phạt vi phạm	69.083.944	-

Mua hàng	Tính chất giao dịch	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	Dịch vụ	82.676.743	64.610.845
	Mua thiết bị	402.300.000	

Giao dịch với các bên liên quan khác

Giao dịch khác	Tính chất giao dịch	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	Đi vay	-	46.500.000.000
	Chi phí lãi	-	119.465.753
	Hợp tác đầu tư	-	25.000.000.000
	Phạt vi phạm	-	3.082.192
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	Đi vay	45.000.000.000	89.965.810.664
	Chi phí lãi	2.807.013.699	603.917.808
Công ty Cổ phần In Thái Nguyên	Đi vay/ Trả vay	200.000.000	97.740.000.000
	Chi phí lãi	97.883.945	77.941.123
	Hợp tác đầu tư	-	85.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group	Phạt vi phạm	-	28.333.333
	Cho vay	35.000.000.000	-
	Trả vay	4.000.000.000	-
	Lãi cho vay	669.589.041	-

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc, Thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Hội đồng Quản trị	Thù lao	238.042.000	198.000.000
Ban Kiểm soát	Thù lao	105.250.000	105.600.000
Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác	Tiền lương	1.346.467.238	577.905.777
Tổng		**1.689.759.238**	**881.505.777**

6.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)

Chi tiết theo từng đối tượng

Họ và tên	Chức danh	Năm 2020 VND
Thù lao của Hội đồng Quản trị		
Ông Hán Kông Khanh	Chủ tịch HĐQT	61.458.000
Ông Nguyễn Hoàng Linh	Thành viên HĐQT	61.792.000
Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Thành viên HĐQT	23.292.000
Ông Phạm Duy Hưng	Thành viên HĐQT	45.750.000
Bà Lã Thị Quy	Thành viên HĐQT	45.750.000
Cộng		**238.042.000**
Thù lao Thành viên Ban Kiểm soát		
Bà Nguyễn Thị Thanh	Trưởng ban	48.000.000
Bà Nguyễn Hoài Giang	Thành viên	31.750.000
Ông Lê Chí Công	Thành viên	10.500.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Thúy	Thành viên (Đến ngày 01/06/2020)	15.000.000
Cộng		**105.250.000**
Tiền lương của Tổng Giám đốc và người quản lý khác		
Ông Nguyễn Quang Huy	Quyền Tổng Giám đốc	726.819.488
Bà Lã Thị Quy	Kế toán trưởng	619.647.750
Cộng		**1.346.467.238**
Tổng cộng		**1.689.759.238**

6.2 Báo cáo bộ phận

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty gồm: Cho thuê các gian hàng tại TTTM Grand Plaza, văn phòng Charmvit tại Hà Nội, dịch vụ tư vấn; hoạt động xây dựng công trình; Kinh doanh bất động sản và kinh doanh sản phẩm nông nghiệp nên Công ty lập Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh dịch vụ và Xây dựng.

Đơn vị tính: VND

Báo cáo kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2020

	Cho thuê VP, TTTM	Xây dựng	Kinh doanh Bất động sản	Dịch vụ in ấn	KD sản phẩm nông nghiệp	Tổng
DOANH THU						
Tổng doanh thu	19.616.801.175	135.404.468.070	255.590.271.174	-	109.183.800	410.720.724.219
Doanh thu giữa các bộ phận	-	-	-			-
Doanh thu	**19.616.801.175**	**135.404.468.070**	**255.590.271.174**	-	**109.183.800**	**410.720.724.219**
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG						
Kết quả bộ phận	36.327.747	12.241.050.192	103.017.356.774	-	(352.297.311)	114.942.437.402
Doanh thu tài chính (Không thể phân bổ)						11.224.105.821
Chi phí tài chính (Không thể phân bổ)						(3.042.728.840)
Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh						(561.924.548)
Lợi nhuận khác						11.200.907.742
Chi phí bán hàng			(11.432.594.486)			(12.429.006.566)
Chi phí quản lý doanh						(21.847.559.048)
Thuế thu nhập doanh nghiệp			(18.316.952.458)			(20.727.636.767)
Lợi nhuận trong năm						**78.758.595.196**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/HN

6.2 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

	Cho thuê VP, TTTM	Xây dựng	Kinh doanh Bất động sản	Dịch vụ in ấn	KD sản phẩm nông nghiệp	Tổng
TÀI SẢN						
Tài sản cố định						31.957.108.934
Xây dựng cơ bản dở dang						1.928.267.076
Phải thu khách hàng	1.372.197.841	126.423.331.193	44.906.244.194	-	22.756.665	172.724.529.893
Hàng tồn kho	-	7.413.618.541	1.322.309.658.294	-	220.155.329	1.332.181.619.793
Tài sản không thể phân bổ						916.543.419.047
Tổng tài sản						**2.455.334.944.743**
NỢ PHẢI TRẢ						
Các khoản phải trả						1.480.046.913.920
Phải trả tiền vay			484.581.754.777			524.930.071.949
Nợ phải trả không phân bổ						47.269.748.726
Tổng nợ phải trả						**2.052.246.734.595**

Báo cáo kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2019

	Cho thuê VP, TTTM	Xây dựng	Kinh doanh Bất động sản	Dịch vụ in ấn	KD sản phẩm nông nghiệp	Tổng
DOANH THU						
Tổng doanh thu	20.091.042.387	357.864.684.633	-	228.945.441	-	378.184.672.461
Doanh thu giữa các bộ phận	-	-	-		-	-
Loại trừ lãi chưa thực hiện	-	-	-			-
Doanh thu	**20.091.042.387**	**357.864.684.633**	**-**	**228.945.441**	**-**	**378.184.672.461**
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG						
Kết quả bộ phận	(2.032.421.049)	45.884.367.672	-	(164.431.989)	-	43.687.514.634
Doanh thu tài chính (Không thể phân bổ)						3.250.131.625
Chi phí tài chính (Không thể phân bổ)						(2.433.354.082)
Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh						2.793.254.678
Lợi nhuận khác						522.697.408
Chi phí bán hàng, chi phí quản lý						(11.238.180.639)
Thuế thu nhập doanh nghiệp						(7.499.013.181)
Lợi nhuận trong năm						**29.083.050.443**

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 01/01/2020

	Cho thuê VP, TTTM	Xây dựng	Kinh doanh Bất động sản	Dịch vụ in ấn	KD sản phẩm nông nghiệp	Tổng
TÀI SẢN						
Tài sản cố định	-	-	-	-	-	31.940.403.826
Xây dựng cơ bản dở dang	-	-	-	-	-	63.000.000
Phải thu khách hàng	4.005.062.343	170.202.038.193	-	-	-	174.207.100.536
Hàng tồn kho		14.601.438.726	638.330.882.314	-	-	652.932.321.040
Tài sản không thể phân bổ						530.552.603.452
Tổng tài sản						**1.389.695.428.854**
NỢ PHẢI TRẢ						
Các khoản phải trả	-					756.543.382.376
Phải trả tiền vay	-	-	208.440.000.000	-	-	253.440.000.000
Nợ phải trả không thể phân bổ						26.156.586.618
Tổng nợ phải trả						**1.036.139.968.994**

6.3 Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

6.3.1 Thay đổi về việc chuyển sàn giao dịch:

Theo Nghị quyết số 35/2020/IDJ/NQ-HĐQT ngày 22/12/2020, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần IDJ Việt Nam thống nhất về chủ trương chuyển cổ phiếu IDJ sang giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh (HSX) trong năm 2021 và trình xin ý kiến cổ đông về nội dung này trong Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021.

6.3.2 Phát hành cổ phiếu

Theo Nghị quyết số 02/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 01/6/2020, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên lần thứ 02 năm 2020 của Công ty đã thông qua việc:

1. Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ từ 326.000.000.000 đồng lên 652.000.000.000 đồng. Văn bản số 745/UBCK-QLCB ngày 04/3/2021 về việc Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng. Theo đó, Công ty đã thực hiện bán 32.600.000 cổ phiếu (chiếm 100% tổng số cổ phiếu đăng ký chào bán).

   Tính đến thời điểm phát hành Báo cáo kiểm toán này, Công ty đã hoàn tất tăng vốn điều lệ từ 326.000.000.000 đồng lên 652.000.000.000 đồng; đã gửi hồ sơ lên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội để đăng ký niêm yết cổ phiếu bổ sung.

2. Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động.

   Theo Báo cáo phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty số 41/2021/BC-IDJ ngày 18/02/2021 gửi Ủy ban chứng khoán Nhà nước, số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: 1.630.000 cổ phiếu, giá phát hành 10.000 đồng/cổ phần.

   Tính đến thời điểm phát hành Báo cáo kiểm toán này, Công ty đã tiến hành thu tiền mua cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty.

6.3.3 Đầu tư góp vốn

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 38/2020/IDJ/NQ-HĐQT ngày 29/12/2020, Hội đồng Quản trị Công ty đã thống nhất chủ trương nâng tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần APEC Thái Nguyên lên 25% trong Quý 01/2021.

6.4 Thông tin về các khoản cam kết của Công ty

Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 28/2020/IDJ-HĐQT ngày 28/10/2020, Hội đồng Quản trị Công ty thống nhất phê duyệt việc đầu tư giai đoạn 02 của Dự án Diamond Park trên diện tích: 9.438 m2; Tổng mức đầu tư: 1.800 tỷ đồng; Tổng vốn đầu tư là: 1.582.076 triệu đồng, vốn tự có của Công ty là: 316.415 triệu đồng, chiếm 20% tổng vốn đầu tư; Vốn vay và huy động khác: 1.265.661 triệu đồng, chiếm 80% tổng vốn đầu tư; thời hạn của dự án: 50 năm kể từ ngày 20/3/2019; thời gian khởi công dự kiến: 03/2021; thời gian hoàn thành dự kiến: 03/2023. Đến ngày 31/12/2020, số dư chi phí xây dựng dở dang của Dự án Diamond Park giai đoạn 01 là 518.834.840.519 đồng.

6.5 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán INPACT.

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2021

Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Nguyễn Hữu Đạt	Lã Thị Quy	Hán Kông Khanh