PHẠM DUY HƯNG
Digitally signed by PHẠM DUY HƯNG
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Quận HAI BÀ TRƯNG, O=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM, T=Chủ tịch Hội đồng Quản trị, CN=PHẠM DUY HƯNG, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=CMND:001079024923
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2021-08-18 16:23:28
Foxit Reader Version: 10.0.1

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 THÁNG ĐẦU NĂM CỦA NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

MỤC LỤC

		Trang
1.	Mục lục	1
2.	Báo cáo của Hội đồng quản trị	2 - 3
3.	Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	4 - 5
4.	Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2021	6 - 9
5.	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ 6 tháng đầu năm của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021	10
6.	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ 6 tháng đầu năm của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021	11 - 12
7.	Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu năm của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021	13 - 47

****

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Khái quát về Công ty

Công ty là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102186593 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 15 tháng 3 năm 2007. Trong quá trình hoạt động Công ty đã 17 lần được cấp bổ sung các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi về việc thay đổi ngành nghề kinh doanh, vốn điều lệ, người đại diện theo pháp luật, ... Trong đó, thay đổi lần thứ 17 ngày 18 tháng 5 năm 2021 về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật.

Trụ sở hoạt động

- Địa chỉ : Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại : 024.35558999
- Fax : 024.35558990

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Kinh doanh sản phẩm nông nghiệp.

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Tổng Giám đốc của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm /miễn nhiệm/Tái bổ nhiệm
Ông Phạm Duy Hưng	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 04 tháng 5 năm 2021
	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2021
Ông Hán Kông Khanh	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2021
Ông Nguyễn Đức Quân	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2021
Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 01 tháng 6 năm 2020
Ông Nguyễn Hoàng Linh	Thành vên	Tái bổ nhiệm ngày 01 tháng 6 năm 2020
Bà Lã Thị Quy	Thành vên	Tái bổ nhiệm ngày 01 tháng 6 năm 2020

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm /miễn nhiệm/Tái bổ nhiệm
Bà Nguyễn Thị Thanh	Trưởng ban	Tái bổ nhiệm ngày 01 tháng 6 năm 2020
Bà Nguyễn Hoài Giang	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 01 tháng 6 năm 2020
Bà Đậu Thị Thảo	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2021
Ông Lê Chí Công	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2021

Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm /miễn nhiệm/Tái bổ nhiệm
Ông Nguyễn Quang Huy	Quyền Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2020

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo là Ông Phạm Duy Hưng (Chủ tịch HĐQT - từ ngày 18 tháng 5 năm 2021) và Ông Hán Kông Khanh (đến ngày 17 tháng 5 năm 2021)

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Công ty.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này, Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Thay mặt Hội đồng quản trị
Chủ tịch Hội đồng quản trị

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Phạm Duy Hưng

Ngày 17 tháng 8 năm 2021

A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.
www.a-c.com.vn

Head Office : 02 Truong Son St., Tan Binh Dist., Ho Chi Minh City, Vietnam
Tel: +84 (028) 3547 2972 Fax: +84 (028) 3547 2970 kttv@a-c.com.vn
Branch in Ha Noi : 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City, Vietnam
Tel: +84 (024) 3736 7879 Fax: +84 (024) 3736 7869 kttv.hn@a-c.com.vn
Branch in Nha Trang : Lot STH 06A.01, Le Hong Phong II Urban Area, Phuoc Hai Ward, Nha Trang City, Vietnam
Tel: +84 (0258) 246 5151 Fax: +84 (0258) 246 5806 kttv.nt@a-c.com.vn
Branch in Can Tho : I5-13 Vo Nguyen Giap St., Cai Rang Dist., Can Tho City, Vietnam
Tel: +84 (0292) 376 4995 Fax: +84 (0292) 376 4996 kttv.ct@a-c.com.vn

Số: 2.0493/21/TC - AC

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam (sau đây gọi tắt là Công ty), được lập ngày 17 tháng 8 năm 2021, từ trang 06 đến trang 47, bao gồm Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Công ty đã được soát xét bởi công ty kiểm toán khác. Kiểm toán viên của công ty kiểm toán này đã đưa ra Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ với kết luận chấp nhận toàn phần về Báo cáo tài chính giữa niên độ đó tại ngày 11 tháng 8 năm 2020.

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Công ty đã được kiểm toán bởi công ty kiểm toán khác. Kiểm toán viên của công ty kiểm toán này đã đưa ra Báo cáo kiểm toán vào ngày 25 tháng 3 năm 2021 với ý kiến chấp nhận toàn phần về Báo cáo tài chính của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C
Chi nhánh Hà Nội

CHI NHÁNH CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A & C TẠI HÀ NỘI

Lê Văn Khoa – Phó Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1794-2018-008-1

Hà Nội, ngày 17 tháng 8 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**2.242.008.663.315**	**2.024.333.735.867**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**114.262.004.507**	**81.601.714.316**
1. Tiền	111		34.262.004.507	21.601.714.316
2. Các khoản tương đương tiền	112		80.000.000.000	60.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**33.000.091.000**	**38.300.091.000**
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	11.212.500.000	11.212.500.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	21.787.591.000	27.087.591.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**645.738.335.132**	**552.259.817.374**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	257.883.257.650	171.358.915.943
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	128.676.022.751	112.831.068.968
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	65.004.566.685	185.086.692.505
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	208.061.100.186	96.569.752.098
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(13.886.612.140)	(13.586.612.140)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**		**1.447.600.374.927**	**1.331.843.343.576**
1. Hàng tồn kho	141	V.8	1.447.600.374.927	1.331.843.343.576
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**1.407.857.749**	**20.328.769.601**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	531.830.595	438.298.188
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		876.027.154	12.548.568.376
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16	-	7.341.903.037
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5 Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**803.445.416.758**	**551.880.513.275**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**169.967.428.427**	**759.636.071**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	169.967.428.427	759.636.071
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**991.696.272**	**533.418.062**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	963.655.143	495.806.933
Nguyên giá	*222*		*2.235.587.744*	*1.682.172.085*
Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(1.271.932.601)*	*(1.186.365.152)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	*225*		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	*226*		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	28.041.129	37.611.129
Nguyên giá	*228*		*57.420.000*	*57.420.000*
Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(29.378.871)*	*(19.808.871)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**V.12**	**112.769.122.431**	**114.338.446.647**
Nguyên giá	231		146.731.814.195	146.731.814.195
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(33.962.691.764)	(32.393.367.548)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**3.178.527.324**	**1.928.267.076**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.13	3.178.527.324	1.928.267.076
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**210.410.659.992**	**229.192.817.092**
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2c	155.183.871.494	155.174.871.494
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	49.900.261.315	9.380.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	5.677.500.000	64.988.918.415
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2c	(350.972.817)	(350.972.817)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**306.127.982.312**	**205.127.928.327**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	306.127.982.312	205.127.928.327
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**3.045.454.080.073**	**2.576.214.249.142**

Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**2.192.877.872.620**	**2.149.319.290.775**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**1.920.638.909.903**	**1.651.072.108.154**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	222.978.772.952	309.892.428.073
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	1.355.057.880.856	1.015.567.849.886
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	21.941.172.826	19.930.560.006
4. Phải trả người lao động	314		3.077.893.687	2.186.361.685
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	8.592.889.624	10.873.948.430
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18a	94.110.194.953	154.049.099.026
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19a	214.196.561.129	137.888.317.172
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		683.543.876	683.543.876
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**272.238.962.717**	**498.247.182.621**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.18b	11.241.062.717	13.665.427.844
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19b	260.997.900.000	484.581.754.777
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**852.576.207.453**	**426.894.958.367**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.20**	**852.576.207.453**	**426.894.958.367**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		735.129.760.000	326.000.000.000
- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*735.129.760.000*	*326.000.000.000*
- *Cổ phiếu ưu đãi*	*411b*		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.523.000.000	1.523.000.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		115.923.447.453	99.371.958.367
- *LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*421a*		*32.542.198.367*	*99.371.958.367*
- *LNST chưa phân phối kỳ này*	*421b*		*83.381.249.086*	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**3.045.454.080.073**	**2.576.214.249.142**

Lập, ngày 17 tháng 8 năm 2021

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Nguyễn Hữu Đạt	Lã Thị Quy	Phạm Duy Hưng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	353.707.412.651	262.655.093.833
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		353.707.412.651	262.655.093.833
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	237.138.623.667	187.780.453.155
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		116.568.788.984	74.874.640.678
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	12.583.212.049	2.266.366.119
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1.089.734.011	2.847.542.478
Trong đó: chi phí lãi vay	23		1.087.068.911	2.685.714.903
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	21.144.621.244	8.339.001.682
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	19.213.981.880	7.951.420.338
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		87.703.663.898	58.003.042.299
11. Thu nhập khác	31	VI.7	17.165.606.022	3.005.223.855
12. Chi phí khác	32	VI.8	618.271.548	848.047.927
13. Lợi nhuận khác	40		16.547.334.474	2.157.175.928
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		104.250.998.372	60.160.218.227
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.16	20.869.749.286	12.127.514.081
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		83.381.249.086	48.032.704.146
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	-	-
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	-	-

Lập, ngày 17 tháng 8 năm 2021

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Nguyễn Hữu Đạt	Lã Thị Quy	Phạm Duy Hưng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)
(Dạng đầy đủ)
6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	***01***		***104.250.998.372***	***60.160.218.227***
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		1.664.461.665	1.591.485.126
- Các khoản dự phòng	03	VI.4	300.000.000	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(12.580.378.749)	(2.169.352.409)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	1.087.068.911	2.685.714.903
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***94.722.150.199***	***62.268.065.847***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(268.964.111.249)	(50.406.078.699)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(115.757.031.351)	(139.621.553.020)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		207.803.375.050	239.102.809.755
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(101.093.586.392)	(12.269.392.564)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(2.034.229.998)	(3.399.481.931)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(25.220.915.153)	(8.478.328.910)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***(210.544.348.894)***	***87.196.040.478***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(1.803.675.907)	(893.656.325)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(186.759.871.520)	(73.451.360.538)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		212.325.342.466	50.182.657.534
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(21.789.300.000)	(2.021.441.849)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		42.445.528.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.377.582.297	2.169.352.409
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***47.795.605.336***	***(24.014.448.769)***

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	V.20	342.300.000.000	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.19	403.287.201.000	70.473.854.659
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.19	(549.761.004.751)	(68.023.381.610)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(417.162.500)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***195.409.033.749***	***2.450.473.049***
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		**32.660.290.191**	**65.632.064.758**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**V.1**	**81.601.714.316**	**35.846.743.693**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**V.1**	**114.262.004.507**	**101.478.808.451**

Lập, ngày 17 tháng 8 năm 2021

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Nguyễn Hữu Đạt	Lã Thị Quy	Phạm Duy Hưng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là Kinh doanh bất động sản, xây lắp, và sản xuất nông nghiệp.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Kinh doanh sản phẩm nông nghiệp.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty là trong vòng từ trên 12 tháng đến 36 tháng.

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

5. Cấu trúc Công ty

Các Công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Hồng Dương Lương Sơn	Xóm Nước Vải, Xã Tân Vinh, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.	Khách sạn, du lịch.	99,91%	99,91%	99,91%
Công ty Cổ phần In Thái Nguyên	Số 8, tổ 23, Phường Quang Trung, Thành phố Thái Nguyên, Tỉnh Thái Nguyên.	In ấn.	99,90%	99,90%	99,90%
Công ty TNHH Môi trường IDJ Châu Đốc	Kênh cầu số 10, xã Vĩnh Tế, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.	Thu gom, xử lý và tiêu huỷ rác thải; tái chế phế liệu.	100%	100%	100%
Công ty TNHH Môi trường IDJ Phú Tân	Khu xử lý rác thải liên huyện Phú Tân, Tân Châu, Xã Phú Thạnh, Huyện Phú Tân, An Giang.	Thu gom, xử lý và tiêu huỷ rác thải; tái chế phế liệu.	100%	100%	100%

Các Công ty liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Đầu tư Việt Hàn	Tầng 5, tòa nhà Charmvit, số 117 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hoà, Quận Cầu Giấy, Hà Nội	Dịch vụ nhà hàng, ăn uống	28,5%	28,5%	28,5%
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	Đường Yên Ninh, phường Mỹ Hải, TP. Phan Rang -Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.	Kinh doanh bất động sản	40%	40%	40%
Công ty Cổ phần Apec Thái Nguyên (từ ngày 23 tháng 4 năm 2021)	Ngã ba Bắc Nam, tổ 11, Phường Gia Sàng, Thành phố Thái Nguyên, Thái Nguyên	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	25%	25%	25%

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty có 152 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 116 nhân viên).

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

1. 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.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Các khoản chứng khoán kinh doanh của Công ty đều là chứng khoán chưa niêm yết, được ghi nhận tại thời điểm Công ty chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Đối với chứng khoán kinh doanh là cổ phiếu của các tổ chức chưa niêm yết, dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập khi tổ chức phát hành bị lỗ, với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại tổ chức phát hành và vốn chủ sở hữu thực có tại ngày kết thúc kỳ kế toán nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại tổ chức đó.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp đích danh.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn chỉ bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

Công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Ghi nhận ban đầu

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ, với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có tại ngày kết thúc kỳ kế toán nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại công ty con, công ty liên kết. Nếu công ty con, công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của đơn vị được đầu tư, với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại đơn vị và vốn chủ sở hữu thực có tại ngày kết thúc kỳ kế toán nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại đơn vị đó.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh 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 Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có). Mức trích lập căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm 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. Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu là chi phí công cụ dụng cụ; chi phí sửa chữa bất động sản đầu tư và chi phí bán hàng dự án chưa bàn giao.

Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian tối đa không quá 36 tháng.

Chi phí bán hàng dự án

Chi phí bán hàng dự án (bao gồm: chi phí hoa hồng môi giới, chi phí thưởng bán hàng...) được ghi nhận vào chi phí tương ứng với số căn hộ đã bàn giao cho khách hàng trong kỳ.

7. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình 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. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa vật kiến trúc	05
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06
Máy móc thiết bị	05
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03

8. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình 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. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định vô hình của Công ty là chương trình phần mềm máy tính.Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 3 năm.

9. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư của Công ty là các tầng trung tâm thương mại, văn phòng và hầm để xe được thuê dài hạn và sử dụng để cho thuê lại. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm được bên cho thuê bàn giao đưa vào khai thác.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 46,75 năm, dựa trên thời gian kể từ ngày Công ty được nhận bàn giao Bất động sản đầu tư từ bên cho thuê đến ngày hết hạn hợp đồng thuê (ngày 31/5/2057).

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

11. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Tài sản đồng kiểm soát

Công ty ghi nhận trên Báo cáo tài chính các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức tài sản đồng kiểm soát các nội dung sau:

- Phần chia của Công ty trong tài sản đồng kiểm soát được phân loại theo tính chất của tài sản.
- Các khoản nợ phải trả phát sinh riêng của Công ty.
- Phần nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên tham gia góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh.
- Thu nhập từ việc bán hoặc sử dụng phần sản phẩm/dịch vụ được chia từ liên doanh cùng với phần chi phí phát sinh được phân chia từ hoạt động của liên doanh.
- Các khoản chi phí của Công ty phát sinh liên quan đến việc góp vốn liên doanh.

Các tài sản cố định, bất động sản đầu tư khi mang đi góp vốn vào hợp đồng hợp tác kinh doanh và không chuyển quyền sở hữu thành sở hữu chung của các bên liên doanh không được ghi giảm tài sản. Trường hợp Công ty nhận tài sản góp vốn liên doanh thì được theo dõi như tài sản nhận giữ hộ, không hạch toán tăng tài sản và nguồn vốn kinh doanh.

Các tài sản cố định, bất động sản đầu tư mang đi góp vốn vào hợp đồng hợp tác kinh doanh có sự chuyển quyền sở hữu và đang trong quá trình xây dựng tài sản đồng kiểm soát được ghi giảm tài sản trên sổ kế toán và ghi nhận giá trị tài sản vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang. Sau khi tài sản đồng kiểm soát hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng, căn cứ vào giá trị tài sản được chia Công ty ghi nhận tăng tài sản của mình phù hợp với mục đích sử dụng.

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Công ty ghi nhận trên Báo cáo tài chính các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát các nội dung sau:

- Giá trị tài sản mà Công ty hiện sở hữu.
- Các khoản nợ phải trả mà Công ty phải gánh chịu.

- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh.
- Các khoản chi phí phải gánh chịu.

12. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

13. Trái phiếu thường

Trái phiếu thường là trái phiếu không có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu.

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh bằng mệnh giá, do các trái phiếu của Công ty đều có giá phát hành bằng mệnh giá.

14. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu
Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần
Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

15. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

16. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa, sản phẩm cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa, sản phẩm như người sở hữu hàng hóa, sản phẩm hoặc quyền kiểm soát hàng hóa, sản phẩm.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các 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.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ..

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

17. Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng là một hợp đồng được thỏa thuận để xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc kỳ kế toán.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: 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 và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

18. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn

hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

19. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

20. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp chỉ bao gồm thuế thu nhập hiện hành, là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

21. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

22. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của Công ty.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	102.005.412	283.215.652
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	34.159.999.095	21.318.498.664
Các khoản tương đương tiền - Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng (*)	80.000.000.000	60.000.000.000
Cộng	**114.262.004.507**	**81.601.714.316**

(*) Trong đó, các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính, số tiền 35.000.000.000 VND được dùng để đảm bảo cho các khoản vay thấu chi (số đầu năm: 20.000.000.000 VND).

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

2a. Chứng khoán kinh doanh

Là các cổ phiếu của các công ty cổ phần không niêm yết, bao gồm:

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Dreamworks (391.250 cổ phần)	3.912.500.000	-	3.912.500.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư DPA (730.000 cổ phần)	7.300.000.000	-	7.300.000.000	-
Cộng	**11.212.500.000**	**-**	**11.212.500.000**	**-**

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Dự phòng
Ngắn hạn	***21.787.591.000***	***21.787.591.000***	***27.087.591.000***	***27.087.591.000***
Tiền gửi có kỳ hạn	21.787.591.000	21.787.591.000	26.787.591.000	26.787.591.000
Các khoản đầu tư khác (*)	-	-	300.000.000	300.000.000
Cộng	**21.787.591.000**	**21.787.591.000**	**27.087.591.000**	**27.087.591.000**

(*) Phân loại lại khoản đầu tư sang phải thu khác.

2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	***155.183.871.494***	-	***155.174.871.494***	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hồng Dương Lương Sơn	35.000.000.000	-	35.000.000.000	-
Công ty Cổ phần In Thái Nguyên	120.127.856.000	-	120.127.856.000	-
Công ty TNHH Môi trường IDJ Châu Đốc	45.013.494	-	40.513.494	-
Công ty TNHH Môi trường IDJ Phú Tân	11.002.000	-	6.502.000	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	***49.900.261.315***	-	***9.380.000.000***	
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Đầu tư Việt Hàn	5.700.000.000	-	5.700.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	3.680.000.000	-	3.680.000.000	-
Công ty Cổ phần Apec Thái Nguyên	40.520.261.315	-	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	***5.677.500.000***	***(350.972.817)***	**64.988.918.415**	**(350.972.817)**
Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản IDJ Asset	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	-	-	28.515.957.100	-
Công ty Cổ phần Apec Thái Nguyên	-	-	30.795.461.315	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	4.687.500.000	-	4.687.500.000	-
Cộng	**210.761.632.809**	**(350.972.817)**	**229.543.789.909**	**(350.972.817)**

(i) Số lượng cổ phần/phần vốn góp nắm giữ và tỷ lệ sở hữu của Công ty tại các đơn vị như sau:

Tên Công ty	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Số lượng cổ phần/phần vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ phần/phần vốn góp	Tỷ lệ sở hữu
Công ty con				
Công ty Cổ phần Đầu tư Hồng Dương Lương Sơn	2.268.000 CP	99,91%	2.268.000 CP	99,91%
Công ty Cổ phần In Thái Nguyên	11.988.000 CP	99,90%	11.988.000 CP	99,90%
Công ty TNHH Môi trường IDJ Châu Đốc (i)	45.013.494 VND	100,00%	40.513.494 VND	100,00%
Công ty TNHH Môi trường IDJ Phú Tân (ii)	11.002.000 VND	100,00%	6.502.000 VND	100,00%
Công ty liên kết				
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Đầu tư Việt Hàn	570.000 CP	28,50%	570.000 CP	28,50%
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai (iii)	368.000 CP	40%	368.000 CP	40%
Công ty Cổ phần Apec Thái Nguyên (iv)	2.500.000 CP	25,00%	1.900.000	19,00%
Các đơn vị khác				
Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản IDJ Asset	99.000 CP	4,50%	99.000 CP	4,50%
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	1.500.000 CP	18,75%	1.500.000 CP	18,75%

(i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1602110379 ngày 23 tháng 10 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh An Giang cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Môi trường IDJ Châu Đốc 28.290.200.000 VND, tương đương 100% vốn điều lệ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã góp 45.013.494 VND dưới hình thức chuyển tiền thanh toán các khoản chi phí hộ Công ty con. Vốn điều lệ còn phải đầu tư vào Công ty này là 28.249.686.506 VND.

(ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1602110361 ngày 23 tháng 10 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh An Giang cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Môi trường IDJ Phú Tân 15.816.400.000 VND, tương đương 100% vốn điều lệ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã góp 11.002.000 VND dưới hình thức chuyển tiền thanh toán các khoản chi phí hộ Công ty con. Vốn điều lệ còn phải đầu tư vào Công ty này là 15.809.898.000 VND.

(iii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4500626924 cấp ngày 05 tháng 11 năm 2018, thay đổi lần 1 ngày 03 tháng 7 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Ninh Thuận cấp, Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai (gọi tắt là "Quốc tế Dubai") có vốn điều lệ 650.000.000.000 VND, tương đương 65.000.000 cổ phần. Công ty cam kết đầu tư vào Quốc tế Dubai 260.000.000.000 VND, tương đương 26.000.000 cổ phần, chiếm 40% vốn điều lệ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã đầu tư 3.680.000.000 VND, sở hữu 368.000 cổ phần Quốc tế Dubai. Vốn điều lệ còn phải đầu tư vào Công ty này là 256.320.000.000 VND.

(iv) Trong kỳ, Công ty đã nhận chuyển nhượng 600.000 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group với tổng giá trị nhận chuyển nhượng là 9.724.800.000 VND.

Thanh lý các khoản đầu tư trong kỳ

Trong kỳ, Công ty đã chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Giáo dục Hanoi Academy toàn bộ 1.875.000 cổ phần do Công ty Cổ phần Đầu tư và Giáo dục Hanoi Academy phát hành với tổng giá trị chuyển nhượng là 28.515.000.000 VND. Lỗ chuyển nhượng là 957.100 VND.

Giá trị hợp lý

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không có giá niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Tình hình hoạt động của các công ty con và công ty liên kết

Công ty	Tình trạng hoạt động
Công ty Cổ phần Đầu tư Hồng Dương Lương Sơn	Đang trong giai đoạn đầu tư dự án
Công ty Cổ phần In Thái Nguyên	Đang trong giai đoạn đầu tư dự án
Công ty TNHH Môi trường IDJ Châu Đốc	Đang đầu tư chưa đi vào hoạt động
Công ty TNHH Môi trường IDJ Phú Tân	Đang đầu tư chưa đi vào hoạt động
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Đầu tư Việt Hàn	Đang trong giai đoạn đầu tư dự án
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	Đang trong giai đoạn đầu tư dự án
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên	Hoạt động kinh doanh bình thường

Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	350.972.817	2.624.959.107
Trích lập dự phòng bổ sung	-	-
Giảm do thoái vốn khoản đầu tư	-	(2.273.986.290)
Số cuối kỳ	**350.972.817**	**350.972.817**

Giao dịch với các công ty con và công ty liên kết

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với các công ty con và công ty liên kết như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Công ty Cổ phần In Thái Nguyên		
Lãi vay phải trả trong kỳ	*48.369.151*	*24.345.041*
Công ty TNHH Môi trường IDJ Châu Đốc		
Góp thêm vốn dưới hình thức thanh toán các khoản chi hộ Công ty con	*4.500.000*	*18.430.849*
Công ty TNHH Môi trường IDJ Phú Tân		
Góp thêm vốn dưới hình thức thanh toán các khoản chi hộ Công ty con	*4.500.000*	*3.011.000*
Công ty Cổ phần Đầu tư Hồng Dương Lương Sơn		
Công ty mẹ cho vay tiền	*290.852.766*	
Lãi cho vay	*66.145.980*	

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	***103.487.950.358***	***122.835.332.611***
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group	-	13.930.528.000
Công ty Cổ phần APEC Land Huế	1.188.606.457	2.683.518.069
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	36.972.618.421	46.972.618.421
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	56.589.770.370	59.248.668.121
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	8.736.955.110	-
Phải thu các khách hàng khác	***154.395.307.292***	***48.523.583.332***
Phải thu về hoạt động bất động sản	150.780.089.812	44.906.244.457
trong đó: Dự án Diamondpark Lạng Sơn	*136.473.479.683*	*44.906.244.457*
Dự án Mandala Hotel & Suites Hải Dương	*14.306.610.129*	-
Phải thu về hoạt động khác	3.615.217.480	3.617.338.875
Cộng	**257.883.257.650**	**171.358.915.943**

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan	***260.000.000***	***3.989.000.000***
Công Ty Cổ phần Đầu Tư Apec Holding	-	3.729.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương	260.000.000	260.000.000
Trả trước cho người bán khác	***128.416.022.751***	***108.842.068.968***
Công ty Cổ phần Đầu tư Anpha	-	35.205.753.000
Công ty Cổ phần Kỹ thuật - Thương mại - Dịch vụ - Kỹ nghệ Việt	14.275.223.671	17.270.914.241
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại AKITO	14.538.300.000	-
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Cơ điện lạnh Thăng Long	11.828.278.880	-
Công ty Cổ phần Tin học Bách Khoa	25.083.826.304	8.294.688.594
Các nhà cung cấp khác	62.690.393.896	48.070.713.133
Cộng	**128.676.022.751**	**112.831.068.968**

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	***16.004.566.685***	***150.230.368.793***
Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group	-	31.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Hồng Dương Lương Sơn	16.004.566.685	930.368.793
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi (i)	-	4.800.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Holding (ii)	-	113.500.000.000
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	***49.000.000.000***	***34.856.323.712***
Công ty Cổ phần Đầu tư Anpha (iii)	29.000.000.000	34.856.323.712
Công ty Cổ phần Đầu tư Dpa (iv)	20.000.000.000	-
Cộng	**65.004.566.685**	**185.086.692.505**

(i) Trong năm, Công ty đã thực hiện giải ngân cho Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi vay thêm 9.000.000.000 VND đồng thời thực hiện chuyển đổi khoản cho vay thành vốn góp hợp tác kinh doanh, số tiền: 13.800.000.000 VND (xem thuyết minh V.6b). Phần còn lại được thu bằng tiền.

(ii) Giảm do chuyển đổi khoản cho vay thành vốn góp hợp tác kinh doanh, số tiền: 100.500.000.000 VND (Xem thuyết minh V.6b). Phần còn lại được thu bằng tiền.

(iii) Khoản cho vay có kỳ hạn 12 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi suất 6%/năm để phục vụ hoạt động kinh doanh của bên vay. Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo.

(iv) Khoản cho vay theo Hợp đồng vay vốn ngắn hạn số 01/2021/DPA-IDJ ngày 30 tháng 6 năm 2021 để phục vụ hoạt động kinh doanh, thời hạn vay 01 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi suất cho vay 13%/năm. Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo.

6. Phải thu ngắn hạn khác

6a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	***2.605.933.121***	-	***19.299.137.748***	-
Phải thu lãi cho vay	2.601.523.521	-	4.511.383.022	-
Công Ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group	*2.208.593.608*	-	*697.922.375*	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Hồng Dương Lương Sơn	*157.313.475*	-	*91.167.495*	-
Công ty Cổ phần Thương Mại và Du lịch Kim Bôi (i)	-	-	*177.512.328*	-
Công Ty Cổ phần Đầu tư Apec Holding (ii)	-	-	*3.309.164.386*	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	*235.616.438*	-	*235.616.438*	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hồng Dương Lương Sơn - Phải thu về cho vay	-	-	14.783.345.126	-
Công ty Cổ phần Apec Thái Nguyên - Phải thu khác	4.409.600	-	4.409.600	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	***205.455.167.065***	***(10.298.613.821)***	***77.270.614.350***	***(9.998.613.821)***
Các khoản chi hộ - Phí dịch vụ của các nhà đầu tư	9.783.650.021	(9.783.650.021)	9.783.650.021	(9.783.650.021)
Công ty Cổ phần Đầu tư Anpha - Phải thu khoản đặt cọc mua trái phiếu (iii)	120.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Anpha - Lãi dự thu phải thu về cho vay	6.470.910.106	-	4.815.601.163	-
Tạm ứng thực hiện dự án	54.910.868.925	-	62.227.707.754	-
- Dự án Mandala Hotel & Suites Hải Dương	*5.903.695.200*	-	*5.897.369.676*	-
- Dự án Wyndham Mũi Né, Bình Thuận	*1.944.653.954*	-	*1.658.659.000*	-
- Dự án Khu công nghiệp Nam Hồng, Hải Dương	*3.322.669.470*	-	*3.336.519.470*	-
- Các Dự án khác	*43.739.850.301*	-	*51.335.159.608*	-
Thuế TNDN tạm nộp 1% của bất động sản	13.546.076.915		-	
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	11.000.000	-	6.000.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	732.661.098	(514.963.800)	437.655.412	(214.963.800)
Cộng	**208.061.100.186**	**(10.298.613.821)**	**96.569.752.098**	**(9.998.613.821)**

(i) Thu hồi khoản lãi cho vay Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi bằng hình thức chuyển đổi thành vốn góp hợp tác kinh doanh, số tiền: 832.520.547 VND (xem thuyết minh V.6b).

(ii) Thu hồi khoản lãi cho vay Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Holding bằng hình thức chuyển đổi thành vốn góp hợp tác kinh doanh, số tiền 9.458.304.110 VND (xem thuyết minh V.6b).

(iii) Đặt cọc mua trái phiếu do Công ty Cổ phần Đầu tư Anpha phát hành theo Hợp đồng đặt cọc số 01/HĐĐCTP-Abond.AN.H.21.24.005 ngày 30 tháng 3 năm 2021. Số lượng trái phiếu đặt mua là 1.319.020 trái phiếu, mệnh giá: 100.000 VND/trái phiếu, kỳ hạn 36 tháng, lãi suất 8%/năm, không có tài sản đảm bảo. Lãi suất trong thời gian đặt cọc trái phiếu là 0%. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính giữa niên độ, Công ty đã hoàn thành việc mua trái phiếu này.

6b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	***168.823.674.067***	-	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi (i)	14.632.520.547	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Holding (ii)	154.191.153.520	-	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	***1.143.754.360***	-	***759.636.071***	-
Bà Đinh Thị Lan Hương - Phải thu về cho mượn	300.000.000	-	300.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	843.754.360	-	459.636.071	-
Cộng	**169.967.428.427**	-	**759.636.071**	-

(i) Theo hợp đồng ủy thác đầu tư số 2806/2021/HĐUTĐT ngày 28 tháng 6 năm 2021, Công ty ủy thác vốn cho Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi (gọi tắt là "Du lịch Kim Bôi") đầu tư xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng thuộc Dự án Khu vui chơi giải trí suối khoáng Kim Bôi do Du lịch Kim Bôi làm chủ đầu tư. Việc góp vốn của Công ty được thực hiện theo từng giai đoạn và tiến độ triển khai thực hiện Dự án, với số vốn cam kết góp dự kiến là 100.000.000.000 VND. Công ty sẽ được hưởng lợi nhuận khi Dự án kinh doanh có lãi và tỷ lệ phân chia lợi nhuận được tính theo tỷ lệ góp vốn của các bên sau khi trừ 35% lợi nhuận của Dự án mà Du lịch Kim Bôi được hưởng. Trong kỳ, Công ty đã góp vốn bằng hình thức chuyển đổi từ khoản cho vay, số tiền 13.800.000.000 VND, chuyển đổi từ lãi cho vay, số tiền 832.520.547 VND, phần còn lại được góp bằng tiền.

(ii) Theo hợp đồng ủy thác đầu tư số 3103/2021/HĐUTĐT ngày 31 tháng 3 năm 2021, Công ty ủy thác vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Holding (gọi tắt là "Apec Holding") đầu tư xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng thuộc Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Condotel Resort ven biển Tuy Hòa do Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam làm chủ đầu tư, Apec Holding là một thành viên tham giá góp vốn. Việc góp vốn của Công ty được thực hiện theo từng giai đoạn và tiến độ triển khai thực hiện Dự án. Công ty sẽ được hưởng lợi nhuận khi Dự án kinh doanh có lãi và tỷ lệ phân chia lợi nhuận được tính theo tỷ lệ góp vốn của các bên sau khi Apec Holding được nhận lợi nhuận từ Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam trừ 35% lợi nhuận của Dự án mà Apec Holding được hưởng. Trong kỳ, Công ty đã góp vốn bằng hình thức chuyển đổi từ khoản cho vay, số tiền 100.500.000.000 VND, chuyển đổi từ lãi cho vay, số tiền 9.458.304.110 VND, chuyển đổi từ khoản ứng trước cho người bán, số tiền: 3.729.000.000 VND, phần còn lại được góp bằng tiền.

7. Nợ xấu

Là các khoản nợ phải thu các tổ chức, cá nhân khác, có thời gian quá hạn trên 3 năm, không có khả năng thu hồi, đã được dự phòng 100%.

Nội dung	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu phí marketing của cá nhân	3.587.998.319	3.587.998.319
Phải thu phí dịch vụ của các Nhà đầu tư	9.783.650.021	9.783.650.021
Tạm ứng của cá nhân đã nghỉ việc	214.963.800	214.963.800
Phải thu khoản hợp tác kinh doanh tại dự án Funworld	300.000.000	-
Cộng	**13.886.612.140**	**13.586.612.140**

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	13.586.612.140	13.797.291.347
Trích dự phòng trong kỳ	300.000.000	
Hoàn nhập dự phòng	-	(210.679.207)
Số cuối kỳ	**13.886.612.140**	**13.586.612.140**

8. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	14.007.782	-	21.894.743	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang [(i)]	1.447.586.367.145	-	1.331.821.448.833	-
Dự án Mandala Grand Phú Yên	*114.457.659.931*	-	*114.185.238.411*	-
Dự án Mandala Hotel & Suites Hải Dương	*84.915.483.304*	-	*111.964.189.081*	-
Dự án Diamondpark Lạng Sơn [(ii)]	*447.059.581.191*	-	*518.834.840.519*	-
Dự án Wyndham Mũi Né - Bình Thuận	*783.379.043.327*	-	*568.329.752.039*	-
Các Dự án khác	*17.774.599.392*	-	*18.507.428.783*	-
Cộng	**1.447.600.374.927**	-	**1.331.843.343.576**	-

[(i)] Tổng chi phí đi vay được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trong kỳ là 25.811.058.215 VND (cùng kỳ năm trước là 12.806.150.677 VND).

[(ii)] Toàn bộ Quyền sử dụng đất của 13 thửa đất thuộc dự án Diamond Park Lạng Sơn; tất cả các quyền tài sản thuộc sở hữu từ Hợp đồng thuê đất số 104/HĐTD ký ngày 23/12/2019 giữa Công ty và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn, số tiền 353.803.000.000 VND, đã được sử dụng để đảm bảo cho khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (xem Thuyết minh V.19).

9. Chi phí trả trước

9a. *Chi phí trả trước ngắn hạn*

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí thuê lại mặt bằng trung tâm thương mại	405.548.122	401.248.188
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	126.282.473	37.050.000
Cộng	**531.830.595**	**438.298.188**

9b. *Chi phí trả trước dài hạn*

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí thiết kế, hoàn thiện nội thất TTTM	3.786.416.842	3.833.943.064
Chi phí thuê hệ thống thoát khí, cung cấp ga, tường kính	1.409.604.845	1.428.873.149
Chi phí bán hàng dự án	298.271.289.287	197.987.987.000
Dự án Mandala Grand Phú Yên	*6.876.181.962*	*6.899.781.962*
Dự án Mandala Hotel & Suites Hải Dương	*8.162.053.817*	*12.946.774.416*
Dự án Diamondpark Lạng Sơn	*3.534.765.799*	*3.291.901.894*
Dự án Wyndham Mũi Né - Bình Thuận	*279.698.287.709*	*174.849.528.728*
Chi phí công cụ dụng cụ	2.437.761.982	1.798.504.424
Các chi phí trả trước dài hạn khác	222.909.356	78.620.690
Cộng	**306.127.982.312**	**205.127.928.327**

10. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	219.960.400	-	684.618.027	777.593.658	1.682.172.085
Mua trong kỳ	-	159.635.920	-	393.779.739	553.415.659
Số cuối kỳ	**219.960.400**	**159.635.920**	**684.618.027**	**1.171.373.397**	**2.235.587.744**
Trong đó:					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-	633.472.009	505.702.749	1.139.174.758
Chờ thanh lý					
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	7.209.813	-	634.703.302	544.452.037	1.186.365.152
Khấu hao trong kỳ	21.996.042	11.800.530	-	51.770.877	85.567.449
Số cuối kỳ	**29.205.855**	**11.800.530**	**634.703.302**	**596.222.914**	**1.271.932.601**
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	212.750.587	-	49.914.725	233.141.621	495.806.933
Số cuối kỳ	**190.754.545**	**147.835.390**	**49.914.725**	**575.150.483**	**963.655.143**
Trong đó:					
Tạm thời chưa sử dụng					
Đang chờ thanh lý					

11. Tài sản cố định vô hình

Là chương trình phần mềm máy tính.

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	57.420.000	(19.808.871)	37.611.129
Khấu hao trong kỳ	-	9.570.000	(9.570.000)
Số cuối kỳ	**57.420.000**	**(29.378.871)**	**28.041.129**

12. Bất động sản đầu tư cho thuê

Là các tầng trung tâm thương mại, văn phòng và hầm để xe được thuê dài hạn và sử dụng để cho thuê lại.

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	146.731.814.195	(32.393.367.548)	114.338.446.647
Khấu hao trong kỳ	-	(1.569.324.216)	(1.569.324.216)
Số cuối kỳ	**146.731.814.195**	**(33.962.691.764)**	**112.769.122.431**

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 tại ngày kết thúc kỳ kế toán cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Trung tâm Thương mại Grand Plaza (5 tầng)	75.656.955.545	(17.442.007.570)	58.214.947.975
Hầm để xe Trung tâm Thương mại Grand Plaza	28.272.870.000	(6.566.510.327)	21.706.359.673
Lô Văn phòng F1501A	5.625.843.557	(1.308.365.035)	4.317.478.522
Lô Văn phòng F1501C	2.407.787.381	(559.963.096)	1.847.824.285
Lô Văn phòng F1512B	4.172.884.288	(970.459.937)	3.202.424.351
Lô Văn phòng F1512C	2.476.844.381	(576.023.216)	1.900.821.165
Lô Văn phòng F1512D	2.476.844.381	(576.023.216)	1.900.821.165
Lô Văn phòng F1602B	2.771.487.579	(644.546.434)	2.126.941.145
Lô Văn phòng F1612A	7.936.951.139	(1.845.843.946)	6.091.107.193
Lô Văn phòng F500	5.481.744.618	(1.274.852.899)	4.206.891.719
Lô Văn phòng F512	4.686.668.364	(1.089.947.308)	3.596.721.056
Lô Văn phòng F518	4.764.932.963	(1.108.148.780)	3.656.784.183
Cộng	**146.731.814.196**	**(33.962.691.764)**	**112.769.122.432**

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Là chi phí xây dựng cơ bản Dự án Văn phòng mới Co - working	Kỳ này
Số đầu năm	1.928.267.076
Chi phí phát sinh trong kỳ	1.250.260.248
Số cuối kỳ	**3.178.527.324**

14. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	-	***9.140.705.000***
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	-	442.530.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương	-	8.698.175.000
Phải trả các nhà cung cấp khác	***222.978.772.952***	***300.751.723.073***
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons	45.636.360.711	85.057.757.171
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina 2	60.094.344.519	70.476.114.815
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	46.964.430.426	54.289.203.288
Công ty Cổ phần CDC Hà Nội	25.823.994.912	28.955.954.396
Công ty Cổ phần Cơ điện Xây dựng Thiết bị Công nghiệp Hà Đô	8.957.821.315	13.304.479.984
Các nhà cung cấp khác	35.501.821.069	48.668.213.419
Cộng	**222.978.772.952**	**309.892.428.073**

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước của các khách hàng khác	***1.355.057.880.856***	***1.015.567.849.886***
Thu tiền theo tiến độ các Dự án bất động sản	1.354.678.263.330	1.015.256.751.885
Dự án Diamondpark Lạng Sơn	*60.634.889*	*8.203.037.516*
Dự án Mandala Hotel & Suites Hải Dương	*44.994.260.203*	*106.267.008.158*
Dự án Wyndham Mũi Né, Bình Thuận	*1.309.623.368.238*	*900.786.706.211*
Các khách hàng khác	379.617.526	311.098.001
Cộng	**1.355.057.880.856**	**1.015.567.849.886**

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong kỳ			Số cuối kỳ
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Tăng khác (*)	Phải nộp
Thuế thu nhập doanh nghiệp	19.351.312.283	-	18.030.390.390	(19.351.312.283)	-	18.030.390.390
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	7.341.903.037	6.013.288.800	(5.869.602.870)	10.372.147.011	3.173.929.904
Thuế thu nhập cá nhân	579.247.723	-	4.656.166.752	(4.498.561.943)	-	736.852.532
Các loại thuế khác	-	-	175.494.586	(175.494.586)	-	-
Cộng	**19.930.560.006**	**7.341.903.037**	**28.875.340.528**	**(29.894.971.682)**	**10.372.147.011**	**21.941.172.826**

(*) Phân loại lại sang khoản mục "Phải thu ngắn hạn khác" (xem thuyết minh số V.6a)

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 0% áp dụng cho các mặt hàng nông sản thuộc Dự án Đông Anh và các hàng hóa, dịch vụ khác với thuế suất 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ được dự tính như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	104.250.998.372	60.160.218.227
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	97.748.061	477.352.180
- Các khoản điều chỉnh tăng	97.748.061	477.352.180
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập tính thuế	104.348.746.433	60.637.570.407
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	***20.869.749.286***	***12.127.514.081***
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận doanh thu trong kỳ	***(2.839.358.896)***	-
Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	**18.030.390.390**	**12.127.514.081**

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính giữa niên độ có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính. Công ty sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	-	***73.515.890***
Công ty Cổ phần In Thái Nguyên - Chi phí lãi vay phải trả	-	73.515.890
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***8.592.889.624***	***10.800.432.540***
Tiền lương tháng 13 phải trả	-	2.346.227.233
Chi phí lãi vay phải trả	4.808.492.361	6.388.654.359
Chi phí hoa hồng môi giới	2.021.015.146	2.053.421.880
Chi phí hỗ trợ khách hàng vay vốn ngân hàng	1.763.382.117	-
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	-	12.129.068
Cộng	**8.592.889.624**	**10.873.948.430**

18. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác

18a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	-	***12.055.500.000***
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương - Phải trả về chuyển nhượng cổ phần	-	12.055.500.000
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác	***94.110.194.953***	***141.993.599.026***
Tài sản thừa chờ giải quyết	3.700.000	3.700.000
Kinh phí công đoàn	179.594.514	118.063.658
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	227.965.773	1.971.907
Nhận đặt cọc hợp đồng chuyển nhượng bất động sản các Dự án	86.762.383.508	135.422.869.013
Dự án Wyndham Mũi Né, Bình Thuận	*71.865.132.400*	*94.336.452.285*
Dự án Mandala Hotel & Suites Hải Dương	*5.910.875.809*	*9.221.930.448*
Dự án Mandala Grand Phú Yên	*3.176.481.899*	*22.291.294.795*
Dự án Diamond Park Lạng Sơn	*5.809.893.400*	*9.573.191.485*
Thu hộ phí bảo trì căn hộ dự án Mandala Hotel & Suites Hải Dương	197.802.409	-
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	419.633.750	836.796.250
Tiền lãi trái phiếu phải trả	713.197.644	6.680.843
Công ty Cổ phần Xây dựng Trường Giang - phải trả về chuyển nhượng cổ phần	4.687.500.000	4.687.500.000
Ông Trần Đức Thành - phải trả về chuyển nhượng cổ phần	792.000.000	792.000.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	126.417.355	124.017.355
Cộng	**94.110.194.953**	**154.049.099.026**

18b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ông Đinh Quốc Đức - Phải trả về Hợp tác kinh doanh (*)	1.797.194.343	1.797.194.343
Nhận ký quỹ, ký cược	9.443.868.374	11.868.233.501
Cộng	**11.241.062.717**	**13.665.427.844**

(*) Theo Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 0112/HĐHTKD/APHD ngày 01/12/2019 giữa Công ty và ông Đinh Quốc Đức về việc hợp tác để thực hiện dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương (Xây dựng tòa trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê)

19. Vay ngắn hạn/dài hạn

19a. Vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay ngắn hạn bên liên quan	***97.540.000.000***	***97.690.000.000***
Công ty Cổ phần In Thái Nguyên (i)	97.540.000.000	97.540.000.000
Bà Lã Thị Quy	-	150.000.000
Vay ngắn hạn các tổ chức và cá nhân khác	***52.106.561.129***	***40.198.317.172***
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thinh Vượng (ii)	19.809.161.121	19.735.917.164
Công ty Cổ phần Du lịch và Khách sạn Mandala (iii)	-	12.000.000.000
Các cá nhân	32.297.400.008	8.462.400.008
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.19b)	***64.550.000.000***	-
Cộng	**214.196.561.129**	**137.888.317.172**

Công ty có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.

(i) Vay Công ty Cổ phần In Thái Nguyên để phát triển kinh doanh với lãi suất 0,1%/năm. Đây là khoản vay không kỳ hạn, không có tài sản đảm bảo

(ii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh theo Hợp đồng cho vay hạn mức thấu chi tài khoản số 01102020-98857-01 ngày 16/11/2020, hạn mức thấu chi là 35.000.000.000 VND. Lãi suất cho vay trong hạn theo Phụ lục hợp đồng số 02/PLHĐ ngày 05/01/2021 là 7,3%, lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh 01 tháng/01 lần, thời hạn duy trì hạn mức thấu chi là 12 tháng tính từ ngày ký hợp đồng. Trong thời hạn duy trì hạn mức thấu chi, Ngân hàng sẽ tự động trích thu bất kỳ khoản tiền nào được ghi có trên Tài khoản thấu chi để thu nợ gốc thấu chi và thanh toán chậm nhất vào ngày kết thúc thời hạn duy trì hạn mức thấu chi theo Hợp đồng. Khoản vay này được đảm bảo bằng hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với tổng số tiền gửi là 35.000.000.000 VND (xem thuyết minh số V.1).

(iii) Vay Công ty Cổ phần Du lịch và Khách sạn Mandala để đầu tư vào Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Wyndham Mũi Né, Bình Thuận. Lãi suất vay 4%/năm, thời hạn vay 12 tháng tính từ ngày giải ngân khoản vay. Khoản vay đã được tất toán trong kỳ.

(iv) Vay các cá nhân để bổ sung nguồn vốn kinh doanh với lãi suất 10%/năm. Đây là các khoản vay có thời hạn vay 12 tháng, không có tài sản đảm bảo.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong kỳ như sau:

	Vay Bên liên quan	Vay ngắn hạn các tổ chức, cá nhân khác	Vay dài hạn đến hạn trả	Cộng
Số đầu năm	97.690.000.000	40.198.317.172	-	137.888.317.172
Số tiền vay phát sinh trong kỳ	950.000.000	402.337.201.000	-	403.287.201.000
Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	-	-	64.550.000.000	64.550.000.000
Số tiền vay đã trả trong kỳ	(1.091.927.397)	(390.425.445.125)	-	(391.517.372.522)
Giảm khác	(8.072.603)	(3.511.918)	-	(11.584.521)
Số cuối kỳ	**97.540.000.000**	**52.106.561.129**	**64.550.000.000**	**214.196.561.129**

19b. Vay dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (v)	-	145.464.754.777
Trái phiếu thường dài hạn (vi)	260.997.900.000	339.117.000.000
Cộng	**260.997.900.000**	**484.581.754.777**

Công ty có khả năng trả được các khoản vay dài hạn.

(v) Khoản vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng để tài trợ nhu cầu vốn 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 (tên dự án đầu tư theo GCN đầu tư số 1426173033 cấp ngày 24/09/2019) bao gồm cả mục đích tài trợ bồi hoàn/ bù đắp chi phí tiền trúng đấu giá đất. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ, thời hạn vay tối đa 30 tháng, tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Số tiền vay được hoàn trả theo quy định của từng khế ước nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng toàn bộ Quyền sử dụng đất của 13 thửa đất thuộc dự án Diamond Park Lạng Sơn; tất cả các quyền tài sản thuộc sở hữu từ Hợp đồng thuê đất số 104/HĐTD ký ngày 23/12/2019 giữa Công ty CP Đầu tư IDJ Việt nam và Sở Tài Nguyên và Môi trường Tỉnh Lạng Sơn và hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với số tiền gửi là 5.000.000.000 VND (xem thuyết minh số V.2 và số V.8).

(vi) Trái phiếu thường và không có tài sản đảm bảo kỳ hạn 3 năm, mệnh giá 100.000 VND/1 trái phiếu, lãi suất 13%/năm được phát hành cho các tổ chức và cá nhân để huy động vốn tài trợ cho Dự án Wyndham Mũi Né, Bình Thuận.

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay dài hạn như sau:

	Tổng nợ	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm
Số cuối kỳ				
Vay dài hạn ngân hàng	64.550.000.000	64.550.000.000	-	-
Trái phiếu thường	260.997.900.000	-	260.997.900.000	-
Cộng	**325.547.900.000**	**64.550.000.000**	**260.997.900.000**	**-**
Số đầu năm				
Vay dài hạn ngân hàng	145.464.754.777	-	145.464.754.777	-
Trái phiếu thường	339.117.000.000	-	339.117.000.000	-
Cộng	**484.581.754.777**	**-**	**484.581.754.777**	**-**

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay dài hạn như sau:

	Vay dài hạn ngân hàng	Trái phiếu thường	Cộng
Số đầu năm	145.464.754.777	339.117.000.000	484.581.754.777
Số tiền vay đã trả trong kỳ	(80.914.754.777)	(77.328.877.452)	(158.243.632.229)
Kết chuyển sang nợ dài hạn đến hạn trả	(64.550.000.000)	-	(64.550.000.000)
Chênh lệch giá trị các gói trái phiếu mua lại so với mệnh giá	-	(790.222.548)	(790.222.548)
Số cuối kỳ	**-**	**260.997.900.000**	**260.997.900.000**

20. Vốn chủ sở hữu

20a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Tại 01/01/2020	326.000.000.000	1.523.000.000	32.070.487.183	359.593.487.183
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	48.032.704.146	48.032.704.146
Tại 30/06/2020	**326.000.000.000**	**1.523.000.000**	**80.103.191.329**	**407.626.191.329**
Tại 01/01/2021	326.000.000.000	1.523.000.000	99.371.958.367	426.894.958.367
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền (i)	326.000.000.000	-	-	326.000.000.000
Phát hành cổ phiếu cho nhân viên thu bằng tiền (ii)	16.300.000.000	-	-	16.300.000.000
Trả cổ tức bằng cổ phiếu (iii)	66.829.760.000	-	(66.829.760.000)	-
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	83.381.249.086	83.381.249.086
Tại 30/06/2021	**735.129.760.000**	**1.523.000.000**	**115.923.447.453**	**852.576.207.453**

(i) Trong kỳ, Công ty mẹ đã chào bán 32.600.000 cổ phiếu phổ thông cho các cổ đông hiện hữu và các đối tác tiềm năng để bổ sung vốn kinh doanh và đầu tư vào dự án mà Công ty mẹ đang thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông lần 2 năm 2020 ngày 01 tháng 6 năm 2020.

(ii) Đồng thời Công ty mẹ cũng đã phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông lần 2 năm 2020 ngày 01 tháng 6 năm 2020 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 05/2021/NĐ-HĐQT ngày 18 tháng 2 năm 2021. Số lượng cổ phiếu được phát hành là 1.630.000 cổ phần.

(iii) Trong kỳ Công ty đã phát hành cổ phiếu để chia cổ tức cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 10:01 (cổ đông hiện hữu sở hữu 10 cổ phần được nhận 1 cổ phiếu phát hành thêm) theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 ngày 28 tháng 4 năm 2021. Trên cơ sở đó, Công ty đã ghi nhận tăng vốn đầu tư của chủ sở hữu và giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối 66.829.760.000 VND.

Ngày 15 tháng 4 năm 2021, Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 16 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp về việc tăng vốn điều lệ lên 668.300.000.000 VND. Đối với đợt tăng vốn do phát hành cổ phiếu để chia cổ tức cho các cổ đông hiện hữu, đến thời điểm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này, Công ty chưa được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh vốn điều lệ mới nhất này.

20b. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	73.512.976	32.600.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	73.512.976	32.600.000
- *Cổ phiếu phổ thông*	*73.512.976*	*32.600.000*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	73.512.976	32.600.000
- *Cổ phiếu phổ thông*	*73.512.976*	*32.600.000*

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

20c. Phân phối lợi nhuận

Trong kỳ, Công ty đã chia cổ tức bằng cổ phiếu cho các cổ đông theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm số 19/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 4 năm 2021 với số tiền là 66.829.760.000 VND với tỷ lệ chia cổ tức là 10%.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư (*)	9.166.976.660	9.952.170.369
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	312.856.573.629	173.995.511.363
Doanh thu hợp đồng xây dựng	31.598.661.942	78.659.216.001
Doanh thu hoạt động nông nghiệp	85.200.420	48.196.100
Cộng	**353.707.412.651**	**262.655.093.833**

(*) Thu nhập và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư cho thuê như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	9.166.976.660	9.952.170.369
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	10.227.613.232	9.638.928.709
Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư	**(1.060.636.572)**	**313.241.660**

1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty cho các bên liên quan không phải là công ty con, công ty liên kết trong kỳ như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương		
Doanh thu xây lắp	*23.243.054.668*	*78.659.216.001*
Doanh thu cho thuê Trung tâm thương mại	*652.708.425*	*1.320.525.322*

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương		
Doanh thu cho thuê Trung tâm thương mại	*450.607.157*	*456.483.796*
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi		
Doanh thu xây lắp	*8.355.607.274*	-

2. Giá vốn hàng bán

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	10.227.613.232	9.638.928.709
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	196.205.786.394	108.652.730.267
Giá vốn hợp đồng xây dựng	30.248.464.546	69.303.385.964
Giá vốn hoạt động nông nghiệp	456.759.495	185.408.215
Cộng	**237.138.623.667**	**187.780.453.155**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	12.581.335.849	2.266.366.119
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	1.876.200	-
Cộng	**12.583.212.049**	**2.266.366.119**

4. Chi phí tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Chi phí lãi vay	1.087.068.911	2.685.714.903
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	1.708.000	-
Lỗ chuyển nhượng công ty liên kết	957.100	97.013.710
Cộng	**1.089.734.011**	**2.847.542.478**

5. Chi phí bán hàng

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	-	2.604.546
Chi phí hoa hồng bán hàng, truyền thông quảng cáo, marketing	18.748.608.342	7.872.193.855
Chi phí hỗ trợ lãi suất khách hàng mua sản phẩm	1.987.908.598	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	405.104.304	454.203.281
Các chi phí bằng tiền khác	3.000.000	10.000.000
Cộng	**21.144.621.244**	**8.339.001.682**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Chi phí cho nhân viên (*)	12.359.401.207	6.918.159.574
Chi phí đồ dùng văn phòng	454.879.511	27.899.838
Chi phí khấu hao tài sản cố định	68.879.241	22.160.910
Thuế, phí và lệ phí	40.761.154	7.479.836
Dự phòng phải thu khó đòi	300.000.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.649.542.788	700.817.802
Các chi phí khác	3.340.517.979	274.902.378
Cộng	**19.213.981.880**	**7.951.420.338**

(*) Chi phí cho nhân viên tăng do Công ty có tuyển dụng thêm nhân viên nhằm mở rộng hoạt động kinh doanh của Công ty. Tại 30 tháng 6 năm 2021, tổng số nhân viên thuộc các bộ phận quản lý hành chính của Công ty là 97 nhân viên (tại 30 tháng 6 năm 2021, số lượng là 59 nhân viên).

7. Thu nhập khác.

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Thu phạt thanh lý, phí chuyển nhượng, lãi trả chậm tiền mua căn hộ	13.797.193.037	2.505.183.461
Thu phạt vi phạm tiến độ, chất lượng	694.606.034	195.638.776
Thu tiền điện của khách hàng thuê mặt bằng	496.252.429	228.016.491
Thu từ tiền đặt cọc của khách hàng chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng	2.164.330.390	73.924.095
Thu nhập khác	13.224.132	2.461.032
Cộng	**17.165.606.022**	**3.005.223.855**

8. Chi phí khác

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Chi phí tiền điện cho thuê mặt bằng	496.252.428	228.016.491
Tiền phạt vi phạm hành chính, án phạt, bồi thường vi phạm hợp đồng	85.693.582	442.040.480
Chi phí sản phẩm nông nghiệp bị hỏng	32.671.058	140.179.256
Chi phí khác	3.654.480	37.811.700
Cộng	**618.271.548**	**848.047.927**

9. Lãi trên cổ phiếu

Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	50.073.822	11.469.380
Chi phí nhân công	18.600.153.855	7.140.534.344
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.664.461.665	1.591.485.126
Chi phí dịch vụ mua ngoài	340.733.453.860	283.480.811.533
Chi phí khác	32.246.672.959	51.600.299.877
Cộng	**393.294.816.161**	**343.824.600.260**

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

1. Các giao dịch không bằng tiền

Trong kỳ Công ty phát sinh các giao dịch không bằng tiền như sau:

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	66.829.760.000	-
Chuyển phải thu cho vay thành vốn góp hợp tác kinh doanh	114.300.000.000	-
Chuyển phải thu lãi cho vay thành vốn góp hợp tác kinh doanh	9.458.304.110	-

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và các thành viên Ban điều hành (Tổng Giám đốc). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, Công ty không có số dư công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Tiền lương	Thù lao	Cộng thu nhập
Kỳ này			
Ông Hán Kông Khanh – Chủ tịch HĐQT (đến 28/4/2021)	-	20.000.000	20.000.000
Ông Phạm Duy Hưng – Chủ tịch HĐQT (từ 04/5/2021)	-	18.000.000	18.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Linh – Thành viên HĐQT	-	18.000.000	18.000.000
Ông Nguyễn Đỗ Lăng – Thành viên HĐQT	-	18.000.000	18.000.000
Bà Lã Thị Quy – Thành viên HĐQT/KTT	362.325.000	18.000.000	380.325.000
Ông Nguyễn Đức Quân - Thành viên HĐQT (từ 28/4/2021)		-	
Ông Nguyễn Quang Huy – Tổng Giám đốc	682.109.906	-	682.109.906
Bà Nguyễn Thị Thanh – Trưởng Ban Kiểm soát	-	18.000.000	18.000.000
Bà Nguyễn Hoài Giang – Kiểm soát viên	-	12.000.000	12.000.000
Bà Đậu Thị Thảo – Kiểm soát viên (từ 28/4/2021)	-	-	-
Ông Lê Chí Công – Kiểm soát viên (đến 28/4/2021)	-	-	-
Cộng	**1.044.434.906**	**122.000.000**	**1.166.434.906**
Kỳ trước			
Ông Hán Kông Khanh – Chủ tịch HĐQT (từ 31/3/2020)	-	23.500.000	23.500.000
Ông Nguyễn Hoàng Linh – Chủ tịch HĐQT/TGĐ (đến 31/3/2020)	-	33.500.000	33.500.000
Ông Phạm Duy Hưng – Thành viên HĐQT	-	21.000.000	21.000.000
Ông Nguyễn Đỗ Lăng – Thành viên HĐQT	-	3.500.000	3.500.000
Bà Lã Thị Quy – Thành viên HĐQT/ KTT	230.218.324	21.000.000	251.218.324
Ông Nguyễn Quang Huy – Quyền TGĐ (từ 31/3/2020)	-	-	
Bà Nguyễn Thị Thanh – Trưởng Ban Kiểm soát	-	22.800.000	22.800.000
Bà Nguyễn Hoài Giang – Kiểm soát viên	-	15.000.000	15.000.000
Ông Lê Chí Công – Kiểm soát viên (từ 01/6/2020)	-	2.500.000	2.500.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Thúy – Kiểm soát viên (đến 01/6/2020)	-	12.500.000	12.500.000
Cộng	**230.218.324**	**155.300.000**	**385.518.324**

1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	**Mối quan hệ**
Công ty Cổ phần Đầu tư Hồng Dương Lương Sơn	Công ty con
Công ty Cổ phần In Thái Nguyên	Công ty con
Công ty TNHH Môi trường IDJ Châu Đốc	Công ty con
Công ty TNHH Môi trường IDJ Phú Tân	Công ty con
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Đầu tư Việt Hàn	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Apec Thái Nguyên	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Land - Huế	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Holding	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt

Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch phát sinh với các công ty con và công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2c cũng như các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác

không phải là công ty con và công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Công ty còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Holding		
Lãi cho vay	*6.149.139.724*	*766.002.739*
Công ty cho vay	*5.000.000.000*	*39.300.000.000*
Chuyển đổi gốc cho vay sang góp vốn hợp tác kinh doanh	*100.500.000.000*	-
Chuyển đổi lãi cho vay sang góp vốn hợp tác kinh doanh	*9.458.304.110*	-
Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	*40.503.849.410*	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group		
Apec Group trả tiền mua cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư và Giáo dục Hanoi Academy	*13.930.528.000*	-
Lãi cho vay phải thu Apec Group	*1.510.671.233*	-
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh		
Công ty trả tiền vay	-	*20.000.000.000*
Chi phí lãi vay	-	*2.661.369.862*
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương		
Chi phí phát hành trái phiếu	-	*611.740.000*
Chi phí tư vấn quản trị Công ty	*300.000.000*	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương		
Công ty chuyển trả tiền mua cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên	*12.055.500.000*	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi		
Công ty cho vay	*9.000.000.000*	-
Chuyển đổi hình thức cho vay sang góp vốn hợp tác kinh doanh	*13.800.000.000*	-
Chuyển đổi lãi cho vay sang góp vốn hợp tác kinh doanh	*832.520.547*	-

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.4, V.5, V.6, V.14, V.17, V.18 và V.19.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

2. Thông tin về bộ phận

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty trong kỳ là Kinh doanh Bất động sản và trong phạm vi lãnh thổ Việt Nam, do đó Công ty không trình bày Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Doanh thu và giá vốn của các hoạt động kinh doanh được trình bày tại các Thuyết minh VI.1 và VI.2.

3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính giữa niên độ.

4. Thông tin về phát hành cổ phiếu

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 số 19/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 4 năm 2021, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu trong năm 2021. Phương án chào bán như sau:

- Loại cổ phiếu phát hành: cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Vốn điều lệ dự kiến tại thời điểm phát hành: 735.130.000.000 đồng.
- Số lượng chào bán dự kiến: 73.513.000 cổ phiếu
- Tỷ lệ thực hiện quyền: 1:1
- Tổng số lượng cổ phiếu dự kiến sau phát hành: 147.026.000 cổ phiếu
- Vốn điều lệ dự kiến sau khi phát hành: 1.470.260.000.000 đồng.
- Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được sử dụng để đầu tư các sản phẩm bất động sản ngắn hạn, trả nợ vay ngân hàng, bổ sung nguồn vốn lưu động và đầu tư cho dự án Mũi Né.
- Thời gian dự kiến chào bán: Năm 2021 – 2022.

Bên cạnh đó Đại hội đồng cổ đông cũng thông qua phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho các các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp với phương án như sau:

- Loại cổ phiếu phát hành: cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Giá chào bán dự kiến: ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định nhưng không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phiếu
- Số lượng chào bán dự kiến: 10.000.000 cổ phiếu
- Tổng số tiền huy động dự kiến: 100.000.000.000 đồng.
- Thời gian hạn chế chuyển nhượng: 01 năm đối với nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.
- Đối tượng chào bán: là các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định tại Điều 11 Luật chứng khoán 2019.

- Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được sử dụng để đầu tư vào Công ty TNHH Môi trường IDJ Phú Tân và Công ty TNHH Môi trường IDJ Châu Đốc nhằm đầu tư vào các dự án về xử lý rác thải của Công ty.
- Thời gian dự kiến chào bán: Năm 2021 – 2022

Hà Nội, ngày 17 tháng 8 năm 2021

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Nguyễn Hữu Đạt	Lã Thị Quy	Phạm Duy Hưng