



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019**

**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán riêng	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng	9
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	10 - 37

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

**CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam (gọi tắt là “Công ty”) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0102186593 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 15/3/2007, thay đổi lần thứ 13 ngày 03/6/2019 về việc thay đổi trụ sở làm việc của Công ty từ Tầng 16, tòa nhà Charmvit Tower, 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội về địa chỉ tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội và thay đổi ngành nghề kinh doanh.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102186593 ngày 03/06/2019 là 326.000.000.000 đồng (Ba trăm hai mươi sáu tỷ đồng).

Tên Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM**

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

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

Mã cổ phiếu của Công ty đang trong danh sách chứng khoán không đủ điều kiện giao dịch ký quỹ.

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

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

<b>Hội đồng Quản trị</b>	Ông Nguyễn Hoàng Linh	Chủ tịch
	Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Thành viên
	Ông Phạm Duy Hưng	Thành viên
	Ông Hán Kông Khanh	Thành viên
	Bà Lã Thị Quy	Thành viên

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

**Ban Tổng Giám đốc** Ông Nguyễn Hoàng Linh      Tổng Giám đốc

**CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM KẾ TOÁN**

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Global Network.

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

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

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng.

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,



**Nguyễn Hoàng Linh**  
**Tổng Giám đốc**

*Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2020*

Số: 304/2020/BCKT-BCTC/CPA VIETNAM

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**Về Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019  
của Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam, được lập ngày 24/03/2020 từ trang 06 đến trang 37 bao gồm Bảng Cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2019, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ riêng trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề khác:

Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được kiểm toán với ý kiến ngoại trừ là “Trong năm Công ty phát sinh doanh thu dịch vụ số tiền là 22.727.272.727 đồng tương ứng với lợi nhuận gộp là 21.858.938.360 đồng. Đây là các giao dịch với bên liên quan, tuy nhiên chúng tôi không thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán để đánh giá về nội dung và giá trị của giao dịch này”. Theo đánh giá của chúng tôi, việc ghi nhận giao dịch này mang tính chất thời kỳ của năm tài chính 2018 và không còn ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.



**Phan Thanh Nam**  
**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1009-2018-137-1

Giấy Ủy quyền số: 02/2020/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2020 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**

**Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Global Network**

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2020

**Nguyễn Thị Mai Hoa**  
**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2018-137-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

	MS	TM	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.057.017.239.655</b>	<b>221.216.275.565</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>35.846.743.693</b>	<b>12.770.687.001</b>
1. Tiền	111		35.846.743.693	2.270.687.001
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	10.500.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>20.300.091.000</b>	<b>11.512.500.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5.2	11.212.500.000	11.212.500.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.3	9.087.591.000	300.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>331.891.911.982</b>	<b>181.232.911.225</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.4	174.207.100.536	161.628.621.242
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.5	57.196.845.348	14.497.442.028
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		51.458.000.000	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	62.827.257.445	18.904.139.302
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(13.797.291.347)	(13.797.291.347)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>652.932.321.040</b>	<b>14.375.153.463</b>
1. Hàng tồn kho	141	5.8	652.932.321.040	14.375.153.463
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>16.046.171.940</b>	<b>1.325.023.876</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.14	299.654.132	1.325.023.876
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		15.746.517.808	-
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>435.923.250.993</b>	<b>222.428.455.535</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>753.236.071</b>	<b>6.648.947.071</b>
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	753.236.071	6.648.947.071
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>152.672.194</b>	<b>-</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	95.921.065	-
- Nguyên giá	222		1.239.902.031	1.139.174.758
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.143.980.966)	(1.139.174.758)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.10	56.751.129	-
- Nguyên giá	228		57.420.000	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(668.871)	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	5.11	<b>117.477.095.079</b>	<b>120.615.743.511</b>
1. Nguyên giá	231		146.731.814.195	146.731.814.195
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(29.254.719.116)	(26.116.070.684)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>63.000.000</b>	<b>-</b>
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.12	63.000.000	-
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.13</b>	<b>194.812.873.654</b>	<b>89.633.770.638</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		144.250.347.661	35.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		52.197.485.100	60.417.485.100
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		990.000.000	-
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.624.959.107)	(5.783.714.462)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>122.664.373.995</b>	<b>5.529.994.315</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.14	122.664.373.995	5.529.994.315
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>1.492.940.490.648</b>	<b>443.644.731.100</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

	MS	TM	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.133.347.003.465</b>	<b>115.289.182.105</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>911.313.682.825</b>	<b>110.232.426.008</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15	120.712.660.790	64.258.468.420
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		20.000.000.000	23.987.242.265
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	8.762.453.117	10.885.778.872
4. Phải trả người lao động	314		787.557.006	327.069.670
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.17	1.312.397.041	417.666.667
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.18	1.012.121.764	1.344.996.788
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.19	615.302.949.231	427.516.450
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.20	142.740.000.000	7.900.143.000
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		683.543.876	683.543.876
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>222.033.320.640</b>	<b>5.056.756.097</b>
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.19	13.593.320.640	5.056.756.097
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.20	208.440.000.000	-
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b> <b>(400 = 410+430)</b>	<b>400</b>		<b>359.593.487.183</b>	<b>328.355.548.995</b>
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.21</b>	<b>359.593.487.183</b>	<b>328.355.548.995</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		326.000.000.000	326.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		326.000.000.000	326.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.523.000.000	1.523.000.000
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		32.070.487.183	832.548.995
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		832.548.995	(52.806.488.248)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		31.237.938.188	53.639.037.243
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> <b>(440 = 300+400)</b>	<b>440</b>		<b>1.492.940.490.648</b>	<b>443.644.731.100</b>

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2020

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Lê Thị Quy

Lê Thị Quy

Nguyễn Hoàng Linh



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2019	Năm 2018
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.22	377.955.727.020	245.133.486.254
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		377.955.727.020	245.133.486.254
4. Giá vốn hàng bán	11	5.23	334.103.780.397	184.204.343.509
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		43.851.946.623	60.929.142.745
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.24	4.645.317.721	2.346.326.392
7. Chi phí tài chính	22	5.25	2.511.295.205	748.289.465
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		2.511.295.205	492.076.433
8. Chi phí bán hàng	25	5.26	532.215.839	316.502.661
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.26	7.203.839.476	3.022.632.087
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		38.249.913.824	59.188.044.924
11. Thu nhập khác	31	5.27	650.031.642	242.333.272
12. Chi phí khác	32	5.27	162.994.097	874.254.535
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	5.27	487.037.545	(631.921.263)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		38.736.951.369	58.556.123.661
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.28	7.499.013.181	4.917.086.418
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		31.237.938.188	53.639.037.243

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2020

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Lã Thị Quy

Lã Thị Quy



Nguyễn Hoàng Linh

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

(theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

CHỈ TIÊU	MS	Năm 2019	Năm 2018
		VND	VND
1	2	4	5
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. <b>Lợi nhuận trước thuế</b>	01	38.736.951.369	58.556.123.661
2. <b>Điều chỉnh cho các khoản</b>			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	3.144.123.511	3.138.648.432
- Các khoản dự phòng	03	-	143.594.790
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(4.644.467.721)	(2.346.326.392)
- Chi phí lãi vay	06	2.511.295.205	492.076.433
3. <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	08	39.747.902.364	59.984.116.924
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(126.332.601.352)	(122.661.728.641)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(638.557.167.577)	(14.375.153.463)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	671.744.115.223	53.841.674.876
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(116.109.009.936)	720.139.008
- Tiền lãi vay đã trả	14	(2.059.372.831)	(74.409.766)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(4.917.086.418)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20	<b>(176.483.220.527)</b>	<b>(22.565.361.062)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(221.147.273)	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(270.285.318.987)	(1.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	210.039.727.987	16.788.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(110.930.347.661)	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.210.695.489	2.346.326.392
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	<b>(168.186.390.445)</b>	<b>17.634.326.392</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
3. Tiền thu từ đi vay	33	710.383.109.589	32.841.706.616
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(342.637.441.925)	(27.749.409.698)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40	<b>367.745.667.664</b>	<b>5.092.296.918</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	50	<b>23.076.056.692</b>	<b>161.262.248</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	60	<b>12.770.687.001</b>	<b>12.609.424.753</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	70	<b>35.846.743.693</b>	<b>12.770.687.001</b>

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2020

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Lã Thị Quy

Lã Thị Quy

Nguyễn Hoàng Linh

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

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Mẫu B 09-DN

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**1.1 Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam (gọi tắt là “Công ty”) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0102186593 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 15/3/2007 thay đổi lần thứ 13 ngày 03/6/2019 về việc thay đổi trụ sở làm việc của Công ty từ Tầng 16, tòa nhà Charmvit Tower, 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội về địa chỉ tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội và thay đổi ngành nghề kinh doanh.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102186593 ngày 03/6/2019 là 326.000.000.000 đồng (Ba trăm hai mươi sáu tỷ đồng).

Tên Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM**

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

Mã cổ phiếu của Công ty đang trong danh sách chứng khoán không đủ điều kiện giao dịch ký quỹ.

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

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

**1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

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

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

- Sản xuất, truyền tải và phân phối điện (Chi tiết: kinh doanh điện)
- Khai khoáng khác chưa được phân vào đâu (Chi tiết: Khai thác khoáng sản (trừ khoáng sản Nhà nước cấm), khai thác vật liệu xây dựng);
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu (Chi tiết: Hoạt động chuyên gia công nghệ);
- Giáo dục mầm non;
- Giáo dục tiểu học;
- Giáo dục chuyên nghiệp (Chi tiết: Giáo dục trung cấp chuyên nghiệp);
- Đào tạo cao đẳng;
- Đào tạo đại học và sau đại học;
- Giáo dục khác chưa được phân vào đâu (Chi tiết: Dạy ngoại ngữ, dạy máy vi tính);
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Xây dựng công trình công ích (Chi tiết: Xây dựng công trình công nghiệp, trừ nhà cửa; xây dựng công trình cửa như: Đường thủy, bến cảng và các công trình bên sông, các cảng du lịch, cửa cống, đập và đê);
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Dịch vụ hỗ trợ giáo dục (Chi tiết: Tư vấn giáo dục);
- Hoạt động của các trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm (Chi tiết: Tư vấn và giới thiệu việc làm (không bao gồm giới thiệu, tuyển chọn, cung ứng nhân lực cho các doanh nghiệp có chức năng xuất khẩu lao động));
- Thoát nước và xử lý nước thải (Chi tiết: Thoát nước, xử lý nước thải);
- Thu gom rác thải không độc hại;
- Thu gom rác thải độc hại;
- Xử lý và tiêu thụ rác thải không độc hại (Chi tiết: Xử lý và tiêu thụ rác thải y tế, Xử lý và tiêu thụ rác thải độc hại khác);
- Xử lý và tiêu thụ rác thải độc hại;
- Tái chế phế liệu (Chi tiết: Tái chế phế liệu kim loại, Xử lý và tiêu thụ rác thải độc hại khác);
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác

Hoạt động chính của Công ty trong năm: Xây dựng, Cho thuê ngắn hạn, dài hạn Văn phòng và đầu tư kinh doanh bất động sản.

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

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN

**1.3 Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31/12/2019, Công ty có công ty con và các công ty liên kết

	<b>Hoạt động chính</b>	<b>Tỷ lệ góp vốn</b>	<b>Tỷ lệ biểu quyết</b>
<b>Công ty con</b>			
- Công ty Cổ phần Đầu tư Hồng Dương Lương Sơn	Khách sạn, du lịch	99,91%	99,91%
- Công ty Cổ phần In Thái Nguyên	Đang tạm ngừng hoạt động in, tìm kiếm cơ hội đầu tư	90,91%	90,91%
- Công ty TNHH Môi trường IDJ Châu Đốc	Đang quá trình đầu tư	100%	100%
- Công ty TNHH Môi trường IDJ Phú Tân	Đang quá trình đầu tư	100%	100%
<b>Công ty liên doanh, liên kết</b>			
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển giáo dục IDJ – AEC	Xây dựng cơ sở hạ tầng giáo dục và cung cấp dịch	22,33%	22,33%
- Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Giáo dục IDJ	Cung cấp dịch vụ giáo dục	33,58%	33,58%
- Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Đầu tư Việt Hàn	Dịch vụ tiệc cưới, nhà hàng	28,5%	28,5%
- Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	Kinh doanh bất động sản	40%	40%

**1.4 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính riêng**

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính riêng là có thể so sánh được.

**2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

**Năm tài chính**

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

Báo cáo tài chính riêng được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

**Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

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

**Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của thông số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

**Hình thức kế toán áp dụng**

Công ty sử dụng hình thức kế toán: Nhật ký chung.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng**

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

**Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn) và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền

Là các khoản đầu tư ngắn hạn, tiền gửi có kỳ hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, gửi tiền có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

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

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc và được xác định theo giá trị hợp lý căn cứ vào khả năng thu hồi của khoản đầu tư.

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

- Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, liên doanh: Các khoản đầu tư vào công ty con, liên kết, liên doanh mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

- Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

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

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

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

**Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

Các khoản Nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

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

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa công ty mẹ và công ty con, liên doanh, liên kết). Khoản phải thu này gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác. Các khoản phải thu thương mại được ghi nhận phù hợp với chuẩn mực doanh thu về thời điểm ghi nhận căn cứ theo hóa đơn, chứng từ phát sinh.
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không mang tính thương mại.

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

**Nguyên tắc kế toán nợ phải thu (Tiếp theo)**

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

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

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

Công ty quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ theo hướng dẫn tại thông tư 45/2013/TT-BTC ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 và Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ tài chính sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/4/2017 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

**a. Nguyên tắc kế toán**

**Tài sản cố định hữu hình**

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

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

**Tài sản cố định vô hình**

- Tài sản vô hình của Công ty là phần mềm kế toán.

**b. Phương pháp khấu hao**

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

	<b>Năm 2019</b>
	<b><u>Thời gian khấu hao</u></b>
	<b>(Số năm)</b>
Phương tiện vận tải	06
Thiết bị văn phòng	03

Phần mềm kế toán được phân bổ trong 3 năm

**Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư**

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

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



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

**Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

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

Chi phí trả trước: được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán riêng căn cứ vào thời gian trả trước của từng hợp đồng.

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

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

**Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

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

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

**Nguyên tắc ghi nhận vay**

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

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

**Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

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

Chi phí phải trả bao gồm chi phí lãi vay.

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

**Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán riêng
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

**Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm:

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

**Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

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

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

##### **Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

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

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

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

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

- Chi phí lỗ tỷ giá hối đoái: Được ghi nhận khi có sự chênh lệch giữa tỷ giá giao dịch thực tế và tỷ giá ghi sổ kế toán và khi có phát sinh lỗ khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

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

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

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong kỳ; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

##### **Ước tính kế toán**

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

##### **Các bên liên quan**

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

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

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN

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

**Báo cáo bộ phận**

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Tổng Giám đốc cho rằng Hoạt động kinh doanh chính của Công ty: Một là cho thuê các gian hàng tại TTTM Grand Plaza và tại văn phòng Charmvit tại Hà Nội; hai là hoạt động xây dựng công trình nên Công ty lập Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh cho thuê VP, TTTM và Xây dựng.

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

**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tiền mặt	52.485.923	12.000.600
Tiền gửi ngân hàng	35.794.257.770	2.258.686.401
Các khoản tương đương tiền	-	10.500.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	-	10.500.000.000
<b>Tổng</b>	<b>35.846.743.693</b>	<b>12.770.687.001</b>

**5.2 Đầu tư chứng khoán kinh doanh**

	31/12/2019			01/01/2019		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
- Đầu tư chứng khoán kinh doanh (*)	11.212.500.000	-	-	11.212.500.000	-	-
<i>Cổ phần Công ty CP Đầu tư DPA (1)</i>	<i>3.912.500.000</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>3.912.500.000</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Công ty Cổ phần Dream Works (2)</i>	<i>7.300.000.000</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>7.300.000.000</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<b>Tổng</b>	<b>11.212.500.000</b>	<b>(*)</b>	<b>-</b>	<b>11.212.500.000</b>	<b>(*)</b>	<b>-</b>

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

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

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

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

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN

**5.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>9.087.591.000</b>	<b>9.087.591.000</b>	<b>300.000.000</b>	<b>300.000.000</b>
- Tiền gửi có kỳ hạn (1)	8.787.591.000	8.787.591.000	-	-
- Các khoản đầu tư khác (2)	300.000.000	300.000.000	300.000.000	300.000.000
<b>Tổng</b>	<b>9.087.591.000</b>	<b>9.087.591.000</b>	<b>300.000.000</b>	<b>300.000.000</b>

- (1) Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam có kỳ hạn 9 – 12 tháng với lãi suất từ 7%/năm đến 7,5%/năm.
- (2) Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 20/08/2012 khu vui chơi Funworld.

**5.4 Phải thu của khách hàng**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>	<b>174.207.100.536</b>	<b>161.628.621.242</b>
Công ty Cổ phần Quản lý tài sản IDJ	-	5.218.619.807
Công ty TNHH Đầu tư Châu á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	83.649.011.373	149.870.595.277
Công ty Cổ phần APEC Land Huế	10.351.456.769	-
Công ty cổ phần đầu tư Châu á Thái Bình Dương	76.201.570.051	-
Một số đối tượng khác	4.005.062.343	6.539.406.158
<i>Trong đó phải thu các bên liên quan</i>		
Công ty TNHH Đầu tư Châu á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	133.262.446.438	149.870.595.277
Công ty Cổ phần APEC Land Huế	10.351.456.769	-
Công ty cổ phần đầu tư Châu á Thái Bình Dương	76.201.570.051	-
<b>Phải thu khách hàng dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tổng</b>	<b>174.207.100.536</b>	<b>161.628.621.242</b>

**5.5 Trả trước cho người bán**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Công ty cổ phần xây dựng số 2	-	11.883.749.205
Công ty cổ phần CDC Hà Nội	18.455.188.348	-
Công ty Cổ phần Fountech	13.608.986.246	-
Tổng công ty xây dựng nông nghiệp Việt Nam - Công ty cổ phần	7.203.558.146	-
Trả trước các đối tượng khác	17.929.112.608	2.613.692.823
<b>Tổng</b>	<b>57.196.845.348</b>	<b>14.497.442.028</b>

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

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN

**5.6 Phải thu khác**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>114.285.257.445</b>	<b>(10.129.382.453)</b>	<b>18.904.139.302</b>	<b>(10.129.382.453)</b>
- Bảo hiểm XH nộp thừa	-	-	3.050.465	-
- Ký cược, ký quỹ	6.000.000	-	-	-
- Phải thu lãi vay	57.016.877	-	-	-
- Các khoản chi hộ "Phí dịch vụ của các nhà đầu tư"	9.914.418.653	(9.914.418.653)	9.914.418.653	(9.914.418.653)
- Phải thu khác	320.755.349	(214.963.800)	278.853.547	(214.963.800)
Công ty CP Đầu Tư Hồng Dương Lương Sơn	14.780.345.126	-	1.202.287.271	-
- Tạm ứng	37.748.721.440	-	7.505.529.366	-
- Phải thu cho vay bao gồm:	-	-	-	-
+ Công ty Cổ Phần Đầu tư Anpha (1)	46.108.000.000	-	-	-
+ Công ty Cổ Phần Đầu Tư Apec Holding (2)	5.350.000.000	-	-	-
Bảo hiểm xã hội nộp thừa	-	-	-	-
<b><u>Trong đó phải thu các bên liên quan</u></b>				
Công ty CP Đầu Tư Hồng Dương Lương Sơn	14.780.345.126	-	1.202.287.271	-
Công ty Cổ phần Đầu tư BG Group	28.333.333	-	-	-
<b>Dài hạn</b>	<b>753.236.071</b>	<b>-</b>	<b>6.648.947.071</b>	<b>-</b>
- Ký cược, ký quỹ	453.236.071	-	6.348.947.071	-
- Cho mượn	300.000.000	-	300.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>115.038.493.516</b>	<b>(10.129.382.453)</b>	<b>25.553.086.373</b>	<b>(10.129.382.453)</b>

(1) HĐ cho vay số 3112/IDJ-ANPHA ngày 30/12/2019 giữa Công ty CP Đầu tư Anpha và Công ty CP Đầu tư IDJ Việt Nam, số tiền 50.000.000.000 đồng, lãi suất 12%, thời hạn vay: 12 tháng. Tính đến ngày 31/12/2019, số tiền giải ngân: 46.000.000.000 đồng.

HĐ cho vay số 0512/IDJ-ANPHA ngày 05/12/2019 giữa Công ty CP Đầu tư Anpha và Công ty CP Đầu tư IDJ Việt Nam, số tiền 8.000.000 đồng, lãi suất 12%, thời hạn vay: 12 tháng.

HĐ cho vay số 1212/IDJ-ANPHA ngày 12/12/2019 giữa Công ty CP Đầu tư Anpha và Công ty CP Đầu tư IDJ Việt Nam, số tiền 100.000.000 đồng, lãi suất 13%, thời hạn vay: 12 tháng.

(2) Hợp đồng cho vay số 2911/HĐVV/IDJ-APECHOLDING số tiền: 5.350.000.000 đồng từ ngày 29/11/2019 đến 28/11/2020 lãi suất 12%/năm.

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

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN

**5.7 Nợ xấu**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi	13.797.291.347	-	13.797.291.347	-
<i>Trong đó:</i>				<b>Quá hạn trên 3 năm</b>
- Các khoản chi hộ "Phí dịch vụ của các nhà đầu tư"	-	-	-	9.914.418.653
Các đối tượng khác	-	-	-	3.882.872.694

**5.8 Hàng tồn kho**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SX KDDD	652.932.321.040	-	14.375.153.463	-
<b>Tổng</b>	<b>652.932.321.040</b>	<b>-</b>	<b>14.375.153.463</b>	<b>-</b>
Chi tiết Chi phí SX KDDD				
Dự án Diamond Park Lạng Sơn (1)	445.421.874.098	-	-	-
Dự án Wyndham Hải Tân, Hải Dương (2)	27.286.494.816	-	-	-
Dự án Mandala Grand Phú Yên (3)	114.188.041.260	-	-	-
Dự án Wyndham Mũi Né, Bình Thuận (4)	49.507.523.159	-	-	-
Công trình, dự án khác	16.528.387.707	-	14.375.153.463	-

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

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

(3) Dự án Apec Mandala Grand Phú Yên; vị trí tại đường Hùng Vương, phường 9, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên; tổng diện tích 4.514,5 m<sup>2</sup> đất thương mại dịch vụ

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

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

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN

**5.9 Tài sản cố định hữu hình**

Đơn vị tính: VND

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư tại 01/01/2019	633.472.009	505.702.749	1.139.174.758
Tăng trong năm	-	100.727.273	100.727.273
Mua trong năm	-	100.727.273	100.727.273
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại 31/12/2019	<u>633.472.009</u>	<u>606.430.022</u>	<u>1.239.902.031</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư tại 01/01/2019	633.472.009	505.702.749	1.139.174.758
Tăng trong năm	-	4.806.208	4.806.208
Khấu hao trong năm	-	4.806.208	4.806.208
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại 31/12/2019	<u>633.472.009</u>	<u>510.508.957</u>	<u>1.143.980.966</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại 01/01/2019	-	-	-
Tại 31/12/2019	-	<u>95.921.065</u>	<u>95.921.065</u>

Nguyên giá tài sản cố định đã hết khấu hao nhưng vẫn sử dụng tại ngày 31/12/2019 là 1.139.174.758 đồng (tại ngày 01/01/2019 là 1.139.174.758 đồng).

**5.10 Tài sản cố định vô hình**

Tài sản vô hình là phần mềm kế toán, phân bổ khấu hao trong vòng 3 năm.

**5.11 Bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Đơn vị tính: VND
				Số cuối năm
<b>a. Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
<b>Nguyên giá</b>	<b>146.731.814.195</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>146.731.814.195</b>
- Nhà và quyền sử dụng đất	146.731.814.195	-	-	146.731.814.195
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>26.116.070.684</b>	<b>3.138.648.432</b>	<b>-</b>	<b>29.254.719.116</b>
- Nhà và quyền sử dụng đất	26.116.070.684	3.138.648.432	-	29.254.719.116
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>120.615.743.511</b>	<b>-</b>	<b>3.138.648.432</b>	<b>117.477.095.079</b>
- Nhà và quyền sử dụng đất	120.615.743.511	-	3.138.648.432	117.477.095.079

**5.12 Tài sản dở dang dài hạn**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	63.000.000	63.000.000	-	-
Sửa chữa văn phòng	63.000.000	63.000.000	-	-
<b>Tổng</b>	<u>63.000.000</u>	<u>63.000.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM**

**(IDJ INVESTMENT)**

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN

**5.13 Các đầu tư tài chính dài hạn**

Đơn vị tính: VND

	Tỷ lệ		31/12/2019		01/01/2019			
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>Đầu tư vào Công ty con</b>			<b>144.250.347.661</b>	-	-	<b>35.000.000.000</b>	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hồng Dương Lương Sơn	99,91%	99,91%	35.000.000.000	-	-	35.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần In Thái Nguyên (1)	90,91%	90,91%	109.224.774.016	-	-	-	-	-
Công ty TNHH Môi trường IDJ Châu Đốc (2)	100%	100%	22.082.645	-	-	-	-	-
Công ty TNHH Môi trường IDJ Phú Tân (3)	100%	100%	3.491.000	-	-	-	-	-
<b>Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết</b>			<b>52.197.485.100</b>	<b>(2.273.986.290)</b>	-	<b>60.417.485.100</b>	<b>(5.783.714.462)</b>	-
<b>Đầu tư vào Công ty liên kết</b>								
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Giáo dục IDJ - AEC	22,33%	22,33%	42.446.485.100	-	-	42.446.485.100	-	-
Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản IDJ Asset	45,00%	45,00%	-	-	-	9.900.000.000	(3.509.728.172)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Giáo dục IDJ	33,58%	33,58%	2.371.000.000	(2.273.986.290)	-	2.371.000.000	(2.273.986.290)	-
Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ và đầu tư Việt Hàn	28,50%	28,50%	5.700.000.000	-	-	5.700.000.000	-	-
Công ty cổ phần đầu tư quốc tế Dubai (4)	40%	40%	1.680.000.000	-	-	-	-	-
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>			<b>990.000.000</b>	<b>(350.972.817)</b>	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản IDJ Asset	4,50%	4,50%	990.000.000	(350.972.817)	-	-	-	-
<b>Tổng</b>			<b>197.437.832.761</b>	<b>(2.624.959.107)</b>	<b>(*)</b>	<b>95.417.485.100</b>	<b>(5.783.714.462)</b>	<b>(*)</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM**

**(IDJ INVESTMENT)**

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN

- (1) Trong năm Công ty thực hiện mua 1.134.768 cổ phần Công ty Cổ phần In Thái Nguyên của các cổ đông cá nhân (tương ứng 51% vốn điều lệ) với giá 10.112 đồng/cổ phần. Công ty Cổ phần In Thái Nguyên thực hiện tăng vốn điều lệ từ 22.250.000.000 đồng lên 120.000.000.000 đồng cho các cổ đông hiện hữu, toàn bộ phần tăng vốn do Công ty góp. Tỷ lệ nắm giữ sau khi tăng vốn là 90,91%.
- (2) Công ty thành lập Công ty TNHH Mới trường IDJ Châu Đốc hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 160211379 đăng ký lần đầu ngày 23/10/2019 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh An Giang cấp. Vốn điều lệ theo giấy đăng ký kinh doanh là 28.290.200.000 đồng. Đến thời điểm 31/12/2019 Công ty đã góp 22.082.645 đồng là các khoản chi thuế môn bài, lương và chữ ký số.
- (3) Công ty thành lập Công ty TNHH Mới trường IDJ Phú Tân hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 160211361 đăng ký lần đầu ngày 23/10/2019 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh An Giang cấp. Vốn điều lệ theo giấy đăng ký kinh doanh là 15.816.400.000 đồng. Đến thời điểm 31/12/2019 Công ty 3.491.000 đồng là các khoản chi thuế môn bài và chữ ký số.
- (4) Công ty góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai. Tổng vốn góp điều lệ theo giấy đăng ký kinh doanh là 650 tỷ đồng, trong đó Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam góp 40% tương ứng là 260 tỷ đồng.
- (\*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các công cụ tài chính này và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện nay không có hướng dẫn về các tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

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

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN

**5.14 Chi phí trả trước**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>299.654.132</b>	<b>1.325.023.876</b>
Chi phí dịch vụ tại TTTM	-	445.244.010
Chi phí thuê Văn phòng, TTTM	299.654.132	879.779.866
<b>Dài hạn</b>	<b>122.664.373.995</b>	<b>5.529.994.315</b>
Chi phí thiết kế, hoàn thiện nội thất TTTM	3.928.995.508	4.024.047.952
Chi phí thuê HT thoát khí, cung cấp ga, tường kính	1.467.409.757	1.505.946.363
Công cụ dụng cụ	815.396.252	-
Chi phí Dự án chờ phân bổ	116.452.572.478	-
<b>Tổng</b>	<b>122.964.028.127</b>	<b>6.855.018.191</b>

**5.15 Phải trả người bán**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>120.712.660.790</b>	<b>120.712.660.790</b>	<b>64.258.468.420</b>	<b>64.258.468.420</b>
Công ty CP Xây dựng số 2	89.342.615.085	89.342.615.085	60.069.984.289	60.069.984.289
Phải trả người bán ngắn hạn khác	31.370.045.705	31.370.045.705	4.188.484.131	4.188.484.131
<b>b. Dài hạn</b>	-	-	-	-
<b>Tổng</b>	<b>120.712.660.790</b>	<b>120.712.660.790</b>	<b>64.258.468.420</b>	<b>64.258.468.420</b>

**5.16 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

*Đơn vị tính: VND*

	01/01/2019		31/12/2019	
	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm
<b>Phải nộp</b>	<b>10.885.778.872</b>	<b>65.208.598.892</b>	<b>67.331.924.647</b>	<b>8.762.453.117</b>
Thuế giá trị gia tăng	5.927.514.230	362.697.826	6.290.212.056	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.917.086.418	7.499.013.181	4.917.086.418	7.499.013.181
Thuế thu nhập cá nhân	41.178.224	4.284.441.119	3.065.794.173	1.259.825.170
Thuế tài nguyên	-	-	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	52.916.230.266	52.912.615.500	3.614.766
Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác	-	143.216.500	143.216.500	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	3.000.000	3.000.000	-

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

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN

**5.17 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí lãi vay	1.312.397.041	417.666.667
Lương phải trả	869.589.041	417.666.667
	442.808.000	-
<b>Dài hạn</b>	-	-
<b>Tổng</b>	<b>1.312.397.041</b>	<b>417.666.667</b>

**5.18 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Doanh thu nhận trước (Cho thuê văn phòng và trung tâm thương mại)	1.012.121.764	1.344.996.788
	1.012.121.764	1.344.996.788
<b>Tổng</b>	<b>1.012.121.764</b>	<b>1.344.996.788</b>

**5.19 Phải trả khác**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Tài sản thừa chờ giải quyết	615.302.949.231	427.516.450
Kinh phí công đoàn	3.700.000	-
Bảo hiểm xã hội	6.362.796	-
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	7.041.932	-
Phải trả, phải nộp khác	412.740.000	412.740.000
<i>Tiền đặt cọc mua trái phiếu</i>	829.811.450	14.776.450
<i>Dự án Wyndham Mũi Né, Bình Thuận (*)</i>	445.000.000	-
<i>Dự án Wyndham Hải Tân, Hải Dương (*)</i>	467.249.011.919	-
<i>Dự án Mandala Grand Phú Yên (*)</i>	37.018.164.495	-
<i>Dự án Diamond Park Lạng Sơn (*)</i>	19.845.025.746	-
	89.486.090.893	-
<b>Dài hạn</b>	<b>13.593.320.640</b>	<b>5.056.756.097</b>
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	11.796.126.297	5.056.756.097
Các khoản phải trả dài hạn khác bao gồm:	-	-
<i>Đình Quốc Đức (1)</i>	1.797.194.343	-
<b>Tổng</b>	<b>628.896.269.871</b>	<b>5.484.272.547</b>

(1) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0112/HĐHTKD/APHD ngày 01/12/2019 giữa Công ty và ông Đình Quốc Đức về việc hợp tác để thực hiện Dự án Apec Wyndham Hải Dương (Xây dựng tòa Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê).

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM**

**(IDJ INVESTMENT)**

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN

**5.20 Vay nợ thuê tài chính**

	31/12/2019		Phát sinh trong năm		01/01/2019		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
<b>a. Vay</b>							
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>142.740.000.000</b>	<b>142.740.000.000</b>	<b>526.408.920.253</b>	<b>391.569.063.253</b>	<b>7.900.143.000</b>	<b>7.900.143.000</b>	
Thấu chi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hai Bà Trưng	-	-	190.503.109.589	193.903.252.589	3.400.143.000	3.400.143.000	
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương Bắc Ninh (1)	45.000.000.000	45.000.000.000	89.965.810.664	49.465.810.664	4.500.000.000	4.500.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu á Thái Bình Dương	-	-	46.500.000.000	46.500.000.000	-	-	
Công ty Cổ phần In Thái Nguyên (2)	97.740.000.000	97.740.000.000	97.740.000.000	-	-	-	
Ngân hàng TMCP Indovina Bank	-	-	48.700.000.000	48.700.000.000	-	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Anpha	-	-	25.000.000.000	25.000.000.000	-	-	
Vay cá nhân	-	-	28.000.000.000	28.000.000.000	-	-	
<b>Vay dài hạn</b>	<b>166.000.000.000</b>	<b>166.000.000.000</b>	<b>166.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính (3)	166.000.000.000	166.000.000.000	166.000.000.000	-	-	-	
<b>Tổng</b>	<b>308.740.000.000</b>	<b>308.740.000.000</b>	<b>692.408.920.253</b>	<b>391.569.063.253</b>	<b>7.900.143.000</b>	<b>7.900.143.000</b>	

(1) Hợp đồng vay vốn ngắn hạn số 202019/HĐVV/IDJ-APIBN ngày 20/11/2019 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam và Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương. Số tiền vay 15.000.000.000 VND. Lãi suất 12%/năm, lãi cuối kỳ tính trên số tiền giải ngân thực tế. Mục đích vay: Phục vụ hoạt động kinh doanh của bên vay. Thời hạn vay từ ngày 20/11/2019 đến 20/05/2020.

Hợp đồng vay vốn ngắn hạn số 212019/HĐVV/IDJ-APIBN ngày 21/11/2019 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam và Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương. Số tiền vay 30.000.000.000 VND. Lãi suất 12%/năm, lãi cuối kỳ tính trên số tiền giải ngân thực tế. Mục đích vay: Phục vụ hoạt động kinh doanh của bên vay. Thời hạn vay từ ngày 21/11/2019 đến 21/05/2020.

(2) Hợp đồng hỗ trợ vốn ngày 10/06/2019 giữa Công ty Cổ phần In Thái Nguyên và Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam. Số tiền vay: 97.740.000.000 VND. Lãi suất 0,1%. Là khoản vay không kỳ hạn. Mục đích vay: Phát triển kinh doanh.

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

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN

**5.20 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**

(3) Hợp đồng cho vay số 2019/HĐCV/VPBANK-IDJ ngày 27/12/2019 giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng và Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam. Số tiền vay 250.000.000.000 VND. Thời hạn vay tối đa 30 tháng. Công ty chỉ được rút tiền vay trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, sau thời hạn này công ty muốn vay phải được bên Ngân hàng chấp thuận. Lãi suất thỏa thuận theo khung ước nhận nợ. Mục đích vay: Tài trợ vốn nhu cầu thực hiện đầu tư xây dựng hạng mục hạ tầng và Shophouse thuộc dự án Khu đô thị thương mại, căn hộ và Shophouse Diamond Park bao gồm cả mục đích tài trợ, bồi hoàn/bù đắp chi phí tiền trúng đấu giá đất. Biện pháp đảm bảo hợp đồng thế chấp số 2019/1227/HĐTC/QSD-IDJ ký ngày 27/12/2019, các hợp đồng đảm bảo ký trước, trong, sau ngày phát sinh hiệu lực hợp đồng này, các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế hợp đồng đảm bảo trên.

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn	Lãi suất
<b>b. Trái phiếu phát hành</b>				
<b>Trái phiếu thường</b>				
a. Trái phiếu phát hành (*)				
- Phát hành theo mệnh giá	42.440.000.000			
Mệnh giá 100.000 đồng/trái phiếu				
+ <i>Trái phiếu Ibond_2019.01.10 (1)</i>	9.675.000.000	13%	3 năm	
+ <i>Trái phiếu Ibond_2019.02.10 (2)</i>	10.000.000.000	13%	3 năm	
+ <i>Trái phiếu Ibond_2019.03.10 (3)</i>	9.765.000.000	13%	3 năm	
Mệnh giá 1.000.000 đồng/trái phiếu				
+ <i>Trái phiếu Ibond_2019.08.50 (4)</i>	13.000.000.000	12%	2 năm	
<b>Tổng trái phiếu thường</b>	<b>42.440.000.000</b>			

(\*) Hợp đồng cung cấp dịch vụ đại lý phát hành trái phiếu số 04/13/2019/APEC.IVDN ngày 25/7/2019 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương, thực hiện phát hành trái phiếu riêng lẻ, thực hiện chào bán trực tiếp cho các nhà đầu tư thông qua đại lý phát hành. Các thông tin và pháp lý của từng đợt phát hành được chuyển cho đại lý phát hành muộn nhất là vào 15 ngày trước ngày phát hành.

(1) Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 17/2019/IDJ/NQ-HĐQT ngày 26/4/2019 kèm phương án phát hành; mã trái phiếu Ibond\_2019.01.10, loại trái phiếu doanh nghiệp không có tài sản đảm bảo và Chủ sở hữu trái phiếu có quyền bán lại cho Công ty tại bất kỳ thời điểm nào sau 03 tháng năm giữ; mệnh giá 100.000 đồng/trái phiếu; giá bán 100% mệnh giá; tổng trái phiếu chào bán 100.000 trái phiếu (tương đương 10.000.000.000 đồng); số đợt phát hành: 01 đợt; ngày phát hành 25/7/2019, thời gian phát hành trái phiếu không quá 90 ngày; thời gian đáo hạn 03 năm; lãi suất 13%/năm; kỳ hạn trả lãi 3 tháng/1 lần; tiền gốc được trả 01 lần vào ngày trái phiếu đáo hạn. Mục đích phát hành: Bổ sung nguồn vốn lưu động tại các dự án phát triển Bất động sản, cụ thể dự án APEC Manadala Wyndham Mũi Né, đầu tư vào các dự án trọng điểm của Công ty, cung cấp nguồn vốn để thực hiện việc đấu giá, phát triển các quỹ đất mới cho Công ty và mua bán dự án.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)****5.20 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**

(2) Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 22/2019/IDJ/NQ-HĐQT ngày 09/7/2019 kèm phương án phát hành; mã trái phiếu Ibond\_2019.02.10, loại trái phiếu doanh nghiệp không có tài sản đảm bảo và Chủ sở hữu trái phiếu có quyền bán lại cho Công ty tại bất kỳ thời điểm nào sau 03 tháng nắm giữ; mệnh giá 100.000 đồng/trái phiếu; giá bán 100% mệnh giá; tổng trái phiếu chào bán 100.000 trái phiếu (tương đương 10.000.000.000 đồng); số đợt phát hành: 01 đợt; ngày phát hành 07/10/2019, thời gian phát hành trái phiếu không quá 90 ngày; thời gian đáo hạn 03 năm; lãi suất 13%/năm; kỳ hạn trả lãi 3 tháng/1 lần; tiền gốc được trả 01 lần vào ngày trái phiếu đáo hạn. Mục đích phát hành: Bổ sung nguồn vốn lưu động tại các dự án phát triển Bất động sản, cụ thể dự án APEC Manadala Wyndham Mũi Né, đầu tư vào các dự án trọng điểm của Công ty, cung cấp nguồn vốn để thực hiện việc đầu giá, phát triển các quỹ đất mới cho Công ty và mua bán dự án.

(3) Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 23/2019/IDJ/NQ-HĐQT ngày 30/8/2019 kèm phương án phát hành; mã trái phiếu Ibond\_2019.03.10, loại trái phiếu doanh nghiệp không có tài sản đảm bảo và Chủ sở hữu trái phiếu có quyền bán lại cho Công ty tại bất kỳ thời điểm nào sau 03 tháng nắm giữ; mệnh giá 100.000 đồng/trái phiếu; giá bán 100% mệnh giá; tổng trái phiếu chào bán 100.000 trái phiếu (tương đương 10.000.000.000 đồng); số đợt phát hành: 01 đợt; ngày phát hành 28/11/2019, thời gian phát hành trái phiếu không quá 90 ngày; thời gian đáo hạn 03 năm; lãi suất 13%/năm; kỳ hạn trả lãi 3 tháng/1 lần; tiền gốc được trả 01 lần vào ngày trái phiếu đáo hạn. Mục đích phát hành: Bổ sung nguồn vốn lưu động tại các dự án phát triển Bất động sản, cụ thể dự án APEC Manadala Wyndham Mũi Né, đầu tư vào các dự án trọng điểm của Công ty, cung cấp nguồn vốn để thực hiện việc đầu giá, phát triển các quỹ đất mới cho Công ty và mua bán dự án.

(4) Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 25/2019/IDJ/NQ-HĐQT ngày 06/9/2019 kèm phương án phát hành; mã trái phiếu Ibond\_2019.08.50, loại trái phiếu doanh nghiệp không có tài sản đảm bảo và Công ty có quyền mua lại Trái phiếu tại bất kỳ thời điểm nào trong kỳ hạn Trái phiếu bằng văn bản thông báo đến Chủ sở hữu trái phiếu; mệnh giá 1.000.000 đồng/trái phiếu; giá bán 100% mệnh giá; tổng trái phiếu chào bán 50.000 trái phiếu (tương đương 50.000.000.000 đồng); số đợt phát hành: 01 đợt; ngày phát hành 03/12/2019, thời gian phát hành trái phiếu không quá 90 ngày; thời gian đáo hạn 02 năm; lãi suất 12%/năm; tiền gốc và lãi được trả 01 lần vào ngày trái phiếu đáo hạn. Mục đích phát hành: Bổ sung nguồn vốn lưu động tại các dự án phát triển Bất động sản, cụ thể dự án APEC Manadala Wyndham Mũi Né, đầu tư vào các dự án trọng điểm của Công ty, cung cấp nguồn vốn để thực hiện việc đầu giá, phát triển các quỹ đất mới cho Công ty và mua bán dự án.

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

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN

**5.21 Vốn chủ sở hữu**

**a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

*Đơn vị tính: VND*

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2018	326.000.000.000	1.523.000.000	(52.806.488.248)	274.716.511.752
Lãi trong năm trước			53.639.037.243	53.639.037.243
Số dư tại 31/12/2018	<u>326.000.000.000</u>	<u>1.523.000.000</u>	<u>832.548.995</u>	<u>328.355.548.995</u>
Số dư tại 01/01/2019	326.000.000.000	1.523.000.000	832.548.995	328.355.548.995
Lãi trong năm nay	-	-	31.237.938.188	31.237.938.188
Số dư tại 31/12/2019	<u>326.000.000.000</u>	<u>1.523.000.000</u>	<u>32.070.487.183</u>	<u>359.593.487.183</u>

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp tại đầu năm	326.000.000.000	326.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	326.000.000.000	326.000.000.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	-	-

**c. Cổ phiếu**

	31/12/2019 Cổ phiếu	01/01/2019 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	32.600.000	32.600.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	32.600.000	32.600.000
Cổ phiếu phổ thông	32.600.000	32.600.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	32.600.000	32.600.000
Cổ phiếu phổ thông	32.600.000	32.600.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

**5.22 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Doanh thu hoạt động cho thuê ngắn và dài hạn Trung tâm thương mại và Văn phòng, tầng hầm	20.091.042.387	25.449.635.531
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	22.727.272.727
Doanh thu hợp đồng xây dựng	357.864.684.633	196.956.577.996
<b>Tổng</b>	<u>377.955.727.020</u>	<u>245.133.486.254</u>



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

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN

**5.23 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Giá vốn hoạt động cho thuê ngắn và dài hạn Trung tâm thương mại và Văn phòng	22.123.463.436	25.793.010.762
Giá vốn cung cấp dịch vụ	-	868.334.367
Giá vốn hợp đồng xây dựng	311.980.316.961	157.542.998.380
<b>Tổng</b>	<b>334.103.780.397</b>	<b>184.204.343.509</b>

**5.24 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.872.212.366	671.726.392
Lãi bán các khoản đầu tư	1.376.755.355	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.395.500.000	1.674.600.000
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	850.000	-
<b>Tổng</b>	<b>4.645.317.721</b>	<b>2.346.326.392</b>

**5.25 Chi phí tài chính**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lãi tiền vay	2.511.295.205	492.076.433
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	-	204.761.940
Chi phí hoạt động tài chính khác	-	51.451.092
<b>Tổng</b>	<b>2.511.295.205</b>	<b>748.289.465</b>

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>532.215.839</b>	<b>316.502.661</b>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	513.923.506	101.062.598
Chi phí bằng tiền khác	18.292.333	215.440.063
<b>Chi phí quản lý</b>	<b>7.203.839.476</b>	<b>3.022.632.087</b>
Chi phí nhân viên quản lý	5.076.389.989	1.685.639.761
Chi phí vật liệu quản lý	21.210.019	22.391.055
Chi phí đồ dùng văn phòng	16.021.023	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	4.806.208	-
Thuế phí và lệ phí	2.121.639	300.416.678
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.361.604.180	740.575.852
Chi phí bằng tiền khác	721.686.418	334.775.891
Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	-	(61.167.150)
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	(61.167.150)
<b>Tổng</b>	<b>7.736.055.315</b>	<b>3.339.134.748</b>

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

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN

**5.27 Thu nhập khác/Chi phí khác**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Phạt trả chậm, vi phạm hợp đồng	439.943.752	22.814.401
Cho thuê biển quảng cáo	-	218.181.816
Thu nhập khác	210.087.890	1.337.055
<b>Tổng</b>	<b>650.031.642</b>	<b>242.333.272</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Phạt vi phạm hợp đồng	-	228.457.875
Xử lý công nợ	-	352.853.182
Phạt chậm nộp, phạt hành chính	153.614.538	292.943.446
Chi phí khác	9.379.559	32
<b>Tổng</b>	<b>162.994.097</b>	<b>874.254.535</b>
<b>Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)</b>	<b>487.037.545</b>	<b>(631.921.263)</b>

**5.28 Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>38.736.951.369</b>	<b>58.556.123.661</b>
Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	153.614.538	645.796.660
<i>Chi phí không hợp lý</i>	<i>153.614.538</i>	<i>645.796.660</i>
Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế	1.395.500.000	34.616.488.231
<i>Thu nhập từ cổ tức</i>	<i>1.395.500.000</i>	<i>1.874.600.000</i>
<i>Bù lỗ</i>	<i>-</i>	<i>32.941.888.231</i>
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>37.495.065.907</b>	<b>24.585.432.090</b>
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế TNDN phải nộp	7.499.013.181	4.917.086.418
<b>Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b>	<b>7.499.013.181</b>	<b>4.917.086.418</b>



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

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN

**6.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**

<b>Các khoản phải thu</b>	<b>Tính chất giao dịch</b>	<b>31/12/2019 VND</b>	<b>01/01/2019 VND</b>
Công ty Cổ phần Quản lý tài sản IDJ Asset	Thuê tài sản, bán dụng cụ thanh lý	-	5.218.619.807
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	Thi công	83.649.011.373	149.870.595.277
Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Land Huế	Thi công	10.351.456.769	1.470.124.751
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu á Thái Bình Dương	Thi công	76.201.570.051	-
Công ty Cổ phần Đầu tư BG Group	Phạt vi phạm	28.333.333	-
	<b>Tính chất giao dịch</b>	<b>Năm 2019 VND</b>	<b>Năm 2018 VND</b>
<b>Bán hàng</b>			
Công ty Cổ phần đầu tư Châu á Thái Bình Dương	Cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng	2.617.306.335	873.994.226
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	Thi Công	295.994.247.329	-
Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Land Huế	Thi Công	23.919.480.249	195.985.463.338
	Dịch vụ	-	22.727.272.727
	Thi công	38.021.732.454	23.698.387.385
	<b>Tính chất giao dịch</b>	<b>Năm 2019 VND</b>	<b>Năm 2018 VND</b>
<b>Mua hàng</b>			
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	Dịch vụ	64.610.845	-
	<b>Tính chất giao dịch</b>	<b>Năm 2019 VND</b>	<b>Năm 2018 VND</b>
<b>Giao dịch khác</b>			
Công ty Cổ phần đầu tư Châu á Thái Bình Dương	Đi vay	46.500.000.000	-
	Chi phí lãi	119.465.753	-
	Hợp tác đầu tư	25.000.000.000	-
	Phạt vi phạm	3.082.192	-
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	Đi vay	89.965.810.664	-
	Chi phí lãi	603.917.808	-
Công ty Cổ phần In Thái Nguyên	Đi vay	97.740.000.000	-
	Chi phí lãi	77.941.123	-
Công ty Cổ phần Đầu tư BG Group	Hợp tác đầu tư	85.000.000.000	-
	Phạt vi phạm	28.333.333	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM**

(IDJ INVESTMENT)

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN

**6.2 Báo cáo bộ phận**

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty: Một là cho thuê các gian hàng tại TTTM Grand Plaza, văn phòng Charmvit tại Hà Nội, dịch vụ tư vấn; hai là hoạt động xây dựng công trình nên Công ty lập Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh dịch vụ và Xây dựng.

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

	Cho thuê VP, TTTM, dịch vụ khác	Xây dựng, Bất động sản	Tổng
<b>DOANH THU</b>			
Tổng doanh thu	20.091.042.387	357.864.684.633	377.955.727.020
Doanh thu giữa các bộ phận	-	-	-
<b>Doanh thu</b>	<b>20.091.042.387</b>	<b>357.864.684.633</b>	<b>377.955.727.020</b>
<b>KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG</b>			
Kết quả bộ phận	(2.032.421.049)	45.884.367.672	43.851.946.623
Doanh thu tài chính (không thể phân bổ)	-	-	4.645.317.721
Chi phí tài chính (không thể phân bổ)	-	-	(2.511.295.205)
Chi phí quản lý doanh nghiệp, bán hàng	-	-	(7.736.055.315)
Lợi nhuận khác không liên quan đến HĐSXKD	-	-	487.037.545
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	(7.499.013.181)
<b>Lợi nhuận trong năm</b>			<b>31.237.938.188</b>

Báo cáo kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

	Cho thuê VP, TTTM, dịch vụ khác	Xây dựng, Bất động sản	Tổng
<b>DOANH THU</b>			
Tổng doanh thu	48.176.908.258	196.956.577.996	245.133.486.254
<b>Doanh thu</b>	<b>48.176.908.258</b>	<b>196.956.577.996</b>	<b>245.133.486.254</b>
<b>KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG</b>			
Kết quả bộ phận	18.176.428.381	39.413.579.616	57.590.007.997
Doanh thu tài chính (không thể phân bổ)	-	-	2.346.326.392
Chi phí tài chính (không thể phân bổ)	-	-	(748.289.465)
Lợi nhuận khác không liên quan đến HĐSXKD	-	-	(631.921.263)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	(4.917.086.418)
<b>Lợi nhuận trong năm</b>			<b>53.639.037.243</b>

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

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN

**6.2 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)**

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 như sau:

	Cho thuê VP, TTTM, dịch vụ khác	Xây dựng, Bất động sản	Tổng
<b>TÀI SẢN</b>			
Chi phí trả trước	6.511.455.649	116.452.572.478	122.964.028.127
Bất động sản đầu tư	117.477.095.079	-	117.477.095.079
Các khoản phải thu	121.242.748.948	211.367.903.004	332.610.651.952
Hàng tồn kho	-	652.932.321.040	652.932.321.040
Tài sản không thể phân bổ	-	-	266.956.394.450
<b>Tổng tài sản</b>			<b>1.492.940.490.648</b>
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>			
Các khoản phải trả	1.887.970.080	767.222.662.533	769.110.632.613
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	364.236.370.852
<b>Tổng nợ phải trả</b>			<b>1.133.347.003.465</b>

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 01 tháng 01 năm 2019 như sau:

	Cho thuê VP, TTTM, dịch vụ khác	Xây dựng, Bất động sản	Tổng
<b>TÀI SẢN</b>			
Chi phí trả trước	6.855.018.191	-	6.855.018.191
Bất động sản đầu tư	120.615.743.511	-	120.615.743.511
Các khoản phải thu	55.643.727.268	132.238.131.028	187.881.858.296
Hàng tồn kho	-	14.375.153.463	14.375.153.463
Tài sản không thể phân bổ	-	-	113.916.957.639
<b>Tổng tài sản</b>			<b>443.644.731.100</b>
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>			
Các khoản phải trả	10.296.889.573	84.677.643.667	94.974.533.240
Phải trả tiền vay	-	-	-
Nợ phải trả không thể phân bổ	-	-	20.314.648.865
<b>Tổng nợ phải trả</b>			<b>115.289.182.105</b>

**6.3 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM.

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2020

Người lập



Lã Thị Quy

Kế toán trưởng



Lã Thị Quy

Giám đốc



Nguyễn Hoàng Linh