

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Địa chỉ : Tầng 3, Tòa nhà TTTM Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, Cầu Giấy, HN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ III/2019

Tháng 10/2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2019

MẪU B01 – DN

	MS	TM	30/9/2019 VND	01/01/2019 VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		328,696,118,243	220,980,242,906
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	81,509,479,004	12,779,811,309
1. Tiền	111		13,009,479,004	2,279,811,309
2. Các khoản tương đương tiền	112		68,500,000,000	10,500,000,000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		23,600,091,000	11,512,500,000
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5.2	11,212,500,000	11,212,500,000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.3	12,387,591,000	300,000,000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		206,655,516,823	180,393,618,954
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.4	106,895,687,623	161,631,496,242
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.5	44,045,134,210	14,754,562,028
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	69,545,031,568	17,804,852,031
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(13,830,336,578)	(13,797,291,347)
IV. Hàng tồn kho	140		9,906,085,458	14,507,649,680
1. Hàng tồn kho	141		9,906,085,458	14,507,649,680
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		7,024,945,958	1,786,662,963
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	1,244,459,724	1,325,023,876
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		5,779,931,689	461,639,087
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.14	554,545	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		719,068,198,861	216,238,410,877
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		852,836,071	6,648,947,071
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	852,836,071	6,648,947,071
II. Tài sản cố định	220		31,878,741,822	19,013,152,585
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	2,768,564,701	2,909,339,173
- Nguyên giá	222		4,893,160,763	4,893,160,763
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2,124,596,062)	(1,983,821,590)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.10	29,110,177,121	16,103,813,412
- Nguyên giá	228		30,035,969,807	16,897,350,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(925,792,686)	(793,536,588)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.11	118,261,757,187	120,615,743,511
1. Nguyên giá	231		146,731,814,195	146,731,814,195
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(28,470,057,008)	(26,116,070,684)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	5.12	420,939,845,540	-
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241		420,939,845,540	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.13	53,682,816,661	57,555,422,954
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		52,053,789,478	57,555,422,954
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1,980,000,000	-
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(350,972,817)	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		93,452,201,580	12,405,144,756
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	80,150,001,887	5,930,300,312
5. Lợi thế thương mại	269	5.14	13,302,199,693	6,474,844,444
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		1,047,764,317,104	437,218,653,783

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2019

	MS	TM	30/9/2019 VND	01/01/2019 VND
C- NỢ PHẢI TRẢ	300		718,032,089,423	115,378,375,469
I. Nợ ngắn hạn	310		141,756,517,894	110,321,619,372
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15	70,292,993,266	64,340,193,420
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.16	10,952,567,635	23,987,242,265
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.17	3,633,077,849	10,887,672,236
4. Phải trả người lao động	314		357,180,460	327,069,670
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18	14,465,753	417,666,667
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.19	690,272,873	1,344,996,788
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.20	1,432,416,182	433,091,450
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.21	53,700,000,000	7,900,143,000
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		683,543,876	683,543,876
II. Nợ dài hạn	330		576,275,571,529	5,056,756,097
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.20	566,275,571,529	5,056,756,097
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.16	10,000,000,000	-
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		329,732,227,681	321,840,278,314
(400 = 410+430)				
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.22	329,732,227,681	321,840,278,314
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
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(709,071,243)	(5,699,539,512)
- LNST chưa phân phối lũy kế	421a		(5,958,064,712)	(59,067,194,675)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		5,248,993,469	53,367,655,163
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		2,918,298,924	16,817,826
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1,047,764,317,104	437,218,653,783
(440 = 300+400)				

Hà nội, ngày tháng năm 2019

Người lập biểu



Lã Thị Quy

Kế toán trưởng



Lã Thị Quy

Giám đốc



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Hoàng Linh

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, Hà Nội

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý 3 năm 2019

MẪU B02 – DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/07/2019 đến 30/09/2019	Từ 01/07/2018 đến 30/09/2018	Số lũy kế từ đầu năm nay (Năm nay)	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
					4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1		144,878,385,303	21,622,971,708	223,745,564,107	143,059,819,848
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		144,878,385,303	21,622,971,708	223,745,564,107	143,059,819,848
4. Giá vốn hàng bán	11		136,814,571,123	20,726,582,403	212,094,002,867	138,100,525,954
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20		8,063,814,180	896,389,305	11,651,561,240	4,959,293,894
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		758,642,434	92,299,310	2,417,266,721	515,888,915
7. Chi phí tài chính	22		93,181,651	335,352,758	538,779,068	425,156,981
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		93,181,651	38,353,131	538,779,068	38,353,131
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh					457,163,551	(205,017,485)
9. Chi phí bán hàng	24		148,304,154	21,200,000	262,838,504	153,935,397
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		2,890,489,221	1,165,772,696	6,896,151,138	3,995,627,944
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		5,690,481,588	(533,636,839)	6,828,222,802	695,445,002
12. Thu nhập khác	31		195,998,957	61,243,219	1,033,540,253	171,667,070
13. Chi phí khác	32		41,591,269	228,457,906	797,180,690	233,436,186
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		154,407,688	(167,214,687)	236,359,563	(61,769,116)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		5,844,889,276	(700,851,526)	7,064,582,365	633,675,886
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		1,422,968,797		1,887,572,218	
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)	60		4,421,920,479	(700,851,526)	5,177,010,147	633,675,886
18.1. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ			4,475,479,274	(700,731,312)	5,248,993,469	634,047,047
18.2. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát			(53,558,795)	(120,214)	(71,983,322)	(371,161)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		135.64	(21.50)	158.80	19.44
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Người lập biểu


La Thi Quy

Kế toán trưởng


La Thi Quy

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2019
Tổng giám đốc



Nguyễn Hoàng Linh
TỔNG GIÁM ĐỐC

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Phương pháp gián tiếp)
Cho giai đoạn từ 01/01/2019 đến 30/09/2019

Mẫu B 03-DN
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	MS	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
	2	4	5
I Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1 Lợi nhuận trước thuế	01	7,064,582,365	633,675,886
2 Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	2,696,010,401	2,627,016,894
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(12,690,580,001)	(310,871,430)
- Chi phí lãi vay	06	93,181,651	38,353,131
3 Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(2,836,805,584)	2,988,174,481
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(25,741,192,223)	(19,117,948,482)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(415,871,129,751)	(14,297,653,463)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	558,502,221,645	9,763,527,588
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(72,360,232,489)	1,082,029,215
- Tiền lãi vay đã trả	14	(496,382,565)	(38,353,131)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(4,917,086,418)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	36,279,392,615	(19,620,223,792)
II Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1 Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(2,168,755,355)	-
3 Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(12,087,591,000)	(3,000,000,000)
4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	12,288,000,000
5 Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(205,225,984)	-
6 Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	353,347,986	-
7 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	758,642,434	2,190,488,915
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(13,349,581,919)	11,478,488,915
III Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
3 Tiền thu từ đi vay	33	297,202,200,000	25,841,563,616
4 Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(251,402,343,000)	(24,149,409,698)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	45,799,857,000	1,692,153,918
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	68,729,667,695	(6,449,580,959)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	12,779,811,309	12,612,174,307
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	81,509,479,004	6,162,593,348

Người lập biểu


Lã Thị Quy

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2019

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc


Lã Thị Quy



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Hoàng Linh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2019 đến 30/09/2019

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0102186593 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 15/03/2007, thay đổi lần thứ 11 ngày 19/06/2015 về việc đổi tên công ty từ Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Quốc tế và Phát triển Doanh nghiệp IDJ sang Công ty Cổ Phần Đầu Tư IDJ Việt Nam.

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

Tên viết tắt: IDJ INVESTMENT.,JSC

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 11 là 326.000.000.000 đồng.

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

Trụ sở chính của Công ty tại Tầng 16, tòa nhà văn phòng Charmvit Tower, 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

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));
- Sản xuất, truyền tải và phân phối điện (Chi tiết: kinh doanh điện)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2019 đến 30/09/2019

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

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

Trong quý III năm 2019, các hoạt động chính của Công ty là hoạt động xây lắp, cho thuê ngắn và dài hạn các mặt bằng bán lẻ trong Trung tâm thương mại và Cho thuê các diện tích mặt sàn làm văn phòng. Bên cạnh đó tìm kiếm phát triển các dự án bất động sản mới.

1. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỶ KẾ TOÁN

Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

Kỳ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12. Báo cáo tài chính quý III năm 2019 được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01 đến ngày 30/09 dương lịch hàng năm.

2. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ và Chuẩn mực kế toán áp dụng

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

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

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán đã được ban hành và có hiệu lực có liên quan đến việc soạn lập và trình bày Báo cáo tài chính cho Quý III năm 2019 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2019 đến 30/09/2019

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

Hình thức kế toán áp dụng

Công ty sử dụng hình thức kế toán Nhật ký chung

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

Tiền và tương đương tiền

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

Ngoại tệ

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

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

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

Các khoản phải thu và dự phòng nợ khó đòi

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2019 đến 30/09/2019

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư

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

Các khoản đầu tư tài chính

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

Vốn chủ sở hữu

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

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

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

Ghi nhận doanh thu

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

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

Thuế

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2019 đến 30/09/2019

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

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

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

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

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

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

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

Lãi trên cổ phiếu

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

Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2019 đến 30/09/2019

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

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

5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/9/2019 VND	01/01/2019 VND
Tiền mặt	29,157,584	13,867,519
Tiền gửi ngân hàng	12,980,321,420	2,265,943,790
Các khoản tương đương tiền	68,500,000,000	10,500,000,000
- Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	68,500,000,000	10,500,000,000
Tổng	81,509,479,004	12,779,811,309

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

5.2. Chứng khoán kinh doanh

	30/9/2019 (VND)			01/01/2019 (VND)		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
- Đầu tư chứng khoán kinh doanh (*)	11,212,500,000	-		11,212,500,000	-	
<i>Cổ phần Công ty CP Đầu tư DPA (1)</i>	<i>3,912,500,000</i>	<i>-</i>		<i>3,912,500,000</i>	<i>-</i>	
<i>Công ty Cổ phần Dream Works (2)</i>	<i>7,300,000,000</i>	<i>-</i>		<i>7,300,000,000</i>	<i>-</i>	
Tổng	11,212,500,000	-	(*)	11,212,500,000	-	(*)

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

5.3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/9/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	12,387,591,000	12,387,591,000	300,000,000	300,000,000
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	12,087,591,000	12,087,591,000	-	-
- Các khoản đầu tư khác (**)	300,000,000	300,000,000	300,000,000	300,000,000
Tổng	12,387,591,000	12,387,591,000	300,000,000	300,000,000

(*) Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam kỳ hạn trên 3 tháng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2019 đến 30/09/2019

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

(**) Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 20/08/2012 khu vui chơi Funworld.

5.4. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/9/2019 VND	01/01/2019 VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn	106,895,687,623	161,631,496,242
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 Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	11,275,793,565	721,884,250
Công ty Cổ phần Apec Land Huế	6,677,299,351	1,470,124,751
Một số đối tượng khác	5,293,583,334	4,350,272,157
<i>Trong đó phải thu các bên liên quan</i>	<i>101,602,104,289</i>	<i>152,062,604,278</i>
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	83,649,011,373	149,870,595,277
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	11,275,793,565	721,884,250
Công ty Cổ phần Apec Land Huế	6,677,299,351	1,470,124,751
Tổng	106,895,687,623	161,631,496,242

5.5. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/9/2019 VND	01/01/2019 VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	44,045,134,210	14,754,562,028
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2		11,883,749,205
Công ty Cổ phần CDC Hà Nội	7,504,375,104	
Công ty CP kỹ thuật xây dựng CIC Việt Nam	6,352,004,956	
Công ty CP Đầu tư xây dựng GDC Hà Nội	5,816,768,366	
Công ty CP xây dựng Fuhucons	5,684,775,720	
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Thương mại An Đạt Phú	3,773,395,807	-
Một số đối tượng khác	14,913,814,257	2,870,812,823
Tổng	44,045,134,210	14,754,562,028

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2019 đến 30/09/2019

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

5.6. Phải thu khác

	30/9/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	69,545,031,568	(10,129,382,453)	17,804,852,031	(10,129,382,453)
- 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	19,333,505,911	(214,963,800)	378,853,547	(214,963,800)
- Tạm ứng	40,297,107,004	-	7,508,529,366	-
Bảo hiểm xã hội nộp thừa	-	-	3,050,465	-
Dài hạn	300,000,000	-	6,648,947,071	-
- Ký cược, ký quỹ	-	-	6,348,947,071	-
- Cho mượn	300,000,000	-	300,000,000	-
Tổng	69,845,031,568	(10,129,382,453)	24,453,799,102	(10,129,382,453)

5.7. Nợ xấu

	30/9/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi	13,830,336,578	-	13,797,291,347	-

Trong đó:

	Quá hạn trên 3 năm	
- Các khoản chi hộ "Phí dịch vụ của các nhà đầu tư"	-	9,914,418,653
Các đối tượng khác	-	3,915,917,925

5.8. Chi phí trả trước

	30/9/2019	01/01/2019
	VND	VND
Ngắn hạn	1,244,459,724	1,325,023,876
Chi phí dịch vụ tại TTTM	921,196,653	445,244,010
Chi phí thuê Văn phòng, TTTM	300,663,071	879,779,866
Chi phí công cụ dụng cụ	22,600,000	-
Dài hạn	80,150,001,887	5,930,300,312
Chi phí thiết kế, hoàn thiện nội thất TTTM	3,945,487,363	4,024,047,952
Chi phí thuê HT thoát khí, cung cấp ga, tường kính	1,476,546,108	1,505,946,363
Công cụ dụng cụ	1,089,837,312	400,305,997
Chi phí Dự án chờ phân bổ	73,638,131,104	-
Tổng	81,394,461,611	7,255,324,188

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Tầng 3, tòa nhà TITM Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, Hà Nội

5.9. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, đụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2019	3,753,986,005	-	633,472,009	505,702,749	4,893,160,763
Tăng trong kỳ	2,206,815,417	10,051,240,264	313,244,850	-	12,571,300,531
Tăng do hợp nhất	2,206,815,417	10,051,240,264	313,244,850	-	12,571,300,531
Giảm trong kỳ	2,206,815,417	10,051,240,264	313,244,850	-	12,571,300,531
Thanh lý, nhượng bán	2,206,815,417	10,051,240,264	313,244,850	-	12,571,300,531
Số dư tại 30/09/2019	3,753,986,005	-	633,472,009	505,702,749	4,893,160,763
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2019	844,646,832	-	633,472,009	505,702,749	1,983,821,590
Tăng trong kỳ	2,347,589,889	9,717,817,175	308,334,501	-	12,373,741,565
Tăng do hợp nhất	2,206,815,417	9,651,096,396	306,061,773	-	12,163,973,586
Khấu hao trong kỳ	140,774,472	66,720,779	2,272,728	-	209,767,979
Giảm trong kỳ	2,206,815,417	9,717,817,175	308,334,501	-	12,232,967,093
Thanh lý, nhượng bán	2,206,815,417	9,717,817,175	308,334,501	-	12,232,967,093
Số dư tại 30/09/2019	985,421,304	-	633,472,009	505,702,749	2,124,596,062
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2019	2,909,339,173	-	-	-	2,909,339,173
Tại 30/09/2019	2,768,564,701	-	-	-	2,768,564,701

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, Hà Nội

5.10. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Tổng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại 01/01/2019	16,897,350,000	16,897,350,000
Tăng trong kỳ	13,138,619,807	13,138,619,807
Mua trong kỳ	13,138,619,807	13,138,619,807
Giảm trong kỳ	-	-
Số dư tại 30/09/2019	<u>30,035,969,807</u>	<u>30,035,969,807</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại 01/01/2019	793,536,588	793,536,588
Tăng trong kỳ	132,256,098	132,256,098
Khấu hao trong kỳ	132,256,098	132,256,098
Giảm trong kỳ	-	-
Số dư tại 30/09/2019	<u>925,792,686</u>	<u>925,792,686</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại 01/01/2019	<u>16,103,813,412</u>	<u>16,103,813,412</u>
Tại 30/09/2019	<u>29,110,177,121</u>	<u>29,110,177,121</u>

5.11. Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối năm
a. Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	146,731,814,195	-	-	146,731,814,195
- Nhà và quyền sử dụng đất	146,731,814,195	-	-	146,731,814,195
Giá trị hao mòn lũy kế	26,116,070,684	2,353,986,324	-	28,470,057,008
- Nhà và quyền sử dụng đất	26,116,070,684	2,353,986,324	-	28,470,057,008
Giá trị còn lại	120,615,743,511	-	2,353,986,324	118,261,757,187
- Nhà và quyền sử dụng đất	120,615,743,511	-	2,353,986,324	118,261,757,187

5.12. Tài sản dở dang dài hạn

	30/9/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	420,939,845,540	420,939,845,540	-	-
Dự án Hải Tân, Hải Dương	15,841,955,970	15,841,955,970	-	-
Dự án Xây dựng Công trình Thương mại Dịch vụ Mũi Né Bình Thuận	47,099,484,179	47,099,484,179	-	-
Dự án Diamond Park Lạng Sơn	304,316,507,188	304,316,507,188	-	-
Dự án Nhà máy xử lý rác	1,251,757,273	1,251,757,273	-	-
Dự án Nam Viettel Phú Yên	52,412,615,500	52,412,615,500	-	-
Dự án khác	17,525,430	17,525,430	-	-
Tổng	<u>420,939,845,540</u>	<u>420,939,845,540</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, Hà Nội

5.13. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Tỷ lệ		30/09/2019		01/01/2019	
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá ghi số	Dự phòng	Giá ghi số	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết			53,043,789,478	(350,972,817)	57,555,422,954	-
<i>Đầu tư vào Công ty liên kết</i>						
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Giáo dục IDJ - AEC	22.33%	22.33%	45,566,107,003	-	45,367,468,651	-
Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản IDJ Asset	45.00%	45.00%	-	-	6,390,271,828	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Giáo dục IDJ	33.58%	33.58%	97,013,710	-	97,013,710	-
Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ và đầu tư Việt Hàn	28.50%	28.50%	5,700,668,765	-	5,700,668,765	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai (1)	40%	40%	1,680,000,000	-	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			990,000,000	-	-	-
Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản IDJ Asset	4.5%	4.5%	990,000,000	(350,972,817)	-	-
Tổng			54,033,789,478	(350,972,817)	57,555,422,954	-

(1) 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 hợp nhất vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các công cụ tài chính này và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện nay không có hướng dẫn về các tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 30/09/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B 09a-DN

5.14. Lợi thế thương mại

	Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2019 VND	Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2018 VND
Lợi thế thương mại đầu kỳ	6,474,844,444	7,706,844,444
Phát sinh tăng trong kỳ	8,379,843,513	-
Phân bổ trong kỳ	1,552,488,264	924,000,000
Lợi thế thương mại cuối kỳ	13,302,199,693	6,782,844,444
<i>Chi tiết bao gồm:</i>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Hồng Dương Lương Sơn	5,550,844,444	6,782,844,444
Công ty Cổ phần In Thái Nguyên	7,751,355,249	-
Tổng	13,302,199,693	6,782,844,444

5.15. Phải trả người bán

	30/9/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	70,292,993,266	70,292,993,266	64,340,193,420	64,340,193,420
Công ty CP Xây dựng số 2	44,903,355,797	44,903,355,797	60,069,984,289	60,069,984,289
Phải trả người bán ngắn hạn khác	25,389,637,469	25,389,637,469	4,270,209,131	4,270,209,131
b. Dài hạn	-	-	-	-
Tổng	70,292,993,266	70,292,993,266	64,340,193,420	64,340,193,420

5.16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/9/2019 VND	01/01/2019 VND
Công ty Cổ phần đầu tư Châu á Thái Bình Dương	10,000,000,000	22,000,000,000
Công ty Cổ phần Apec Land Huế	952,567,635	1,987,241,879
Đối tượng khác	-	386
Tổng	10,952,567,635	23,987,242,265

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 30/09/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B 09a-DN

5.17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước*Đơn vị tính: VND*

	01/01/2019	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/9/2019
Phải nộp	10,887,672,236	5,907,712,247	13,162,306,634	3,633,077,849
Thuế giá trị gia tăng	5,927,514,230	424,996,047	6,352,510,277	-
<i>Thuế giá trị gia tăng (Tăng do hợp nhất)</i>		<i>198,928,496</i>	<i>198,928,496</i>	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4,917,086,418	1,887,572,218	4,917,086,418	1,887,572,218
Thuế thu nhập cá nhân	43,071,588	3,039,840,123	1,337,406,080	1,745,505,631
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	169,661,664	169,661,664	-
<i>Thuế nhà đất, tiền thuê đất (Tăng do hợp nhất)</i>		<i>169,661,664</i>	<i>169,661,664</i>	-
Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác	-	9,000,000	9,000,000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	8,052,035	8,052,035	-

5.18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/9/2019 VND	01/01/2019 VND
Ngắn hạn	14,465,753	417,666,667
Chi phí lãi vay	14,465,753	417,666,667
Tổng	14,465,753	417,666,667

5.19. Doanh thu chưa thực hiện

	30/9/2019 VND	01/01/2019 VND
Ngắn hạn	690,272,873	1,344,996,788
Doanh thu nhận trước (Cho thuê văn phòng và trung tâm thương mại)	690,272,873	1,344,996,788
Dài hạn	-	-
Tổng	690,272,873	1,344,996,788

5.20. Phải trả khác

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 30/09/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B 09a-DN

	30/9/2019	01/01/2019
	VND	VND
Ngắn hạn	1,432,416,182	433,091,450
Tài sản thừa chờ giải quyết	-	-
Kinh phí công đoàn	169,578,682	-
Bảo hiểm xã hội	-	-
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	412,740,000	412,740,000
Phải trả, phải nộp khác	850,097,500	20,351,450
Dài hạn	566,275,571,529	5,056,756,097
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	566,275,571,529	5,056,756,097
<i>Dự án khu du lịch Mũi Né Bình Thuận (*)</i>	<i>427,775,798,104</i>	-
<i>Dự án Hải Tân, Hải Dương</i>	<i>29,829,817,560</i>	-
<i>Dự án Dimond Park Lạng Sơn</i>	<i>81,279,786,676</i>	-
<i>Khoản khác</i>	<i>108,669,955,865</i>	<i>5,056,756,097</i>
Tổng	567,707,987,711	5,489,847,547

(*) Thu tiền từ hợp đồng góp vốn thực hiện dự án.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 30/09/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B 09a-DN

5.21. Vay và nợ thuê tài chính

	30/09/2019		Phát sinh trong kỳ		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	53,700,000,000	53,700,000,000	297,202,200,000	251,402,343,000	7,900,143,000	7,900,143,000
Thấu chi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hai Bà Trưng (1)	24,000,000,000	24,000,000,000	175,002,200,000	154,402,343,000	3,400,143,000	3,400,143,000
Vay thấu chi Ngân hàng Indovina bank (1)	29,700,000,000	29,700,000,000	29,700,000,000			
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương Bắc Ninh	-	-	44,000,000,000	48,500,000,000	4,500,000,000	4,500,000,000
Nguyễn Quang Huy	-	-	13,500,000,000	13,500,000,000	-	-
Lục Thanh Tùng	-	-	14,500,000,000	14,500,000,000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu á - Thái Bình Dương	-	-	20,500,000,000	20,500,000,000	-	-
Vay dài hạn	10,000,000,000	10,000,000,000	10,000,000,000	-	-	-
Trái phiếu Ibond 2019.01.10	10,000,000,000	10,000,000,000	10,000,000,000			
Tổng	63,700,000,000	63,700,000,000	307,202,200,000	251,402,343,000	7,900,143,000	7,900,143,000

(1) Mục đích sử dụng tiền vay để thanh toán chi phí vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh. Hình thức đảm bảo tiền vay là cầm cố các hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Ngân hàng TNHH Indovina

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 30/09/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B 09a-DN

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại 01/01/2018	326,000,000,000	1,523,000,000	(57,320,214,729)	17,312,916	270,220,098,187
Lãi (lỗ) trong năm	-	-	51,693,055,163	(495,090)	51,692,560,073
Giảm khác	-	-	(72,379,946)	-	(72,379,946)
Số dư tại 31/12/2018	326,000,000,000	1,523,000,000	(5,699,539,512)	16,817,826	321,840,278,314
Số dư tại 01/01/2019	326,000,000,000	1,523,000,000	(5,699,539,512)	16,817,826	321,840,278,314
Lãi (lỗ) trong kỳ	-	-	5,248,993,469	(71,983,322)	5,177,010,147
Tăng do hợp nhất	-	-	-	2,973,464,420	2,973,464,420
Giảm khác	-	-	(258,525,200)	-	(258,525,200)
Số dư tại 30/09/2019	326,000,000,000	1,523,000,000	(709,071,243)	2,918,298,924	329,732,227,681

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

	Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2019 VND	Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2018 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	326,000,000,000	326,000,000,000
Vốn góp tăng trong năm		
Vốn góp giảm trong năm		
Vốn góp tại ngày 30 tháng 09	326,000,000,000	326,000,000,000

c. Cổ phiếu

	30/9/2019 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 đang lưu hành	-	-
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

5.23. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/07/2019- 30/09/2019 VND	Từ 01/07/2018- 30/09/2018 VND
Doanh thu hoạt động cho thuê ngắn và dài hạn Trung tâm thương mại và Văn phòng, tầng hầm	5,030,312,606	6,510,208,503
Doanh thu Hợp đồng xây dựng, kinh doanh BĐS	139,848,072,697	15,112,763,205
Tổng	144,878,385,303	21,622,971,708

5.24. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/07/2019- 30/09/2019 VND	Từ 01/07/2018- 30/09/2018 VND
Giá vốn hoạt động cho thuê ngắn và dài hạn Trung tâm thương mại và Văn phòng	5,191,621,202	6,413,814,843
Giá vốn hợp đồng xây dựng	131,622,949,921	14,312,767,560
Tổng	136,814,571,123	20,726,582,403

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, Hà Nội

5.25. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/07/2019- 30/09/2019 VND	Từ 01/07/2018- 30/09/2018 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	758,642,434	92,299,310
Tổng	758,642,434	92,299,310

5.26. Chi phí tài chính

	Từ 01/07/2019- 30/09/2019 VND	Từ 01/07/2018- 30/09/2018 VND
Lãi tiền vay	93,181,651	38,353,131
Chi phí hoạt động tài chính khác	-	296,999,627
Tổng	93,181,651	335,352,758

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

	Từ 01/07/2019- 30/09/2019 VND	Từ 01/07/2018- 30/09/2018 VND
Chi phí bán hàng	148,304,154	21,200,000
Chi phí Cộng tác viên	47,042,097	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	101,262,057	21,200,000
Chi phí quản lý	2,890,489,221	1,165,772,696
Chi phí nhân viên quản lý	1,023,468,259	483,117,711
Chi phí đồ dùng văn phòng	25,951,119	10,107,000
Chi phí khấu hao TSCĐ	91,010,190	91,010,190
Thuế phí và lệ phí	223,751,678	42,049,132
Chi phí dịch vụ mua ngoài	311,345,990	179,906,647
Chi phí bằng tiền khác	695,216,397	51,582,016
Lợi thế thương mại	517,496,088	308,000,000
Tổng	3,038,793,375	1,186,972,696

5.28. Thu nhập khác/Chi phí khác

	Từ 01/07/2019- 30/09/2019 VND	Từ 01/07/2018- 30/09/2018 VND
Thu nhập khác		
Thu nhập khác	195,998,957	61,243,219
Tổng	195,998,957	61,243,219
Chi phí khác		
Tiền chậm nộp, tiền phạt	28,000,002	-
Chi phí khác	13,591,267	228,457,906
Tổng	41,591,269	228,457,906
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	154,407,688	(167,214,687)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 30/09/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B 09a-DN

5.29. Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Từ 01/07/2019- 30/09/2019 VND	Từ 01/07/2018- 30/09/2018 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	1,422,968,797	-
Tổng	1,422,968,797	-

5.30. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Từ 01/07/2019- 30/09/2019 VND	Từ 01/07/2018- 30/09/2018 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	4,421,920,479	(700,851,526)
Các khoản điều chỉnh		
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	-	-
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	4,421,920,479	(700,851,526)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	32,600,000	32,600,000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	135.64	(21.50)

Người lập



Lã Thị Quy

Kế toán trưởng



Lã Thị Quy

Hà Nội, ngày tháng năm 2019
Tổng Giám đốc

Nguyễn Hoàng Linh



