

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

**Địa chỉ : Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, Phường Trung
Hòa, Quận Cầu Giấy, Hà Nội**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ IV/2019**

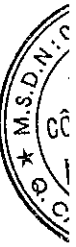
THÁNG 1/2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

MẪU B01 – DN

	MS	TM	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		385,022,770,165	220,980,242,906
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	35,872,072,218	12,779,811,309
1. Tiền	111		35,872,072,218	2,279,811,309
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	10,500,000,000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		70,330,110,712	11,512,500,000
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5.2	11,212,500,000	11,212,500,000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(1,427,980,288)	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.3	60,545,591,000	300,000,000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		245,045,606,474	180,393,618,954
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.4	148,984,579,500	161,631,496,242
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.5	57,459,465,348	14,754,562,028
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	52,431,898,204	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		14,833,934,943	14,507,649,680
1. Hàng tồn kho	141		14,833,934,943	14,507,649,680
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		18,941,045,818	1,786,662,963
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	299,654,132	1,325,023,876
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		18,640,837,141	461,639,087
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.14	554,545	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		976,816,602,034	216,238,410,877
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		853,236,071	6,648,947,071
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	853,236,071	6,648,947,071
II. Tài sản cố định	220		31,940,403,826	19,013,152,585
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	2,817,560,942	2,909,339,173
- Nguyên giá	222		4,993,888,036	4,893,160,763
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2,176,327,094)	(1,983,821,590)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.10	29,122,842,884	16,103,813,412
- Nguyên giá	228		30,093,389,807	16,897,350,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(970,546,923)	(793,536,588)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.11	117,477,095,079	120,615,743,511
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)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	5.12	638,393,882,314	-
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241		638,330,882,314	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.7	63,000,000	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.13	52,287,316,661	57,555,422,954
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		51,648,289,478	57,555,422,954
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		(350,972,817)	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		135,864,668,083	12,405,144,756
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	123,079,964,478	5,930,300,312
5. Lợi thế thương mại	269	5.14	12,784,703,605	6,474,844,444
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		1,361,839,372,199	437,218,653,783



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

	MS	TM	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
C- NỢ PHẢI TRẢ	300		1,031,068,304,242	115,378,375,469
I. Nợ ngắn hạn	310		197,237,484,892	110,321,619,372
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15	121,062,064,087	64,340,193,420
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.16	20,000,000,000	23,987,242,265
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.17	3,982,968,148	10,887,672,236
4. Phải trả người lao động	314		787,557,006	327,069,670
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18	1,024,725,808	417,666,667
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.19	1,012,121,764	1,344,996,788
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.20	3,684,504,203	433,091,450
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.21	45,000,000,000	7,900,143,000
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		683,543,876	683,543,876
II. Nợ dài hạn	330		833,830,819,350	5,056,756,097
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.20	638,390,819,350	5,056,756,097
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.16	195,440,000,000	-
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		330,771,067,957	321,840,278,314
(400 = 410+430)				
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.22	330,771,067,957	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		330,020,652	(5,699,539,512)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(5,958,064,712)	(59,067,194,675)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		6,288,085,364	53,367,655,163
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		2,918,047,305	16,817,826
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1,361,839,372,199	437,218,653,783
(440 = 300+400)				

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2020

Người lập biểu


Lê Thị Quy

Kế toán trưởng


Lê Thị Quy

Giám đốc




CHỦ TỊCH HĐQT

Nguyễn Hoàng Linh

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý 4 năm 2019

MẪU B02 – DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019	Từ 01/10/2018 đến 31/12/2018	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (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		130,268,076,549	102,091,848,224	354,013,640,656	245,151,668,072
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		130,268,076,549	102,091,848,224	354,013,640,656	245,151,668,072
4. Giá vốn hàng bán	11		122,403,154,960	44,856,597,305	334,497,157,827	182,957,123,259
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20		7,864,921,589	57,235,250,919	19,516,482,829	62,194,544,813
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		832,856,149	155,847,056	3,250,122,870	671,735,971
7. Chi phí tài chính	22		3,112,825,192	165,592,766	3,651,604,260	590,749,747
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1,684,844,904	38,353,131	2,223,623,972	38,353,131
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	24		-	(328,500,000)	457,163,551	(401,948,900)
9. Chi phí bán hàng	25		269,377,335	162,567,264	532,215,839	316,502,661
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		3,746,443,402	1,999,136,806	10,642,584,540	5,994,764,750
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		1,569,131,809	54,735,301,139	8,397,364,611	55,562,314,726
12. Thu nhập khác	31		359,482,681	52,484,384	1,393,022,934	224,151,454
13. Chi phí khác	32		61,511,423	644,927,284	858,692,113	878,363,470
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		297,971,258	(592,442,900)	534,330,821	(654,212,016)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		1,867,103,067	54,142,858,239	8,931,695,432	54,908,102,710
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		828,270,790	4,895,877,476	2,715,845,009	4,895,877,476
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)	60		1,038,832,277	49,246,980,763	6,215,850,423	50,012,225,234
18.1. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	61		1,039,091,895	49,247,104,692	6,288,085,364	50,012,720,324
18.2. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		(259,618)	(123,929)	(72,234,941)	(495,090)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		31.87	1,510.64	190.67	1,534.12
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		-	-	-	-

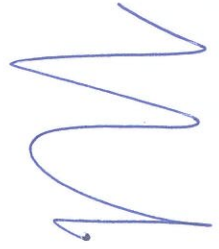
Người lập biểu


Lã Thị Quy

Kế toán trưởng


Lã Thị Quy

Hà Nội, ngày 30 tháng 9 năm 2020
Tổng giám đốc



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ 01/01/2019 đến 31/12/2019

Mẫu B 03-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	MS	Lũy kế từ đầu năm	Lũy kế từ đầu năm
		đến cuối quý này (Năm nay)	đến cuối quý này (Năm trước)
	2	4	5
I Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1 Lợi nhuận trước thuế	01	8,931,695,432	54,908,102,710
2 Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	3,577,157,778	3,502,689,192
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(2,240,943,515)	(269,787,071)
- Chi phí lãi vay	06	1,684,844,904	590,749,747
3 Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	11,952,754,599	58,731,754,578
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(76,992,587,326)	(116,705,651,649)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(638,190,016,010)	(20,273,664,463)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	683,402,711,618	53,834,664,758
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(113,827,893,400)	1,979,761,747
- Tiền lãi vay đã trả	14	(1,520,593,763)	(125,860,858)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(4,917,086,418)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(140,092,710,700)	(22,558,995,887)
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	(2,389,902,628)	-
3 Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(58,817,610,712)	-
4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	15,288,000,000
5 Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(10,284,500,000)	-
6 Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	353,347,986	-
7 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1,783,779,964	2,346,335,971
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(69,354,885,390)	17,634,335,971
III Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
3 Tiền thu từ đi vay	33	624,108,920,253	32,841,706,616
4 Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(391,569,063,253)	(27,749,409,698)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	232,539,857,000	5,092,296,918
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	23,092,260,909	167,637,002
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	35,872,072,218	12,779,811,309

Người lập biểu



Lã Thị Quy

Kế toán trưởng



Lã Thị Quy

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2020

Tổng giám đốc



CHỦ TỊCH HĐQT

Nguyễn Hoàng Linh

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2019 đến 31/12/2019

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

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 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hoà, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Chi tiết: Kinh doanh bất động sản, đầu tư xây dựng cơ bản hạ tầng)
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan (Chi tiết: Lập và quản lý các dự án đầu tư xây dựng phát triển các khu đô thị, khu công nghiệp);
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (Chi tiết: Dịch vụ quản lý bất động sản, dịch vụ quảng cáo bất động sản, dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ định giá bất động sản, dịch vụ quản lý và điều hành sàn giao dịch bất động sản);
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu (Chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh, thương mại điện tử, dịch vụ hỗ trợ phát triển doanh nghiệp, tư vấn mua bán doanh nghiệp);
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu (Chi tiết: Tư vấn đầu tư (không bao gồm tư vấn pháp luật và tư vấn tài chính, dịch vụ định giá tài sản (không bao gồm những tài sản thuộc quyền của Nhà nước));
- Dịch vụ thông tin khác chưa được phân vào đâu (Chi tiết: Dịch vụ cung cấp thông tin trên mạng internet);
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày (Chi tiết: Kinh doanh khách sạn (không 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)
- 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);

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2019 đến 31/12/2019

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

- 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 của như: Đường thủy, bến cảng và các công trình bên sông, các cảng du lịch, cửa cống, đập và đê);
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Dịch vụ hỗ trợ giáo dục (Chi tiết: Tư vấn giáo dục);
- Hoạt động của các trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm (Chi tiết: Tư vấn và giới thiệu việc làm (không bao gồm giới thiệu, tuyển chọn, cung ứng nhân lực cho các doanh nghiệp có chức năng xuất khẩu lao động));

Trong quý IV năm 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 KỲ KẾ TOÁN

Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

Kỳ kế toán

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

Hình thức kế toán áp dụng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2019 đến 31/12/2019

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2019 đến 31/12/2019

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 và khấu hao

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

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

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

Bất động sản đầu tư

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

Các khoản đầu tư tài chính

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

Vốn chủ sở hữu

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

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

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

Ghi nhận doanh thu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2019 đến 31/12/2019

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

Thuế

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

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

khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các 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 31/12/2019

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

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Tiền mặt	55,117,466	13,867,519
Tiền gửi ngân hàng	35,816,954,752	2,265,943,790
Các khoản tương đương tiền	-	10,500,000,000
- Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	-	10,500,000,000
Tổng	35,872,072,218	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

	31/12/2019 (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	(1,427,980,288)		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>(1,427,980,288)</i>		<i>7,300,000,000</i>	<i>-</i>	
Tổng	11,212,500,000	(1,427,980,288)	(*)	11,212,500,000	-	(*)

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

5.3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	60,545,591,000	60,545,591,000	300,000,000	300,000,000
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	8,787,591,000	8,787,591,000	-	-
- Các khoản đầu tư khác (**)	51,758,000,000	51,758,000,000	300,000,000	300,000,000
Tổng	60,545,591,000	60,545,591,000	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 31/12/2019

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

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn	148,984,579,500	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	29,613,435,065	721,884,250
Công ty Cổ phần Apec Land Huế	10,351,456,769	1,470,124,751
Một số đối tượng khác	25,370,676,293	4,350,272,157
<i>Trong đó phải thu các bên liên quan</i>	<i>123,613,903,207</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	29,613,435,065	721,884,250
Công ty Cổ phần Apec Land Huế	10,351,456,769	1,470,124,751
Tổng	148,984,579,500	161,631,496,242

5.5. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	57,459,465,348	14,754,562,028
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	-
Công ty cổ phần xuất nhập khẩu và đầu tư xây dựng Toàn Cầu	3,199,916,654	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Thương mại An Đạt Phú	2,914,321,448	-
Một số đối tượng khác	12,077,494,506	2,870,812,823
Tổng	57,459,465,348	14,754,562,028

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2019 đến 31/12/2019

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

	31/12/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	52,431,898,204	(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	402,758,111	(214,963,800)	378,853,547	(214,963,800)
- Tạm ứng	42,114,721,440	-	7,508,529,366	-
Bảo hiểm xã hội nộp thừa	-	-	3,050,465	-
Dài hạn	853,236,071	-	6,648,947,071	-
- Ký cược, ký quỹ	-	-	6,348,947,071	-
- Phải thu dài hạn khác	853,236,071	-	300,000,000	-
Tổng	53,285,134,275	(10,129,382,453)	24,453,799,102	(10,129,382,453)

5.7. Nợ xấu

	31/12/2019 (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	-
<i>Trong đó:</i>				
			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

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Ngắn hạn	299,654,132	1,325,023,876
Chi phí dịch vụ tại TTTM	299,654,132	445,244,010
Chi phí thuê Văn phòng, TTTM	-	879,779,866
Chi phí công cụ dụng cụ	-	-
Dài hạn	123,079,964,478	5,930,300,312
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	1,235,895,012	400,305,997
Chi phí Dự án chờ phân bổ	116,447,664,201	-
Tổng	123,379,618,610	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, dụng 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	100,727,273	12,672,027,804
Tăng do hợp nhất	2,206,815,417	10,051,240,264	313,244,850	100,727,273	12,672,027,804
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 31/12/2019	3,753,986,005	-	633,472,009	606,430,022	4,993,888,036
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	2,394,514,713	9,717,817,175	308,334,501	4,806,208	12,425,472,597
Tăng do hợp nhất	2,206,815,417	9,651,096,396	306,061,773	-	12,163,973,586
Khấu hao trong kỳ	187,699,296	66,720,779	2,272,728	4,806,208	261,499,011
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 31/12/2019	1,032,346,128	-	633,472,009	510,508,957	2,176,327,094
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2019	2,909,339,173	-	-	-	2,909,339,173
Tại 31/12/2019	2,721,639,877	-	-	95,921,065	2,817,560,942

o

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	Phần mềm tin học	Tổng
NGUYỄN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2019	16,897,350,000		16,897,350,000
Tăng trong kỳ	13,138,619,807	57,420,000	13,196,039,807
Mua trong kỳ	13,138,619,807	57,420,000	13,196,039,807
Giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư tại 31/12/2019	30,035,969,807	57,420,000	30,093,389,807
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại 01/01/2019	793,536,588		793,536,588
Tăng trong kỳ	176,341,464	668,871	177,010,335
Khấu hao trong kỳ	176,341,464	668,871	177,010,335
Giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư tại 31/12/2019	969,878,052	668,871	970,546,923
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại 01/01/2019	16,103,813,412	-	16,103,813,412
Tại 31/12/2019	29,066,091,755	56,751,129	29,122,842,884

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	3,138,648,432	-	29,254,719,116
- Nhà và quyền sử dụng đất	26,116,070,684	3,138,648,432	-	29,254,719,116
Giá trị còn lại	120,615,743,511	-	3,138,648,432	117,477,095,079
- 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 sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	638,330,882,314	638,330,882,314	-	-
Dự án Hải Tân, Hải Dương	27,286,494,816	27,286,494,816	-	-
Dự án Xây dựng Công trình Thương mại Dịch vụ Mũi Né Bình Thuận	49,507,523,159	49,507,523,159	-	-
Dự án Diamond Park Lạng Sơn	445,421,874,098	445,421,874,098	-	-
Dự án Nhà máy xử lý rác	1,249,521,073	1,249,521,073	-	-
Dự án Nam Viettel Phú Yên	114,188,041,260	114,188,041,260	-	-
Dự án khác	677,427,908	677,427,908	-	-
Tổng	638,330,882,314	638,330,882,314	-	-

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

	31/12/2019		01/01/2019		
	Tỷ lệ Vốn năm giữ biểu quyết	Giá ghi số	Dự phòng	Giá ghi số	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết					
<i>Đầu tư vào Công ty liên kết</i>					
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Giáo dục IDJ - AEC	22.33%	44,170,607,003	-	45,367,468,651	-
Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản IDJ Asset	45.00%	-	-	6,390,271,828	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Giáo dục IDJ	33.58%	97,013,710	-	97,013,710	-
Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ và đầu tư Việt Hàn	28.50%	5,700,668,765	-	5,700,668,765	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai (1)	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%	990,000,000	(350,972,817)	-	-
Tổng		52,638,289,478	(350,972,817)	57,555,422,954	-

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 số.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 31/12/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B 09a-DN

5.14. Lợi thế thương mại

	Năm 2019	Năm 2018
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	2,069,984,352	924,000,000
Lợi thế thương mại cuối kỳ	12,784,703,605	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	7,233,859,161	-
Tổng	12,784,703,605	6,782,844,444

5.15. Phải trả người bán

	31/12/2019 (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	121,062,064,087	121,062,064,087	64,340,193,420	64,340,193,420
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	31,719,449,002	31,719,449,002	4,270,209,131	4,270,209,131
b. Dài hạn	-	-	-	-
Tổng	121,062,064,087	121,062,064,087	64,340,193,420	64,340,193,420

5.16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Công ty Cổ phần đầu tư Châu á Thái Bình Dương	20,000,000,000	22,000,000,000
Công ty Cổ phần Apec Land Huế	-	1,987,241,879
Đối tượng khác	-	386
Tổng	20,000,000,000	23,987,242,265

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 31/12/2019

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	31/12/2019
Phải nộp	10,887,672,236	8,158,623,180	15,063,327,268	3,982,968,148
Thuế giá trị gia tăng	5,927,514,230	561,626,322	6,489,140,552	-
<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	2,715,845,009	4,917,086,418	2,715,845,009
Thuế thu nhập cá nhân	43,071,588	4,322,233,224	3,101,796,439	1,263,508,373
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	-	12,614,766	9,000,000	3,614,766
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	8,052,035	8,052,035	-

5.18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Ngắn hạn	1,024,725,808	417,666,667
Chi phí lãi vay	581,917,808	417,666,667
Trích trước tiền lương, thưởng	442,808,000	
Tổng	1,024,725,808	417,666,667

5.19. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Ngắn hạn	1,012,121,764	1,344,996,788
Doanh thu nhận trước (Cho thuê văn phòng và trung tâm thương mại)	1,012,121,764	1,344,996,788
Dài hạn	-	-
Tổng	1,012,121,764	1,344,996,788

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 31/12/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B 09a-DN

5.20. Phải trả khác

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Ngắn hạn	3,684,504,203	433,091,450
Tài sản thừa chờ giải quyết	-	-
Kinh phí công đoàn, các khoản bảo hiểm	182,983,410	-
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	412,740,000	412,740,000
Phải trả, phải nộp khác	3,088,780,793	20,351,450
Dài hạn	638,390,819,350	5,056,756,097
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	638,390,819,350	5,056,756,097
<i>Dự án khu du lịch Mũi Né Bình Thuận (*)</i>	<i>467,249,011,019</i>	-
<i>Dự án Hải Tân, Hải Dương</i>	<i>37,018,164,495</i>	-
<i>Dự án Dimond Park Lạng Sơn</i>	<i>102,486,090,893</i>	-
<i>Khoản khác</i>	<i>134,123,643,836</i>	<i>5,056,756,097</i>
Tổng	642,075,323,553	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 31/12/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B 09a-DN

5.21. Vay và nợ thuế tài chính.

	31/12/2019		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	45,000,000,000	45,000,000,000	428,668,920,253	391,569,063,253	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)	-	-	190,503,109,589	193,903,252,589	3,400,143,000	3,400,143,000
Vay thấu chi Ngân hàng Indovina bank (1)	-	-	48,700,000,000	48,700,000,000	-	-
Các khoản vay khác	45,000,000,000	45,000,000,000	189,465,810,664	148,965,810,664	4,500,000,000	4,500,000,000
Vay dài hạn	195,440,000,000	195,440,000,000	195,440,000,000	-	-	-
Trái phiếu Ibond 2019.01.10	29,440,000,000	29,440,000,000	29,440,000,000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính	166,000,000,000	166,000,000,000	166,000,000,000	-	-	-
Tổng	240,440,000,000	240,440,000,000	624,108,920,253	391,569,063,253	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

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	-	-	6,288,085,364	(72,234,941)	6,215,850,423	
Tăng do hợp nhất	-	-	-	2,973,464,420	2,973,464,420	
Giảm khác	-	-	(258,525,200)	-	(258,525,200)	
Số dư tại 31/12/2019	326,000,000,000	1,523,000,000	330,020,652	2,918,047,305	330,771,067,957	

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

	Năm 2019	Năm 2018
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 31 tháng 12	326,000,000,000	326,000,000,000

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 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 01/10/2019- 31/12/2019 VND	Từ 01/10/2018- 31/12/2018 VND
Doanh thu hoạt động cho thuê ngắn và dài hạn Trung tâm thương mại và Văn phòng, tầng hầm	5,897,692,567	7,086,277,726
Doanh thu Hợp đồng xây dựng, kinh doanh BĐS	124,370,383,982	95,005,570,498
Tổng	130,268,076,549	102,091,848,224

5.24. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/10/2019- 31/12/2019 VND	Từ 01/10/2018- 31/12/2018 VND
Giá vốn hoạt động cho thuê ngắn và dài hạn Trung tâm thương mại và Văn phòng	4,632,794,837	6,211,387,057
Giá vốn hợp đồng xây dựng	117,770,360,123	38,645,210,248
Tổng	122,403,154,960	44,856,597,305

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 01/10/2019- 31/12/2019 VND	Từ 01/10/2018- 31/12/2018 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	832,006,149	155,847,056
Doanh thu hoạt động tài chính khác	850,000	-
Tổng	832,856,149	155,847,056

5.26. Chi phí tài chính

	Từ 01/10/2019- 31/12/2019 VND	Từ 01/10/2018- 31/12/2018 VND
Lãi tiền vay	1,684,844,904	38,353,131
Chi phí hoạt động tài chính khác	1,427,980,288	127,239,635
Tổng	3,112,825,192	165,592,766

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

	Từ 01/10/2019- 31/12/2019 VND	Từ 01/10/2018- 31/12/2018 VND
Chi phí bán hàng	269,377,335	162,567,264
Chi phí Cộng tác viên	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	269,377,335	162,567,264
Chi phí quản lý	3,746,443,402	1,999,136,806
Chi phí nhân viên quản lý	2,565,518,987	1,004,505,607
Chi phí đồ dùng văn phòng	3,912,186	21,475,000
Chi phí khấu hao TSCĐ	96,485,269	91,010,190
Thuế phí và lệ phí	150,077,252	162,380,464
Chi phí dịch vụ mua ngoài	262,177,630	271,146,952
Chi phí bằng tiền khác	148,526,490	140,618,593
Lợi thế thương mại	517,496,088	308,000,000
Tổng	4,015,820,737	2,161,704,070

5.28. Thu nhập khác/Chi phí khác

	Từ 01/10/2019- 31/12/2019 VND	Từ 01/10/2018- 31/12/2018 VND
Thu nhập khác		
Thu nhập khác	359,482,681	52,484,384
Tổng	359,482,681	52,484,384
Chi phí khác		
Tiền chậm nộp, tiền phạt	50,093,893	-
Chi phí khác	11,417,530	644,927,284
Tổng	61,511,423	644,927,284
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	297,971,258	(592,442,900)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 31/12/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B 09a-DN

5.29. Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Từ 01/10/2019- 31/12/2019 VND	Từ 01/10/2018- 31/12/2018 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	828,270,790	-
Tổng	828,270,790	-

5.30. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Từ 01/10/2019- 31/12/2019 VND	Từ 01/10/2018- 31/12/2018 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	1,038,832,277	49,246,980,763
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)	1,038,832,277	49,246,980,763
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)	31.87	1,510.64

Người lập



Lã Thị Quy

Kế toán trưởng



Lã Thị Quy

Hà Nội, ngày 10 tháng 01 năm 2020

Tổng Giám đốc



Nguyễn Hoàng Linh

