

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
QUÝ IV/2019

THÁNG 1/2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mẫu B 01 – DN

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
I	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		393,088,653,427	221,216,275,565
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5(a)	35,846,743,693	12,770,687,001
1. Tiền	111		35,846,743,693	2,270,687,001
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	10,500,000,000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5(b)	70,330,110,712	11,512,500,000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		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		60,545,591,000	300,000,000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		253,842,176,996	181,232,911,225
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		147,618,965,550	161,628,621,242
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		57,196,845,348	14,497,442,028
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	6(a)	62,823,657,445	18,904,139,302
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(13,797,291,347)	(13,797,291,347)
IV. Hàng tồn kho	140		14,601,438,726	14,375,153,463
1. Hàng tồn kho	141	7	14,601,438,726	14,375,153,463
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		18,468,183,300	1,325,023,876
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	8(a)	299,654,132	1,325,023,876
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		18,168,529,168	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1,074,249,225,124	222,428,455,535
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		753,236,071	6,648,947,071
6. Phải thu dài hạn khác	216	6(b)	753,236,071	6,648,947,071
II. Tài sản cố định	220		152,672,194	-
1. Tài sản cố định hữu hình	221	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		56,751,129	-
- Nguyên giá	228		57,420,000	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(668,871)	-
III. Bất động sản đầu tư	230	10	117,477,095,079	120,615,743,511
- Nguyên giá	231		146,731,814,195	146,731,814,195
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(29,254,719,116)	(26,116,070,684)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		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		63,000,000	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	11	194,812,873,654	89,633,770,638
1. Đầu tư vào công ty con	251		144,250,347,661	35,000,000,000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	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 đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(2,624,959,107)	(5,783,714,462)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		122,659,465,812	5,529,994,315
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	8(b)	122,659,465,812	5,529,994,315
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1,467,337,878,551	443,644,731,100



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mẫu B 01 – DN
Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
1	2	3	4	5
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		1,128,272,564,060	115,289,182,105
I. Nợ ngắn hạn	310		294,441,744,710	110,232,426,008
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		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	12	3,979,284,945	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	13(a)	1,024,725,808	417,666,667
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	14(a)	1,012,121,764	1,344,996,788
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	15(a)	3,501,850,521	427,516,450
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	16(a)	142,740,000,000	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	15(b)	638,390,819,350	5,056,756,097
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		195,440,000,000	-
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		339,065,314,491	328,355,548,995
I. Vốn chủ sở hữu	410		339,065,314,491	328,355,548,995
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	17.18	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	18	11,542,314,491	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		10,709,765,496	53,639,037,243
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1,467,337,878,551	443,644,731,100

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2020
Tổng giám đốc



Lã Thị Quy



Lã Thị Quy



CHỦ TỊCH HĐQT
Nguyễn Hoàng Linh

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Tầng 3, Tòa nhà TTTM GrandPlaza, 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, Hà Nội

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

MẪU B 02-DN
Đơn vị: 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	20	130,268,076,549	102,091,848,224	353,784,695,215	245,151,668,072	245,151,668,072
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	20	-	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	20	130,268,076,549	102,091,848,224	353,784,695,215	245,151,668,072	245,151,668,072
4. Giá vốn hàng bán	11	21	122,403,154,960	44,856,597,305	334,103,780,397	182,957,123,259	182,957,123,259
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20	22	7,864,921,589	57,235,250,919	19,680,914,818	62,194,544,813	62,194,544,813
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	2,228,353,622	155,844,437	4,645,317,721	2,346,326,392	2,346,326,392
7. Chi phí tài chính	22	23	3,112,825,192	494,092,766	3,651,604,260	919,249,747	919,249,747
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23	23	1,684,844,904	165,592,766	2,223,623,972	539,298,655	539,298,655
8. Chi phí bán hàng	25	24	269,377,335	162,567,264	532,215,839	316,502,661	316,502,661
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	2,919,821,855	1,550,474,512	7,203,839,476	4,204,936,763	4,204,936,763
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30	30	3,791,250,829	55,183,960,814	12,938,572,964	59,100,182,034	59,100,182,034
11. Thu nhập khác	31	26	359,482,681	52,484,384	650,031,638	224,151,454	224,151,454
12. Chi phí khác	32	26	59,473,452	644,927,284	162,994,097	874,254,535	874,254,535
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40	26	300,009,229	(592,442,900)	487,037,541	(650,103,081)	(650,103,081)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50	27	4,091,260,058	54,591,517,914	13,425,610,505	58,450,078,953	58,450,078,953
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	27	828,270,790	4,895,877,476	2,715,845,009	4,895,877,476	4,895,877,476
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	27	-	-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)	60	27	3,262,989,268	49,695,640,438	10,709,765,496	53,554,201,477	53,554,201,477
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	27	100.1	1524.4	328.5	1642.8	1642.8

Người lập biểu



Lã Thị Quy

Kế toán trưởng



Lã Thị Quy

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2020
Tổng giám đốc



Nguyễn Hoàng Linh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Phương pháp gián tiếp)
Cho giai đoạn từ 01/01/2019 đến 31/12/2019

Mẫu B 03-DN
Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	1		13,425,610,505	58,450,078,953
2. Điều chỉnh cho các khoản			3,616,447,807	1,660,120,695
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	2		3,144,123,511	3,138,648,432
- Các khoản dự phòng	3		1,427,980,288	328,500,000
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	5		(3,179,279,964)	(2,346,326,392)
- Chi phí lãi vay	6		2,223,623,972	539,298,655
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		17,042,058,312	60,110,199,648
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9		(110,257,750,297)	(116,879,842,338)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(638,557,167,577)	(20,273,664,463)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		684,477,317,108	53,832,216,849
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(116,104,101,753)	720,139,008
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1,796,174,716)	(74,409,766)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(170,112,905,341)	(22,565,361,062)
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		(221,147,273)	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(239,045,591,000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		208,452,136,987	15,288,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(109,455,573,645)	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3,179,279,964	2,346,326,392
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(137,090,894,967)	17,634,326,392
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33	16(a)	721,848,920,253	32,841,706,616
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	16(a)	(391,569,063,253)	(27,749,409,698)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		330,279,857,000	5,092,296,918
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		23,076,056,692	161,262,248
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		12,770,687,001	12,609,424,753
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	5	35,846,743,693	12,770,687,001

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2020

Tổng Giám đốc



Lã Thị Quy



Lã Thị Quy



CHỦ TỊCH HĐQT

Nguyễn Hoàng Linh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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.

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 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 sân 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 ngày xây dựng, giao thông, thủy điện, buôn bán vật liệu xây dựng);
- Quảng cáo (Chi tiết: Dịch vụ quảng cáo thương mại)
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (Chi tiết: Xây dựng nhà máy thủy điện, nhà máy xi măng, văn phòng, thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu dân cư, các công trình phục vụ giáo dục, y tế (trường học, bệnh viện));
- Sản xuất, truyền tải và phân phối điện (Chi tiết: kinh doanh điện)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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.

- 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));

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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.

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.

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 (TIẾP THEO)

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. (a) TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2019 VND	01/01/2019 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
	35,846,743,693	12,770,687,001

Các khoản tương đương tiền là các hợp đồng tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng tại Ngân hàng.

(b) ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Các khoản đầu tư khác

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

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**(a) Phải thu ngắn hạn khác**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Các khoản chi hộ "Phí dịch của của các nhà đầu tư"	9,914,418,653	(9,914,418,653)	9,914,418,653	(9,914,418,653)
Tạm ứng	37,748,721,440	-	7,505,529,366	-
Công ty CP Đầu tư Hồng Dương Lương Sơn	14,780,345,126	-	1,202,287,271	-
Công ty CP Đầu tư Anpha	731,945	-	-	-
Phải thu khác	379,440,281	(214,963,800)	281,904,012	(214,963,800)
	62,823,657,445	(10,129,382,453)	18,904,139,302	(10,129,382,453)

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 (TIẾP THEO)

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.

(b) Phải thu dài hạn khác

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Đặt cọc đầu giá đất dự án Mũi Né- Bình Thuận	-	-	5,897,411,000	-
Cho mượn	300,000,000	-	300,000,000	-
Khác	453,236,071	-	451,536,071	-
	753,236,071	-	6,648,947,071	-

(c) 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	(13,797,291,347)	-	(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	-	-	-	(3,882,872,694)

7. HÀNG TỒN KHO

Chi phí SXKDDD dài hạn	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
CP SXKDDD dự án Mũi Né- Bình Thuận	49,507,523,159	-	-	-
CP SXKDDD dự án Hải Tân-Hải Dương	27,286,494,816	-	-	-
CP SXKDDD dự án Diamond Park- Lạng Sơn	445,421,874,098	-	-	-
CP SXKDDD dự án Mandala Grand Phú Yên	114,188,041,260	-	-	-
CP SXKDDD dự án khác	1,926,948,981	-	-	-
	638,330,882,314	-	-	-

8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**(a) Chi phí trả trước ngắn hạn**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Phí dịch vụ TTTM	299,654,132	445,244,010
Tiền thuê mặt bằng TTTM	-	879,779,866
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	-	-
	299,654,132	1,325,023,876

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 (TIẾP THEO)

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.

(b) Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Chi phí thiết kế, hoàn thiện nội thất TTTM	3,928,995,508	4,024,047,952
Chi phí thuê hệ thống thoát khí, cung cấp gas cho TTTM	1,467,409,757	1,505,946,363
Chi phí dự án chờ phân bổ	116,447,664,201	-
Chi phí Công cụ dụng cụ phân bổ	815,396,346	-
	122,659,465,812	5,529,994,315

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH**(a) Tài sản cố định hữu hình**

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ						
Số dư tại 01/01/2019	-	-	633,472,009	505,702,749	-	1,139,174,758
Mua trong kỳ	-	-	-	100,727,273	-	100,727,273
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2019	-	-	633,472,009	606,430,022	-	1,239,902,031
KHẤU HAO LŨY KẾ						
Số dư tại 01/01/2019	-	-	633,472,009	505,702,749	-	1,139,174,758
Khấu hao trong năm	-	-	-	4,806,208	-	4,806,208
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2019	-	-	633,472,009	510,508,957	-	1,143,980,966
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Số dư tại 01/01/2019	-	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2019	-	-	-	95,921,065	-	95,921,065

(b) Tài sản cố định vô hình

Là chương trình phần mềm kế toán.

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 (TIẾP THEO)

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.

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**Bất động sản đầu tư cho thuê**

Bất động sản đầu tư là giá trị văn phòng và một số kiot trong tòa nhà văn phòng và Trung tâm thương mại Grand Plaza dùng để cho thuê.

Bất động sản đầu tư được khấu hao với thời gian là 46 năm 9 tháng, bắt đầu từ ngày 01/09/2010

	Tại ngày 01/01/2019	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Tại ngày 31/12/2019
NGUYÊN GIÁ	146,731,814,195	-	-	146,731,814,195
Văn phòng cho thuê	42,801,988,650	-	-	42,801,988,650
Trung tâm thương mại	75,656,955,545	-	-	75,656,955,545
Hầm để xe	28,272,870,000	-	-	28,272,870,000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	26,116,070,684	3,138,648,432	-	29,254,719,116
Văn phòng cho thuê	7,665,297,469	915,550,560	-	8,580,848,029
Trung tâm thương mại	13,396,181,080	1,618,330,596	-	15,014,511,676
Hầm để xe	5,054,592,135	604,767,276	-	5,659,359,411
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	120,615,743,511	-	3,138,648,432	117,477,095,079
Văn phòng cho thuê	35,136,691,181	-	915,550,560	34,221,140,621
Trung tâm thương mại	62,260,774,465	-	1,618,330,596	60,642,443,869
Hầm để xe	23,218,277,865	-	604,767,276	22,613,510,589

11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Tỷ lệ		31/12/2019		01/01/2019	
	Tỷ lệ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên kết			52,197,485,100		60,417,485,100	
<i>Công ty CP Đầu tư Phát triển giáo dục IDJ – AEC</i>	22.33%	22.33%	42,446,485,100		42,446,485,100	
<i>Công ty CP Quản lý Tài sản IDJ Asset</i>	45%	45%			9,900,000,000	(3,509,728,172)
<i>Công ty CP Đầu tư Công Nghệ Giáo Dục IDJ</i>	33.58%	33.58%	2,371,000,000	(2,273,986,290)	2,371,000,000	(2,273,986,290)
<i>Công ty CP TMDV và Đầu tư Việt Hàn</i>	28.50%	28.50%	5,700,000,000		5,700,000,000	
<i>Công ty CP Đầu tư Quốc tế Dubai</i>	40%	40%	1,680,000,000			
Đầu tư vào công ty con			144,250,347,661		35,000,000,000	
<i>Công ty CP Đầu tư Hồng Dương Lương Sơn</i>	90.91%	90.91%	35,000,000,000		35,000,000,000	
<i>Công ty CP In Thái Nguyên</i>	90.91%	90.91%	109,224,774,016			
<i>Công Ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Môi Trường Lợi Châu Đốc</i>	100.00%	100.00%	22,082,645			
<i>Công Ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Môi Trường Lợi Phú Tân</i>	100.00%	100.00%	3,491,000			
Đầu tư dài hạn khác			990,000,000		-	
<i>Công ty CP Quản lý Tài sản IDJ Asset</i>	4.50%	4.50%	990,000,000	(350,972,817)		
			197,437,832,761	(2,624,959,107)	95,417,485,100	(5,783,714,462)

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 (TIẾP THEO)

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.***12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	5,927,514,230
Thuế thu nhập doanh nghiệp – hiện hành	2,715,845,009	4,917,086,418
Thuế thu nhập cá nhân	1,259,825,170	41,178,224
Các loại thuế khác	3,614,766	-
	3,979,284,945	10,885,778,872

13. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**Ngắn hạn**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Lãi vay phải trả	581,917,808	417,666,667
Trích trước tiền lương thưởng	442,808,000	-
	1,024,725,808	417,666,667

14. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Doanh thu cho thuê VP&TTM nhận trước	1,012,121,764	1,344,996,788
	1,012,121,764	1,344,996,788

15. PHẢI TRẢ KHÁC**(a) Ngắn hạn**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ	13,404,728	-
Trần Đức Thành (*)	792,000,000	-
Cổ tức phải trả cho cổ đông năm 2010	412,740,000	412,740,000
Phải trả các khoản đầu tư	1,797,194,343	-
Tiền cọc mua trái phiếu IBOND	445,000,000	-
Khác	41,511,450	14,776,450
	3,501,850,521	427,516,450

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 (TIẾP THEO)

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.

(b) Dài hạn

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Nhận ký quỹ, ký cược liên quan đến hoạt động cho thuê VP&TTTM	5,832,526,297	5,056,756,097
Nhận ký quỹ, ký cược, đặt cọc của đại lý môi giới	5,960,000,000	-
Nhận ký quỹ DA Mũi Né, Bình Thuận	467,249,011,919	-
Nhận ký quỹ DA Hải Tân, Hải Dương	37,018,164,495	-
Nhận ký quỹ DA Dimond Park, Lạng Sơn	102,486,090,893	-
Nhận ký quỹ Grand Phú Yên	19,845,025,746	-
	638,390,819,350	5,056,756,097

16. CÁC KHOẢN VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**(a) Vay ngắn hạn**

	01/01/2019	Tăng	Giảm	31/12/2019
	VND	VND	VND	VND
Vay thấu chi Ngân hàng BIDV- CN Trảng An	3,400,143,000	190,503,109,589	(193,903,252,589)	-
Vay thấu chi Ngân hàng Indovina bank		48,700,000,000	(48,700,000,000)	-
Khoản vay khác	4,500,000,000	287,205,810,664	(148,965,810,664)	142,740,000,000
	7,900,143,000	526,408,920,253	(391,569,063,253)	142,740,000,000

(b) Vay dài hạn

	01/01/2019	Tăng	Giảm	31/12/2019
	VND	VND	VND	VND
Trái phiếu Ibond 2019.01.10 Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính	-	29,440,000,000	-	29,440,000,000
	-	166,000,000,000	-	166,000,000,000
	-	195,440,000,000	-	195,440,000,000

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 (TIẾP THEO)

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.

17. VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU**Vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	31/12/2019	01/01/2019
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 kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp tại ngày 31 tháng 12	326,000,000,000	326,000,000,000

Cổ phiếu

	31/12/2019	01/01/2019
	Cổ phiếu	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
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	32,600,000	32,600,000
Cổ phiếu phổ thông	32,600,000	32,600,000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10,000	10,000

18. TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01/01/2018	326,000,000,000	1,523,000,000	(52,806,488,248)	274,716,511,752
Lãi/(Lỗ) trong năm trước	-	-	53,639,037,243	53,639,037,243
Tại ngày 31/12/2018	326,000,000,000	1,523,000,000	832,548,995	328,355,548,995
Tại ngày 01/01/2019	326,000,000,000	1,523,000,000	832,548,995	328,355,548,995
Lãi/(Lỗ) trong năm nay	-	-	10,709,765,496	10,709,765,496
Tại ngày 31/12/2019	326,000,000,000	1,523,000,000	11,542,314,491	339,065,314,491

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 (TIẾP THEO)

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.***19. DOANH THU**

	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019 VND	Từ 01/10/2018 đến 31/12/2018 VND
Doanh thu		
Doanh thu cho thuê TTTM và văn phòng	5,897,692,567	7,086,277,726
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	124,370,383,982	95,005,570,498
	<u>130,268,076,549</u>	<u>102,091,848,224</u>

20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019 VND	Từ 01/10/2018 đến 31/12/2018 VND
Giá vốn hoạt động cho thuê TTTM và văn phòng	4,632,794,837	6,211,387,057
Giá vốn từ hợp đồng xây dựng	117,770,360,123	38,645,210,248
	<u>122,403,154,960</u>	<u>44,856,597,305</u>

21. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019 VND	Từ 01/10/2018 đến 31/12/2018 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	832,003,622	155,844,437
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1,395,500,000	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	850,000	-
	<u>2,228,353,622</u>	<u>155,844,437</u>

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019 VND	Từ 01/10/2018 đến 31/12/2018 VND
Lãi tiền vay	1,684,844,904	165,592,766
Dự phòng giảm giá khoản đầu tư	1,427,980,288	328,500,000
	<u>3,112,825,192</u>	<u>494,092,766</u>

A circular stamp with the text "CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM" around the perimeter and "AM PHÂN" in the center.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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.

23. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019 VND	Từ 01/10/2018 đến 31/12/2018 VND
Chi phí bằng tiền khác	-	119,618,237
Chi phí dịch vụ mua ngoài	269,377,335	42,949,027
	269,377,335	162,567,264

24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019 VND	Từ 01/10/2018 đến 31/12/2018 VND
Chi phí bằng tiền khác	86,719,307	179,541,450
Chi phí dịch vụ mua ngoài	258,065,908	322,421,182
Chi phí nhân công	2,565,518,987	987,960,152
Chi phí thiết bị đồ dùng VP	3,912,186	47,324,328
Thuế, phí, lệ phí	130,388	13,227,400
Chi phí khấu hao TSCĐ	5,475,079	-
	2,919,821,855	1,550,474,512

25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019 VND	Từ 01/10/2018 đến 31/12/2018 VND
Thu nhập khác		
Tiền điện đã chi trả hộ	9,379,559	-
Thu phạt vi phạm hợp đồng	349,091,203	-
Tiền cho thuê biển quảng cáo	-	36,363,636
Thu nhập khác	1,011,919	16,120,748
	359,482,681	52,484,384
Chi phí khác		
Tiền phạt	50,093,893	292,074,102
Tiền điện thanh toán hộ	9,379,559	-
Các khoản chi phí khác	-	352,853,182
	59,473,452	644,927,284
Lợi nhuận/(lỗ) khác	300,009,229	(592,442,900)

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 (TIẾP THEO)

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.

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

Số thuế trên lợi nhuận trước thuế của Công ty khác với số thuế khi được tính theo thuế suất phổ thông áp dụng 20% như sau:

	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019 VND	Từ 01/10/2018 đến 31/12/2018 VND
Lợi nhuận/(Lỗ) thuần trước thuế	4,091,260,058	54,591,517,914
Ảnh hưởng do:		
<i>Các chi phí không được khấu trừ thuế</i>	50,093,893	-
<i>Các thu nhập không chịu tính thuế</i>	-	-
Thu nhập chịu thuế/(Lỗ thuế)	4,141,353,951	54,591,517,914
Trong đó:		
<i>Thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh</i>	4,141,353,951	54,591,517,914
<i>Các khoản thu nhập khác</i>	-	-
Số chuyển lỗ mang sang	-	-
Thu nhập tính thuế	4,141,353,951	54,591,517,914
Trong đó:		
<i>Thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh</i>	4,141,353,951	54,591,517,914
<i>Các khoản thu nhập khác</i>	-	-
Phần trích lập quỹ khoa học và công nghệ (nếu có)	-	-
Thuế TNDN phải nộp ước tính từ thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh tại mức thuế suất 20%	828,270,790	4,895,877,476
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	828,270,790	4,895,877,476
Lợi nhuận sau thuế TNDN	3,262,989,268	49,695,640,438

Người lập



Lã Thị Quy

Kế toán trưởng



Lã Thị Quy

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2020
Tổng giám đốc

CHỦ TỊCH HĐQT


Nguyễn Hoàng Linh

