

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

MẪU B 01 – DN

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.031.459.966.845	1.057.017.239.655
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	81.601.714.316	35.846.743.693
1. Tiền	111		21.601.714.316	35.846.743.693
2. Các khoản tương đương tiền	112		60.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		38.300.091.000	20.300.091.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		11.212.500.000	11.212.500.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	27.087.591.000	9.087.591.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		551.908.468.350	331.891.911.982
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	171.358.915.943	174.207.100.536
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	112.479.938.245	57.196.845.348
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		185.086.692.505	51.458.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5 (a)	96.569.533.797	62.827.257.445
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	5.5 (c)	(13.586.612.140)	(13.797.291.347)
IV. Hàng tồn kho	140		1.338.641.143.578	652.932.321.040
1. Hàng tồn kho	141	5.6	1.338.641.143.578	652.932.321.040
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		21.008.549.601	16.046.171.940
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.7	438.298.188	299.654.132
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		13.228.348.376	15.746.517.808
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		7.341.903.037	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		551.880.513.275	435.923.250.993
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		759.636.071	753.236.071
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.5 (b)	759.636.071	753.236.071
II. Tài sản cố định	220		533.418.062	152.672.194
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	495.806.933	95.921.065
- Nguyên giá	222		1.682.172.085	1.239.902.031
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(1.186.365.152)	(1.143.980.966)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.9	37.611.129	56.751.129
- Nguyên giá	228		57.420.000	57.420.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(19.808.871)	(668.871)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.10	114.338.446.647	117.477.095.079
- Nguyên giá	231		146.731.814.195	146.731.814.195
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(32.393.367.548)	(29.254.719.116)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.928.267.076	63.000.000
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.928.267.076	63.000.000
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.11	229.192.817.092	194.812.873.654
1. Đầu tư vào công ty con	251		155.174.871.494	144.250.347.661
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		9.380.000.000	52.197.485.100
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		64.988.918.415	990.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(350.972.817)	(2.624.959.107)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		205.127.928.327	122.664.373.995
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.7	205.127.928.327	122.664.373.995
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		2.583.340.480.120	1.492.940.490.648



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mẫu B 01 – DN
Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
1	2	3	4	5
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		2.156.445.696.393	1.133.347.003.465
I. Nợ ngắn hạn	310		1.658.198.513.772	911.313.682.825
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	317.018.877.352	120.712.660.790
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	1.015.567.849.886	20.000.000.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.14	19.930.516.345	8.762.453.117
4. Phải trả người lao động	314		2.186.361.685	787.557.006
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.15	10.873.948.430	1.312.397.041
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	1.012.121.764
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.16 (a)	154.049.099.026	615.302.949.231
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.17 (a)	137.888.317.172	142.740.000.000
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		683.543.876	683.543.876
II. Nợ dài hạn	330		498.247.182.621	222.033.320.640
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.16 (b)	13.665.427.844	13.593.320.640
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.17 (b)	484.581.754.777	208.440.000.000
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		426.894.783.727	359.593.487.183
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.18	426.894.783.727	359.593.487.183
- 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	5.19	99.371.783.727	32.070.487.183
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		15.770.487.183	832.548.995
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		83.601.296.544	31.237.938.188
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		2.583.340.480.120	1.492.940.490.648

Người lập



Nguyễn Hữu Đạt

Kế toán trưởng



Lê Thị Quy

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2021

Chủ tịch HĐQT



Hàn Kông Khanh

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 2020

Mẫu B 02-DN
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
	2	3			4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	5.20	50.187.574.690	130.268.076.549	410.720.724.219	377.955.727.020
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		50.187.574.690	130.268.076.549	410.720.724.219	377.955.727.020
4. Giá vốn hàng bán	11	5.21	37.004.689.695	122.403.154.960	295.778.286.817	334.103.780.397
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20		13.182.884.995	7.864.921.589	114.942.437.402	43.851.946.623
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.22	8.151.887.752	2.228.353.622	12.710.408.462	4.645.317.721
7. Chi phí tài chính	22	5.23	105.002.060	3.112.825.192	3.116.244.730	2.511.295.205
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		105.002.060	93.181.651	2.954.417.155	2.511.295.205
8. Chi phí bán hàng	25	5.24	1.992.989.169	269.377.335	12.429.006.566	532.215.839
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.25	4.279.916.342	2.919.821.855	18.979.612.660	7.203.839.476
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		14.956.865.176	3.791.250.829	93.127.981.908	38.249.913.824
11. Thu nhập khác	31	5.26	4.638.322.941	359.482.681	12.898.803.876	650.031.642
12. Chi phí khác	32		306.985.449	59.473.452	1.697.896.134	162.994.097
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		4.331.337.492	300.009.229	11.200.907.742	487.037.545
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		19.288.202.668	4.091.260.058	104.328.889.650	38.736.951.369
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.27	3.858.640.701	828.270.790	20.727.593.106	7.499.013.181
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)	60		15.429.561.967	3.262.989.268	83.601.296.544	31.237.938.188
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		473,30	100,09	2.564,46	958,22

Người lập



Nguyễn Hữu Đạt

Kế toán trưởng



Lã Thị Quy

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2021

Chủ tịch HĐQT



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ 01/01/2020 đến 31/12/2020

Mẫu B 03-DN

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	1		104.328.889.650	38.736.951.369
2. Điều chỉnh cho các khoản			(6.458.804.979)	1.010.950.995
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	2		3.200.172.618	3.144.123.511
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	5		(12.613.394.752)	(4.644.467.721)
- Chi phí lãi vay	6		2.954.417.155	2.511.295.205
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		97.870.084.671	39.747.902.364
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9		(81.919.823.066)	(126.332.601.352)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(685.708.822.538)	(638.557.167.577)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		745.455.339.755	671.744.115.223
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(82.602.198.388)	(116.109.009.936)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(3.713.549.935)	(2.059.372.831)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(16.217.240.702)	(4.917.086.418)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(26.836.210.203)	(176.483.220.527)
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		(2.617.947.530)	(221.147.273)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(258.811.350.039)	(270.285.318.987)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		107.182.657.534	210.039.727.987
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(31.564.485.148)	(110.930.347.661)
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.412.234.060	3.210.695.489
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(182.398.891.123)	(168.186.390.445)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33	5.17	506.045.483.764	710.383.109.589
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	5.17	(234.755.411.815)	(342.637.441.925)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(16.300.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		254.990.071.949	367.745.667.664
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		45.754.970.623	23.076.056.692

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ 01/01/2020 đến 31/12/2020

Mẫu B 03-DN

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019
1	2	3	4	5
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		35.846.743.693	12.770.687.001
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	5.1	81.601.714.316	35.846.743.693

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2021

Người lập

Nguyễn Hữu Đạt

Kế toán trưởng

Lê Thị Quy



Chủ tịch HĐQT

Hân Kông Khanh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2020 đến 31/12/2020

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 14 ngày 12/05/2020 về việc thay đổi người đại diện pháp luật và trụ sở làm việc của Công ty.

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 14 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)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2020 đến 31/12/2020

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 chuyển 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 IV năm 2020, các hoạt động chính của Công ty là hoạt động bán và chuyển nhượng quyền sử dụng các căn hộ thuộc dự án Công ty làm Chủ đầu tư; 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 2020 được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10 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 2020 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2020 đến 31/12/2020

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 01/10/2020 đến 31/12/2020

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 01/10/2020 đến 31/12/2020

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 01/10/2020 đến 31/12/2020

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 CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**5.1 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Tiền mặt	283.215.652	52.485.923
Tiền gửi ngân hàng	21.318.498.664	35.794.257.770
Các khoản tương đương tiền (*)	60.000.000.000	-
	81.601.714.316	35.846.743.693

5.2 ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị	Giá gốc	Giá trị
Ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn	26.787.591.000	26.787.591.000	8.787.591.000	8.787.591.000
- Các khoản đầu tư khác	300.000.000	300.000.000	300.000.000	300.000.000
	27.087.591.000	27.087.591.000	9.087.591.000	9.087.591.000

5.3 PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn		
Công ty TNHH Đầu tư Châu á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	46.972.618.421	83.649.011.373
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	59.248.668.121	76.201.570.051
Phải thu khách hàng dự án APEC Diamond Park Lạng Sơn	44.906.244.457	-
Một số đối tượng khác	20.231.384.944	14.356.519.112
Tổng	171.358.915.943	174.207.100.536

5.4 TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Kỹ thuật - Thương mại - Dịch vụ - Kỹ nghệ Việt	17.270.914.241	-
Công ty CP Tin học Bách Khoa	8.294.688.594	-
Công ty CP xây dựng Fuhucons	5.759.000.000	1.419.934.358
Công ty cổ phần CDC Hà Nội	5.578.965.539	18.455.188.348
Công ty Cổ phần Thiết bị và Công nghệ Thiên Ý	3.504.212.666	-
Một số đối tượng khác	72.072.157.205	37.321.722.642
Tổng	112.479.938.245	57.196.845.348

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 01/10/2020 đến 31/12/2020

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

5.5 PHẢI THU KHÁC**(a) Phải thu ngắn hạn khác**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Các khoản chi hộ "Phí dịch vụ của các nhà đầu tư"	9.783.650.021	(9.783.650.021)	9.914.418.653	(9.914.418.653)
Tạm ứng	62.227.707.754	-	37.748.721.440	-
Công ty CP Đầu tư Hồng Dương				
Lương Sơn	14.874.512.621	-	14.780.345.126	-
Phải thu khác	9.683.663.401	(214.963.800)	383.772.226	(214.963.800)
	96.569.533.797	(9.998.613.821)	62.827.257.445	(10.129.382.453)

(b) Phải thu dài hạn khác

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ký cược, ký quỹ	459.636.071	-	453.236.071	-
Cho mượn	300.000.000	-	300.000.000	-
	759.636.071	-	753.236.071	-

(c) Nợ xấu

	31/12/2020 (VND)		01/01/2020 (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	13.586.612.140	-	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"	-	-	-	9.783.650.021
Các đối tượng khác	-	-	-	3.802.962.119

5.6 HÀNG TỒN KHO

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu tồn kho	21.894.743	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.338.619.248.835	-	652.932.321.040	-
CP SXKDDD dự án Mũi Né	568.329.752.039	-	49.507.523.159	-
CP SXKDDD dự án Hải Tân-Hải Dương	111.964.189.081	-	27.286.494.816	-
CP SXKDDD dự án Diamond Park-Lạng Sơn	525.632.640.521	-	445.421.874.098	-
CP SXKDDD dự án Mandala Grand Phú Yên	114.185.238.411	-	114.188.041.260	-
CP SXKDDD dự án khác	18.507.428.783	-	16.528.387.707	-
	1.338.641.143.578	-	652.932.321.040	-

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 01/10/2020 đến 31/12/2020

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

5.7 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Ngắn hạn	438.298.188	299.654.132
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	37.050.000	-
Chi phí thuê Văn phòng, TTTM	401.248.188	299.654.132
Dài hạn	205.127.928.327	122.664.373.995
Chi phí thiết kế, hoàn thiện nội thất TTTM	3.833.943.064	3.928.995.508
Chi phí thuê HT thoát khí, cung cấp ga, tường kính	1.428.873.149	1.467.409.757
Công cụ dụng cụ	1.798.504.424	815.396.252
Chi phí Dự án chờ phân bổ	197.987.987.000	116.452.572.478
Chi phí trả trước dài hạn	78.620.690	-
Tổng	205.566.226.515	122.964.028.127

5.8 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chỉ tiêu	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2020	633.472.009	606.430.022	1.239.902.031
Mua trong kỳ	-	442.270.054	442.270.054
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số dư tại 31/12/2020	633.472.009	1.048.700.076	1.682.172.085
KHẤU HAO LŨY KẾ			
Số dư tại 01/01/2020	633.472.009	510.508.957	1.143.980.966
Khấu hao trong năm	-	42.384.186	42.384.186
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số dư tại 31/12/2020	633.472.009	552.893.143	1.186.365.152
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số dư tại 01/01/2020	-	95.921.065	95.921.065
Số dư tại 31/12/2020	-	495.806.933	495.806.933

5.9 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 01/10/2020 đến 31/12/2020

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

5.10 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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 01/01/2020	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Tại ngày 31/12/2020
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	29.254.719.116	3.138.648.432	-	32.393.367.548
Văn phòng cho thuê	8.580.848.029	915.550.560	-	9.496.398.589
Trung tâm thương mại	15.014.511.676	1.618.330.596	-	16.632.842.272
Hầm để xe	5.659.359.411	604.767.276	-	6.264.126.687
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	117.477.095.079	-	3.138.648.432	114.338.446.647
Văn phòng cho thuê	34.221.140.621	-	915.550.560	33.305.590.061
Trung tâm thương mại	60.642.443.869	-	1.618.330.596	59.024.113.273
Hầm để xe	22.613.510.589	-	604.767.276	22.008.743.313

5.11 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Tỷ lệ		31/12/2020		01/01/2020	
	Tỷ lệ	Quyền biểu	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên kết			9.380.000.000	-	52.197.485.100	(2.273.986.290)
Công ty CP Đầu tư Phát triển giáo dục IDJ – AEC	15,00%	15,00%	-	-	42.446.485.100	-
Công ty CP Đầu tư Công Nghệ Giáo Dục IDJ	0,00%	0,00%	-	-	2.371.000.000	(2.273.986.290)
Công ty CP TMDV&ĐT Việt Hàn	28,50%	28,50%	5.700.000.000	-	5.700.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Quốc tế Dubai	40%	40%	3.680.000.000	-	1.680.000.000	-
Đầu tư vào công ty con			155.174.871.494	-	144.250.347.661	-
Công ty CP Đầu tư Hồng Dương Lương Sơn	90,91%	90,91%	35.000.000.000	-	35.000.000.000	-
Công ty CP In Thái Nguyên	99,90%	99,90%	120.127.856.000	-	109.224.774.016	-
Công ty TNHH Môi Trường IDJ Châu Đốc	100,00%	100,00%	40.513.494	-	22.082.645	-
Công ty TNHH Môi Trường IDJ Phú Tân	100,00%	100,00%	6.502.000	-	3.491.000	-
Đầu tư dài hạn khác			64.988.918.415	(350.972.817)	990.000.000	(350.972.817)
Công ty CP QLTS IDJ Asset	4,50%	4,50%	990.000.000	(350.972.817)	990.000.000	(350.972.817)
Công ty CP Đầu tư Phát triển giáo dục IDJ – AEC	15,00%	15,00%	28.515.957.100	-	-	-
Công ty CP Apec Thái Nguyên	19,00%	19,00%	30.795.461.315	-	-	-
Công ty CP TM & DL Kim Bôi	7,14%	7,14%	4.687.500.000	-	-	-
			229.543.789.909	(350.972.817)	197.437.832.761	(2.624.959.107)

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 01/10/2020 đến 31/12/2020

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

5.12 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	85.057.757.171	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2	70.476.114.815	89.342.615.085
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	54.289.203.288	-
Công ty cổ phần CDC Hà Nội	28.955.954.396	-
Phải trả người bán ngắn hạn khác	78.239.847.682	31.370.045.705
Tổng	317.018.877.352	120.712.660.790

5.13 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Thu tiền trước của dự án APEC Mandala Wyndham Mũi Né	900.786.706.130	-
Thu tiền trước của dự án APEC Mandala Wyndham Hải Dương	106.267.008.158	-
Thu tiền trước của dự án APEC Diamond Park Lạng Sơn	8.203.037.597	-
Đối tượng khác	311.098.001	20.000.000.000
Tổng	1.015.567.849.886	20.000.000.000

5.14 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp – hiện hành	19.351.268.622	7.499.013.181
Thuế thu nhập cá nhân	579.247.723	1.259.825.170
Các loại thuế khác	-	3.614.766
	19.930.516.345	8.762.453.117

5.15 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Chi phí lãi vay	6.463.485.317	869.589.041
Chi phí phải trả khác	4.410.463.113	442.808.000
	10.873.948.430	1.312.397.041

5.16 PHẢI TRẢ KHÁC**(a) Ngắn hạn**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Bảo hiểm xã hội, KPCĐ	120.035.565	13.404.728
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	836.796.250	412.740.000
Phải trả, phải nộp khác	17.662.616.450	833.511.450
Tiền đặt cọc và lãi phải trả khác của trái phiếu phát hành	6.781.748	445.000.000
Dự án Wyndham Mũi Né, Bình Thuận	94.336.452.285	467.249.011.919
Dự án Wyndham Hải Tân, Hải Dương	9.221.930.448	37.018.164.495
Dự án Mandala Grand Phú Yên	22.291.294.795	19.845.025.746
Dự án Diamond Park Lạng Sơn	9.573.191.485	89.486.090.893
	154.049.099.026	615.302.949.231

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 01/10/2020 đến 31/12/2020

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

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	11.868.233.501	11.796.126.297
Các khoản phải trả dài hạn khác	1.797.194.343	1.797.194.343
	13.665.427.844	13.593.320.640

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

	01/01/2020	Tăng	Giảm	31/12/2020
	VND	VND	VND	VND
Khoản vay khác	142.740.000.000	20.672.400.008	(45.260.000.000)	118.152.400.008
Ngân hàng VPbank - HSC	-	75.066.900.303	(55.330.983.139)	19.735.917.164
	142.740.000.000	95.739.300.311	(100.590.983.139)	137.888.317.172

(b) Vay dài hạn

	01/01/2020	Tăng	Giảm	31/12/2020
	VND	VND	VND	VND
Trái phiếu Ibond	42.440.000.000	353.373.402.796	(56.696.402.796)	339.117.000.000
Ngân hàng VPbank - HSC	166.000.000.000	56.932.780.657	(77.468.025.880)	145.464.754.777
	208.440.000.000	410.306.183.453	(134.164.428.676)	484.581.754.777

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

	31/12/2020	01/01/2020
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

	31/12/2020	01/01/2020
	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

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 01/10/2020 đến 31/12/2020

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

5.19 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 01/01/2019	326.000.000.000	1.523.000.000	832.548.995	328.355.548.995
Lãi trong kỳ trước	-	-	31.237.938.188	31.237.938.188
Tại ngày 31/12/2019	326.000.000.000	1.523.000.000	32.070.487.183	359.593.487.183
Tại ngày 01/01/2020	326.000.000.000	1.523.000.000	32.070.487.183	359.593.487.183
Lãi trong kỳ này	-	-	83.601.296.544	83.601.296.544
Chia cổ tức	-	-	(16.300.000.000)	(16.300.000.000)
Tại ngày 31/12/2020	326.000.000.000	1.523.000.000	99.371.783.727	426.894.783.727

5.20 DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020 VND	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019 VND
Doanh thu		
Doanh thu từ bán dự án Diamond Park Lạng Sơn	34.690.798.140	-
Doanh thu cho thuê TTTM và văn phòng	4.880.978.962	5.897.692.567
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	10.541.799.079	124.370.383.982
Doanh thu khác	73.998.509	-
	50.187.574.690	130.268.076.549

5.21 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020 VND	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019 VND
Giá vốn bán dự án Diamond Park Lạng Sơn	22.334.283.324	-
Giá vốn hoạt động cho thuê TTTM và văn phòng	5.051.512.201	4.632.794.837
Giá vốn từ hợp đồng xây dựng	9.436.696.166	117.770.360.123
Giá vốn hoạt động khác	182.198.004	-
	37.004.689.695	122.403.154.960

5.22 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020 VND	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	8.151.887.752	832.003.622
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	1.395.500.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	850.000
	8.151.887.752	2.228.353.622

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 01/10/2020 đến 31/12/2020

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

5.23 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020 VND	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019 VND
Lãi tiền vay	105.002.060	1.684.844.904
Dự phòng giảm giá khoản đầu tư	-	1.427.980.288
	105.002.060	3.112.825.192

5.24 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020 VND	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019 VND
Chi phí bằng tiền khác	1.705.719.684	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	287.269.485	269.377.335
	1.992.989.169	269.377.335

5.25 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020 VND	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019 VND
Chi phí nhân viên quản lý	3.069.029.934	2.565.518.987
Chi phí đồ dùng văn phòng	124.815.539	3.912.186
Chi phí khấu hao TSCĐ	17.674.831	5.475.079
Thuế phí và lệ phí	11.618.247	130.388
Chi phí dịch vụ mua ngoài	819.568.090	258.065.908
Chi phí bằng tiền khác	237.209.701	86.719.307
	4.279.916.342	2.919.821.855

5.26 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020 VND	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019 VND
Thu nhập khác		
Phạt trả chậm, vi phạm, thanh lý hợp đồng	3.800.885.316	349.091.203
Tiền điện thu hộ	278.786.345	9.379.559
Thu nhập khác	558.651.280	1.011.919
	4.638.322.941	359.482.681
Chi phí khác		
Phạt vi phạm hợp đồng		50.093.893
Tiền điện thanh toán hộ	278.786.344	9.379.559
Các khoản chi phí khác	28.199.105	-
	306.985.449	59.473.452
Lợi nhuận/(lỗ) khác	4.331.337.492	300.009.229

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 01/10/2020 đến 31/12/2020

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

5.27 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 01/10/2020 đến 31/12/2020 VND	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019 VND
Lợi nhuận/(Lỗ) thuần trước thuế	19.288.202.668	4.091.260.058
Ảnh hưởng do:		
<i>Các chi phí không được khấu trừ thuế</i>	5.000.835	50.093.893
<i>Các thu nhập không chịu tính thuế</i>	-	-
Thu nhập chịu thuế/(Lỗ thuế)	19.293.203.503	4.141.353.951
Trong đó:		
<i>Thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh</i>	19.293.203.503	4.141.353.951
<i>Các khoản thu nhập khác</i>	-	-
Số chuyển lỗ mang sang	-	-
Thu nhập tính thuế	19.293.203.503	4.141.353.951
Trong đó:		
<i>Thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh</i>	19.293.203.503	4.141.353.951
<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%	3.858.640.701	828.270.790
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	3.858.640.701	828.270.790
Lợi nhuận sau thuế TNDN	15.429.561.967	3.262.989.268

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2021

Người lập



Nguyễn Hữu Đạt

Kế toán trưởng



Lã Thị Quy

Chủ tịch HĐQT



Hàn Kông Khanh

