

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

MẪU B01 – DN

	MS	TM	31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.023.195.659.009	1.049.051.517.941
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	81.707.899.868	35.866.001.576
1. Tiền	111		21.707.899.868	35.866.001.576
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	5.2	11.212.500.000	11.212.500.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.3	27.087.591.000	9.087.591.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		542.710.575.655	323.195.230.195
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.4	172.724.529.893	175.572.714.486
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.5	113.268.358.245	57.470.465.348
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		184.156.323.712	51.458.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	86.181.021.176	52.524.386.939
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(13.619.657.371)	(13.830.336.578)
IV. Hàng tồn kho	140		1.338.979.419.795	653.170.597.257
1. Hàng tồn kho	141	5.8	1.338.979.419.795	653.170.597.257
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		21.497.672.691	16.519.597.913
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	438.298.188	299.654.132
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		13.717.471.466	16.219.943.781
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.14	7.341.903.037	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		441.288.961.831	340.643.910.913
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		759.636.071	753.236.071
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	759.636.071	753.236.071
II. Tài sản cố định	220		31.957.108.934	31.940.403.826
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	3.029.747.514	2.817.560.942
- Nguyên giá	222		5.436.158.090	4.993.888.036
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.406.410.576)	(2.176.327.094)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.11	28.927.361.420	29.122.842.884
- Nguyên giá	228		30.093.389.807	30.093.389.807
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.166.028.387)	(970.546.923)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.12	114.338.446.647	117.477.095.079
1. Nguyên giá	231		146.731.814.195	146.731.814.195
2. 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. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.13	76.039.276.922	54.540.599.670
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		11.401.331.324	53.901.572.487
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		64.988.918.415	990.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(350.972.817)	(350.972.817)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		216.266.226.181	135.869.576.267
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	205.551.506.926	123.084.872.661
5. Lợi thế thương mại	269		10.714.719.255	12.784.703.606
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		2.464.484.620.840	1.389.695.428.854



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

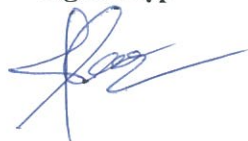
Tầng 16, tòa nhà Charmvit Tower, 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, Hà Nội

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

	MS	TM	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
C- NỢ PHẢI TRẢ	300		2.059.373.140.213	1.036.139.968.994
I. Nợ ngắn hạn	310		1.561.125.957.592	814.106.648.354
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	317.369.000.649	121.064.044.087
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	1.015.567.849.886	20.000.000.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	19.933.939.120	8.767.646.291
4. Phải trả người lao động	314		2.186.361.685	787.557.006
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		10.800.432.540	1.312.397.041
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	1.012.121.764
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17	154.236.512.664	615.479.338.289
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.18	40.348.317.172	45.000.000.000
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	5.17	13.665.427.844	13.593.320.640
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.18	484.581.754.777	208.440.000.000
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		405.111.480.627	353.555.459.860
(400 = 410+430)				
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.19	405.111.480.627	353.555.459.860
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		77.532.314.451	23.113.990.934
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ	421a		6.813.990.934	(6.040.872.829)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		70.718.323.517	29.154.863.763
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		56.166.176	2.918.468.926
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.464.484.620.840	1.389.695.428.854
(440 = 300+400)				

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 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 2020

Mẫu B02 – DN
Đơn vị tính: 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)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	5.20	50.187.574.690	144.878.385.303	410.720.724.219	378.184.672.461
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	-	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	5.21	50.187.574.690	144.878.385.303	410.720.724.219	378.184.672.461
4. Giá vốn hàng bán	11	5.21	37.004.689.695	136.814.571.123	295.778.286.817	334.497.157.827
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20	5.22	13.182.884.995	8.063.814.180	114.942.437.402	43.687.514.634
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.22	8.122.344.892	758.642.434	11.223.887.520	3.250.131.625
7. Chi phí tài chính	22	5.23	55.831.211	93.181.651	3.042.728.840	2.433.354.082
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23	5.23	55.831.211	93.181.651	2.880.901.265	2.433.354.082
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	25	5.24	2.882.225.444	-	(561.242.353)	2.793.254.678
9. Chi phí bán hàng	26	5.24	1.992.989.169	148.304.154	12.429.006.566	532.215.839
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.24	4.995.385.099	2.890.489.221	21.847.559.048	10.705.964.800
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30	5.25	17.143.249.852	5.690.481.588	88.285.788.115	36.059.366.216
12. Thu nhập khác	31	5.25	4.638.322.941	195.998.957	12.898.803.876	1.393.022.938
13. Chi phí khác	32	5.25	306.985.449	41.591.269	1.697.896.134	870.325.530
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40	5.26	4.331.337.492	154.407.688	11.200.907.742	522.697.408
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50	5.26	21.474.587.344	5.844.889.276	99.486.695.857	36.582.063.624
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.26	3.858.640.701	1.422.968.797	20.727.593.106	7.499.013.181
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)	60	5.27	17.615.946.643	4.421.920.479	78.759.102.751	29.083.050.443
18.1. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ			17.616.100.391	4.475.479.274	78.759.812.291	29.154.863.763
18.2. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát			(153.748)	(53.558.795)	(709.540)	(71.813.320)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.27	540,37	135,64	2.415,92	892,12

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2021

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

CÔNG CHỨC TỊCH HĐQT

Đ. CẦU GIẤY

HÀNG KÔNG KHANH

Kế toán trưởng

Người lập

Nguyễn Hữu Đạt

Lá Thị Quy

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 01/10/2020 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.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Phương pháp gián tiếp)

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

Mẫu B 03-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	MS	Lũy kế từ đầu	Lũy kế từ đầu
		năm đến cuối quý này (Năm nay)	năm đến cuối quý này (Năm trước)
1	2	4	5
I Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1 <i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01	99.486.695.857	36.582.063.624
2 <i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	3.564.213.378	3.577.157.778
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(9.170.131.457)	(6.785.527.599)
- Chi phí lãi vay	06	2.880.901.265	2.433.354.082
3 <i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08	96.761.679.043	35.807.047.885
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(82.455.845.563)	(100.419.771.846)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(685.808.822.538)	(638.195.796.010)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	734.660.251.952	878.051.536.965
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(80.535.293.970)	(113.832.801.584)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(3.713.549.935)	(1.981.431.708)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(16.217.240.702)	(4.917.086.418)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20	(37.308.821.713)	54.511.697.284
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	(257.880.981.246)	(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	(20.739.961.315)	(11.680.000.000)
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	2.016.880.613	3.268.026.270
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30	(172.039.351.944)	(68.525.364.017)
III Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
3 Tiền thu từ đi vay	33	506.045.483.764	428.668.920.253
4 Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(234.555.411.815)	(391.569.063.253)
6 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(16.300.000.000)	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	255.190.071.949	37.099.857.000
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</i>	50	45.841.898.292	23.086.190.267
<i>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</i>	60	35.866.001.576	12.779.811.309
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
<i>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</i>	70	81.707.899.868	35.866.001.576

Người lập

Nguyễn Hữu Đạt

Kế toán trưởng

Lê Thị Quy

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2021

Chủ tịch HĐQT



Hàn Kống Khanh

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 01/10/2020 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.

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0102186593 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 15/03/2007, thay đổi lần thứ 14 ngày 12/05/2020 về việc thay đổi người đại diện phát 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)
- 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 01/10/2020 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.

- 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 tiêu 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 xây lắp, cho thuê ngắn và dài hạn các mặt bằng bán lẻ trong Trung tâm thương mại và Cho thuê các diện tích mặt sàn làm văn phòng. Bên cạnh đó tìm kiếm phát triển các dự án bất động sản mới.

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

Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

Kỳ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12. Báo cáo tài chính quý 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.

Hình thức kế toán áp dụng

Công ty sử dụng hình thức kế toán Nhật ký chung

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

Tiền và tương đương tiền

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

Ngoại tệ

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

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

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

Các khoản phải thu và dự phòng nợ khó đòi

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2020 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 phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

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

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

Bất động sản đầu tư

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

Các khoản đầu tư tài chính

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

Vốn chủ sở hữu

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

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

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

Ghi nhận doanh thu

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

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

Thuế

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2020 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.

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 chỉ 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 01/10/2020 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 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

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Tiền mặt	285.082.571	65.290.667
Tiền gửi ngân hàng	21.422.817.297	35.800.710.909
Các khoản tương đương tiền	60.000.000.000	-
- Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	60.000.000.000	-
Tổng	81.707.899.868	35.866.001.576

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

	31/12/2020 (VND)			01/01/2020 (VND)		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
- Đầu tư chứng khoán kinh doanh	11.212.500.000	-		11.212.500.000	-	
<i>Cổ phần Công ty CP Đầu tư DPA</i>	3.912.500.000	-		3.912.500.000	-	
<i>Công ty Cổ phần Dream Works</i>	7.300.000.000	-		7.300.000.000	-	
Tổng	11.212.500.000	-	(*)	11.212.500.000	-	(*)

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

5.3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2020 (VND)		01/01/2020 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	27.087.591.000	27.087.591.000	9.087.591.000	9.087.591.000
- 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
Tổng	27.087.591.000	27.087.591.000	9.087.591.000	9.087.591.000

(*) Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính kỳ hạn trên 3 tháng.

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

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 01/10/2020 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.

5.4. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn	172.724.529.893	175.572.714.486
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 Diamond Park Lạng Sơn	44.906.244.457	-
Một số đối tượng khác	21.596.998.894	15.722.133.062
Tổng	172.724.529.893	175.572.714.486

5.5. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty CP 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	72.860.577.205	37.595.342.642
Tổng	113.268.358.245	57.470.465.348

5.6. Phải thu khác

	31/12/2020 (VND)		01/01/2020 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	86.181.021.176	(9.998.613.821)	52.524.386.939	(10.129.382.453)
- Ký cược ký quỹ	6.000.000	-	6.000.000	-
- 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)
- Phải thu khác	9.777.663.401	(214.963.800)	489.246.846	(214.963.800)
- Tạm ứng	66.613.707.754	-	42.114.721.440	-
Dài hạn	759.636.071	-	753.236.071	-
- Ký cược ký quỹ	459.636.071	-	453.236.071	-
- Cho mượn	300.000.000	-	300.000.000	-
Tổng	86.940.657.247	(9.998.613.821)	53.277.623.010	(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 HỢP NHẤT

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. 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	13.619.657.371	-	13.830.336.578	-
<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	-	-	-	3.836.007.350

5.8. Hàng tồn kho

	31/12/2020 (VND)		01/01/2020 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu vật liệu	21.894.743	-	-	-
Chi phí Sản xuất kinh doanh dở dang	1.338.957.525.052	-	653.170.597.257	-
CP SXKDDD dự án Môi Né- Bình Thuận	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	-
Chi phí SXKDDD khác	19.183.981.217	-	16.766.663.924	-
Tổng	1.338.979.419.795	-	653.170.597.257	-

5.9. 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
Chi phí công cụ dụng cụ	-	-
Dài hạn	205.551.506.926	123.084.872.661
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	2.222.083.023	1.235.894.918
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	205.989.805.114	123.384.526.793

5.10. Tài sản cố định hữu hình

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 01/10/2020 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.

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2020	3.753.986.005	633.472.009	606.430.022	4.993.888.036
Tăng trong kỳ	-	-	442.270.054	442.270.054
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2020	3.753.986.005	633.472.009	1.048.700.076	5.436.158.090
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2020	1.032.346.128	633.472.009	510.508.957	2.176.327.094
Tăng trong kỳ	187.699.296	-	42.384.186	230.083.482
Khấu hao trong kỳ	187.699.296	-	42.384.186	230.083.482
Số dư tại 31/12/2020	1.220.045.424	633.472.009	552.893.143	2.406.410.576
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2020	2.721.639.877	-	95.921.065	2.817.560.942
Tại 31/12/2020	2.533.940.581	-	495.806.933	3.029.747.514

5.11. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tổng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2020	30.035.969.807	57.420.000	30.093.389.807
Tăng trong kỳ	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư tại 31/12/2020	30.035.969.807	57.420.000	30.093.389.807
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại 01/01/2020	969.878.052	668.871	970.546.923
Khấu hao trong kỳ	176.341.464	19.140.000	195.481.464
Số dư tại 31/12/2020	1.146.219.516	19.808.871	1.166.028.387
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại 01/01/2020	29.066.091.755	56.751.129	29.122.842.884
Tại 31/12/2020	28.889.750.291	37.611.129	28.927.361.420

5.12. 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	29.254.719.116	3.138.648.432	-	32.393.367.548
- Nhà và quyền sử dụng đất	29.254.719.116	3.138.648.432	-	32.393.367.548
Giá trị còn lại	117.477.095.079	-	3.138.648.432	114.338.446.647
- Nhà và quyền sử dụng đất	117.477.095.079	-	3.138.648.432	114.338.446.647

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 01/10/2020 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.

5.13. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Tỷ lệ		31/12/2020		01/01/2020	
	Vốn giữ	Quyền biểu quyết	Giá ghi số	Dự phòng	Giá ghi số	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết						
Đầu tư vào Công ty liên kết			9.378.568.400	-	53.901.572.487	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Giáo dục IDJ - AEC	22,33%	22,33%	-	-	46.424.510.984	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Giáo dục IDJ	0,00%	0,00%	-	-	97.013.710	-
Công ty CP thương mại dịch vụ & đầu tư Việt Hàn	28,50%	28,50%	5.698.568.400	-	5.700.047.793	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	40%	40%	3.680.000.000	-	1.680.000.000	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			67.011.681.339	(350.972.817)	990.000.000	(350.972.817)
Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản IDJ Asset	4,5%	4,5%	990.000.000	(350.972.817)	990.000.000	(350.972.817)
Công ty CP Đầu tư Phát triển Giáo dục IDJ - AEC	15%	15%	30.538.720.024	-	-	-
Công ty CP Apec Thái Nguyên	19%	19%	30.795.461.315	-	-	-
Công ty CP TM & DL Kim Bôi	7%	7%	4.687.500.000	-	-	-
Tổng			76.390.249.739	(350.972.817)	54.891.572.487	(350.972.817)

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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.

5.14. Phải trả người bán

	31/12/2020 (VND)		01/01/2020 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	317.369.000.649	317.369.000.649	121.064.044.087	121.064.044.087
Công ty CP ĐT XD Ricons	85.057.757.171	85.057.757.171	-	-
Công ty CP ĐT&XD VINA2	70.476.114.815	70.476.114.815	89.342.615.085	89.342.615.085
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	54.289.203.288	54.289.203.288	-	-
Công ty cổ phần CDC Hà Nội	28.955.954.396	28.955.954.396	-	-
Phải trả người bán ngắn hạn khác	78.589.970.979	78.589.970.979	31.721.429.002	31.721.429.002
b. Dài hạn	-	-	-	-
Tổng	317.369.000.649	317.369.000.649	121.064.044.087	121.064.044.087

5.15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Dự án APEC Mandala Wyndham Mũi Né	900.786.706.130	-
Dự án APEC Mandala Wyndham Hải Dương	106.267.008.158	-
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

5.16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2020	01/01/2020
Phải nộp	19.933.939.120	8.767.646.291
Thuế thu nhập doanh nghiệp	19.351.268.622	7.499.013.181
Thuế thu nhập cá nhân	582.670.498	1.265.018.344
Thuế nhà đất tiền thuê đất	-	3.614.766

5.17. Phải trả khác

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Ngắn hạn	154.236.512.664	615.479.338.289
Bảo hiểm xã hội, KPCĐ	120.035.565	182.983.410
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	836.796.250	412.740.000
Phải trả, phải nộp khác	17.850.030.088	840.321.826
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
Dài hạn	13.665.427.844	13.593.320.640
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
Tổng	167.901.940.508	629.072.658.929

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 01/10/2020 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.

5.18. Vay và nợ thuế tài chính

	31/12/2020		Phát sinh trong kỳ		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	40.348.317.172	40.348.317.172	95.739.300.311	(100.390.983.139)	45.000.000.000	45.000.000.000
Vay ngắn hạn	20.612.400.008	20.612.400.008	20.672.400.008	(45.060.000.000)	45.000.000.000	45.000.000.000
Ngân hàng VP Bank - HSC	19.735.917.164	19.735.917.164	75.066.900.303	(55.330.983.139)	-	-
Vay dài hạn	484.581.754.777	484.581.754.777	410.306.183.453	(134.164.428.676)	208.440.000.000	208.440.000.000
Trái phiếu Ibond	339.117.000.000	339.117.000.000	353.373.402.796	(56.696.402.796)	42.440.000.000	42.440.000.000
Ngân hàng VP Bank - HSC (*)	145.464.754.777	145.464.754.777	56.932.780.657	(77.468.025.880)	166.000.000.000	166.000.000.000
Tổng	524.930.071.949	524.930.071.949	506.045.483.764	(234.555.411.815)	253.440.000.000	253.440.000.000

(*) Mục đích sử dụng tiền vay để thanh toán chi phí vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh.

5.19. 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 đầu tư của chủ sở hữu	Số dư cuối kỳ				
Số dư tại 01/01/2019	326.000.000.000	326.000.000.000	1.523.000.000	(5.699.539.512)	16.817.826	321.840.278.314
Lãi (lỗ) trong năm	-	-	-	29.154.863.763	(71.813.320)	29.083.050.443
Tăng do hợp nhất	-	-	-	-	2.973.464.420	2.973.464.420
Giảm khác	-	-	-	(341.333.317)	-	(341.333.317)
Số dư tại 31/12/2019	326.000.000.000	326.000.000.000	1.523.000.000	23.113.990.934	2.918.468.926	353.555.459.860
Số dư tại 01/01/2020	326.000.000.000	326.000.000.000	1.523.000.000	23.113.990.934	2.918.468.926	353.555.459.860
Lãi (lỗ) trong kỳ	-	-	-	78.759.812.291	(709.540)	78.759.102.751
Giảm do hợp nhất	-	-	-	(8.041.488.774)	(2.861.593.210)	(10.903.081.984)
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	(16.300.000.000)	-	(16.300.000.000)
Số dư tại 31/12/2020	326.000.000.000	326.000.000.000	1.523.000.000	77.532.314.451	56.166.176	405.111.480.627

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 01/10/2020 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. Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020 VND	Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	326.000.000.000	326.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp tại ngày 31 tháng 12	326.000.000.000	326.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	16.300.000.000	-

c. Cổ phiếu

	31/12/2020 Cổ phiếu	01/01/2020 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

5.20. 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 từ bán dự án Diamond Park Lạng Sơn	34.690.798.140	-
Doanh thu cho thuê TTTM và văn phòng	4.880.978.962	5.030.312.606
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	10.541.799.079	139.848.072.697
Doanh thu khác	73.998.509	-
Tổng	50.187.574.690	144.878.385.303

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	5.191.621.202
Giá vốn từ hợp đồng xây dựng	9.436.696.166	131.622.949.921
Giá vốn hoạt động khác	182.198.004	-
Tổng	37.004.689.695	136.814.571.123

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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.***5.22. 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	8.122.344.892	758.642.434
Tổng	8.122.344.892	758.642.434

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	55.831.211	93.181.651
Tổng	55.831.211	93.181.651

5.24. Chi phí bán hàng và 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 bán hàng	1.992.989.169	148.304.154
Chi phí dịch vụ mua ngoài	287.269.485	101.262.057
Chi phí bằng tiền khác	1.705.719.684	47.042.097
Chi phí quản lý	4.995.385.099	2.890.489.221
Chi phí nhân viên quản lý	3.069.029.934	1.023.468.259
Chi phí đồ dùng văn phòng	124.815.539	25.951.119
Chi phí khấu hao TSCĐ	17.674.831	91.010.190
Thuế phí và lệ phí	11.618.247	223.751.678
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.017.540.759	311.345.990
Chi phí bằng tiền khác	237.209.701	697.465.897
Lợi thế thương mại	517.496.088	517.496.088
Tổng	6.988.374.268	3.038.793.375

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 01/10/2020 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.

5.25. Thu nhập khác/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	-
Tiền điện thu hộ	278.786.345	-
Thu nhập khác	558.651.280	195.998.957
Tổng	4.638.322.941	195.998.957
Chi phí khác		
Tiền điện chi hộ	278.786.344	-
Các khoản chi phí khác	28.199.105	41.591.269
Tổng	306.985.449	41.591.269
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	4.331.337.492	154.407.688

5.26. Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020 VND	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	3.858.640.701	1.422.968.797
Tổng	3.858.640.701	1.422.968.797

5.27. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020 VND	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	17.615.946.643	4.421.920.479
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	17.615.946.643	4.421.920.479
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)	540,37	135,64

Người lập



Nguyễn Hữu Đạt

Kế toán trưởng



Lê Thị Quy

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2021

