

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH QUỐC TẾ
VÀ PHÁT TRIỂN DOANH NGHIỆP IDJ (IDJ FINANCIAL)**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

MỤC LỤC

	<u>Trang</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	3
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán	4 - 5
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	6
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	7
Thuyết minh Báo cáo tài chính	8 - 26

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH QUỐC TẾ VÀ PHÁT TRIỂN DOANH NGHIỆP IDJ
(IDJ FINANCIAL)**

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Quốc tế và Phát triển Doanh nghiệp IDJ đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Quốc tế và Phát triển Doanh nghiệp IDJ (gọi tắt là “Công ty”) 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 15/3/2007, thay đổi lần thứ 7 ngày 23/5/2011.

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Hội đồng Quản trị	Ông Trần Đức Thành	Chủ tịch
	Ông Phạm Xuân Hà	Ủy viên
	Ông Đỗ Trung Thiện	Ủy viên
	Ông Yoshihiro	Ủy viên
	Ông Trần Trọng Hiếu	Ủy viên

Các thành viên Ban Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này:

Ban Giám đốc	Ông Trần Trọng Hiếu	Tổng Giám đốc
	Ông Nguyễn Văn Tuyên	Phó Tổng Giám đốc
	Bà Ngô Hồng Điệp	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 08/02/2012)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Giám đốc xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được kiểm toán bởi Công ty Hợp danh Kiểm toán Việt Nam (CPA VIETNAM) - Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế Moore Stephens.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý các Báo cáo tài chính để Báo cáo tài chính không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi.
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính được lập phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Trần Trọng Hiếu
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2013

Số. /2013/BCKT-BCTC/CPA VIETNAM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN
Về Báo cáo tài chính năm 2012 của
Công ty Cổ phần Đầu tư tài chính Quốc tế và Phát triển Doanh nghiệp IDJ

Kính gửi: Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Quốc tế và Phát triển Doanh nghiệp IDJ

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được lập ngày 18/03/2013 của Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Quốc tế và Phát triển Doanh nghiệp IDJ (gọi tắt là “Công ty”) trình bày từ trang 04 đến trang 26 kèm theo.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo này căn cứ trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

Cơ sở ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán được lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng các Báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong Báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ Kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Ban Giám đốc cũng như cách trình bày tổng quát các Báo cáo tài chính. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán của chúng tôi đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Nguyễn Quế Dương
Phó Tổng Giám đốc
Chứng chỉ Kiểm toán viên số 1382/KTV
Thay mặt và đại diện

CÔNG TY HỢP DANH KIỂM TOÁN VIỆT NAM - CPA VIETNAM
Thành viên Hãng kiểm toán Moore Stephens International Limited
Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2013

Đinh Văn Thắng
Kiểm toán viên
Chứng chỉ Kiểm toán viên số 1147/KTV

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2012	01/01/2012
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		27.832.082.669	13.360.447.247
I- Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	5.070.507.122	4.877.519.748
1. Tiền	111		3.109.501.122	1.842.519.748
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.961.006.000	3.035.000.000
II- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
III- Các khoản phải thu ngắn hạn	130		21.082.910.170	7.369.710.988
1. Phải thu khách hàng	131		7.109.082.071	5.635.708.145
2. Trả trước cho người bán	132		1.445.218.898	198.146.963
5. Các khoản phải thu khác	135	5.2	12.528.609.201	1.535.855.880
V- Tài sản ngắn hạn khác	150		1.678.665.377	1.113.216.511
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		363.679.512	183.595.972
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	5.3	919.801.765	681.823.039
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	5.4	395.184.100	247.797.500
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	200		344.912.863.260	348.154.680.672
I Các khoản phải thu dài hạn	210		1.307.930.000	1.337.930.000
4. Phải thu dài hạn khác	218	5.5	1.307.930.000	1.337.930.000
II Tài sản cố định	220		791.589.273	1.198.529.120
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.6	776.033.717	1.198.529.120
- Nguyên giá	222		3.096.521.395	2.920.331.577
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.320.487.678)	(1.721.802.457)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.7	15.555.556	-
- Nguyên giá	228		28.000.000	12.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(12.444.444)	(12.000.000)
III. Bất động sản đầu tư	240	5.8	240.513.227.956	245.910.291.604
1. Nguyên giá	241		253.122.285.319	253.122.285.319
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(12.609.057.363)	(7.211.993.715)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.9	92.738.353.850	90.488.353.850
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		92.738.353.850	90.488.353.850
V. Tài sản dài hạn khác	260		9.561.762.181	9.219.576.098
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.10	9.561.762.181	9.219.576.098
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		372.744.945.929	361.515.127.919

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2012	01/01/2012
			VND	VND
A- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		50.939.609.088	41.153.369.639
I- Nợ ngắn hạn	310		50.939.609.088	41.125.456.639
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	5.11	33.888.702.829	18.386.200.773
2. Phải trả người bán	312		11.468.874.809	11.586.403.755
3. Người mua trả tiền trước	313		23.931.690	210.078.208
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.12	20.133.582	35.855.880
5. Phải trả người lao động	315		63.582.351	5.862.273
6. Chi phí phải trả	316	5.13	2.907.116.872	7.118.706.492
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	5.14	461.520.000	708.755.880
11. Quỹ khen thưởng phúc lợi	321		2.105.746.955	3.073.593.378
II- Nợ dài hạn	330		-	27.913.000
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	27.913.000
B- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400		321.805.336.841	320.361.758.280
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.15	321.805.336.841	320.361.758.280
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		326.000.000.000	326.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.523.000.000	1.523.000.000
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		(790.839.426)	(1.890.170.341)
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(4.926.823.733)	(5.271.071.379)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		372.744.945.929	361.515.127.919

Kế toán trưởng

Mạc Hoàng Anh

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2013
Tổng Giám đốc

Trần Trọng Hiếu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2012	Năm 2011
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.16	19.303.245.578	57.645.869.071
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	5.16	-	9.696.274.329
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	5.16	19.303.245.578	47.949.594.742
4. Giá vốn hàng bán	11	5.17	8.162.388.211	53.902.443.656
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		11.140.857.367	(5.952.848.914)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.18	7.532.033.185	1.741.803.291
7. Chi phí tài chính	22	5.19	5.468.322.578	4.450.189.500
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>4.338.427.787</i>	<i>2.022.275.347</i>
8. Chi phí bán hàng	24		-	626.343.221
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.20	13.208.205.399	14.505.554.977
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(24+25)}	30		(3.637.425)	(23.793.133.321)
11. Thu nhập khác	31	5.21	355.237.439	7.027.396.906
12. Chi phí khác	32	5.21	7.352.368	2.893.138.021
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		347.885.071	4.134.258.885
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		344.247.646	(19.658.874.436)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.22	-	703.447.049
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		344.247.646	(20.362.321.485)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.23	10,56	(624,61)

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2013

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Mạc Hoàng Anh

Trần Trọng Hiếu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

CHỈ TIÊU	MS	Năm 2012	Năm 2011
		VND	VND
1	2	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	344.247.646	(19.658.874.436)
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	5.996.193.313	6.167.678.823
- Các khoản dự phòng	03	(27.913.000)	27.913.000
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	1.099.330.915	
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(7.641.306.479)	(5.287.380.987)
- Chi phí lãi vay	06	4.338.427.787	2.022.275.347
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	4.108.980.182	(16.728.388.253)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(13.010.364.508)	(1.688.425.805)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(5.295.801.900)	(8.221.538.937)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(522.269.623)	(177.542.845)
- Tiền lãi vay đã trả	13	(3.574.129.071)	(2.022.275.347)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	-	(911.847.351)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	116.625.662	
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(975.198.791)	(1.678.992.688)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(19.152.158.049)	(31.429.011.226)
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	(192.189.818)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	43.153.480.462
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(2.250.000.000)	(253.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	660.700.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	6.473.833.185	1.740.880.819
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	4.031.643.367	45.302.061.281
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	47.484.192.414	22.693.145.573
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(31.981.690.358)	(31.306.944.800)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(189.000.000)	(18.932.856.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	15.313.502.056	(27.546.655.227)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	192.987.374	(13.673.605.172)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	4.877.519.748	18.551.124.920
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	5.070.507.122	4.877.519.748

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2013

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Mạc Hoàng Anh

Trần Trọng Hiếu

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Quốc tế và Phát triển Doanh nghiệp IDJ (gọi tắt là “Công ty”) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0103016173 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 15/3/2007, thay đổi lần thứ 7 ngày 23/5/2011.

Vốn điều lệ của Công ty là 326.000.000.000 đồng

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

Số lao động bình quân: 41 người

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Dịch vụ quản lý bất động sản;
- Dịch vụ quảng cáo bất động sản;
- Dịch vụ đấu giá bất động sản (hoạt động theo chứng chỉ của người đại diện theo pháp luật);
- Dịch vụ tư vấn bất động sản;
- Dịch vụ môi giới bất động sản;
- Dịch vụ định giá bất động sản;
- Dịch vụ quản lý và điều hành sàn giao dịch bất động sản;
- Thương mại điện tử;
- Dịch vụ cung cấp thông tin trên mạng internet (trừ các thông tin Nhà nước cấm và dịch vụ điều tra);
- Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh;
- Kinh doanh bất động sản;
- Kinh doanh và khai thác khoáng sản (trừ khoáng sản Nhà nước cấm);
- Kinh doanh điện;
- Buôn bán vật tư máy móc, thiết bị phục vụ ngành xây dựng, giao thông, thủy điện;
- Khai thác và bán buôn vật liệu xây dựng;
- 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);
- Lập và quản lý các dự án đầu tư xây dựng phát triển các khu đô thị, khu công nghiệp (doanh nghiệp chỉ hoạt động khi đủ năng lực theo quy định của pháp luật);
- Dịch vụ hỗ trợ phát triển doanh nghiệp;
- Tư vấn mua bán doanh nghiệp (không bao gồm tư vấn pháp luật và tư vấn tài chính);
- Tư vấn đầu tư (không bao gồm tư vấn pháp luật và tư vấn tài chính);
- Dịch vụ quảng cáo thương mại;
- Dịch vụ định giá tài sản (không bao gồm định giá những tài sản thuộc thẩm quyền Nhà nước);
- Kinh doanh khách sạn nhà hàng (không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, vũ trường, quán bar);
- Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng;

Năm 2012 hoạt động chính của Công ty là kinh doanh hoạt động cho thuê văn phòng và trung tâm thương mại.

2. 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 phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Năm tài chính

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

3. 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 Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 03 năm 2006, Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 Hướng dẫn sửa đổi bổ sung Chế độ kế toán Doanh nghiệp 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, liên quan đến việc soạn lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

Không có Chuẩn mực kế toán mới nào lần đầu tiên áp dụng trong năm tài chính 2012.

Áp dụng hướng dẫn kế toán mới

Ngày 24 tháng 10 năm 2012, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 179/2012/TT-BTC ("Thông tư 179") quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp thay thế Thông tư số 201/2009/TT-BTC ngày 15 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính ("Thông tư 201"). Thông tư 179 có hiệu lực từ ngày 10 tháng 12 năm 2012 và được áp dụng từ năm tài chính 2012. Thông tư số 179/2012/TT-BTC quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do đánh giá lại các giao dịch và số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ về cơ bản giống như hướng dẫn tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 10 (VAS 10). Ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư 179 đến Báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 được trình bày trong thuyết Minh số 4.

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

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu Báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu Báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Công cụ tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn và các khoản phải thu khác, các khoản cho vay, công cụ tài chính đã được niêm yết và chưa niêm yết.

Công nợ tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản nợ, các khoản vay.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Tiền và tương đương tiền

Tiền mặt và các khoản tương đương tiền mặt bao gồm tiền mặt tại quỹ, 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 của Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm được hạch toán vào Báo cáo kết quả kinh doanh trong năm. Chênh lệch do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính trong kỳ. Theo quy định chuyển tiếp tại Thông tư số 179/2012/TT-BTC ngày 24/10/2012 của Bộ Tài chính, khoản chênh lệch đánh giá lại tỷ giá cuối năm chưa phân bổ hết vào chi phí được phân bổ tiếp vào chi phí theo số năm còn lại theo quy định. Ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư số 201/2009/TT-BTC ngày 15/10/2009 của Bộ Tài chính trong các năm trước và điều khoản chuyển tiếp của Thông tư 179/2012/TT-BTC làm cho lợi nhuận chưa phân phối tại ngày 31/12/2011 và kết quả kinh doanh năm 2011 tăng lên với số tiền 1.890.170.341 đồng và lợi nhuận chưa phân phối tại ngày 31/12/2012 và kết quả kinh doanh năm 2012 tăng lên với số tiền là 790.839.426 đồng so với trường hợp áp dụng xử lý chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 10.

4. Các chính sách kế toán áp dụng (Tiếp theo)

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

	2012
	Số năm
Thiết bị văn phòng	03
Phương tiện vận tải	06

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm giá trị văn phòng và một số ki ốt trong Tòa nhà Văn phòng và Trung tâm Thương mại Grand Plaza do Công ty nắm giữ 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.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 46 năm 9 tháng kể từ ngày 01/09/2010.

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.

Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm khoản chi phí thiết kế, hoàn thiện nội thất, dịch vụ, biển hiệu của Trung tâm thương mại.

Chi phí trả trước dài hạn liên quan đến công cụ và dụng cụ được phản ánh ban đầu theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng với thời gian 2 đến 3 năm.

Chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

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 hoặc Đại hội cổ đông.

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 của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Thuế

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

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

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

4. Các chính sách kế toán áp dụng (Tiếp theo)

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.

Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan, mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban giám đốc cho rằng Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là kinh doanh cho thuê Trung tâm thương mại và cho thuê Văn phòng. Báo cáo bộ phận sẽ được lập theo lĩnh vực kinh doanh.

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Tiền mặt	23.966.268	18.675.348
Tiền gửi ngân hàng	3.085.534.854	1.823.844.400
Các khoản tương đương tiền	1.961.006.000	3.035.000.000
Tổng	5.070.507.122	4.877.519.748

5.2 Phải thu khác

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Ông Phạm Xuân Hà	1.500.000.000	1.500.000.000
Tiền cổ tức	1.058.200.000	-
Phí dịch vụ của các nhà đầu tư	9.970.409.201	35.855.880
Tổng	12.528.609.201	1.535.855.880

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH QUỐC TẾ VÀ PHÁT TRIỂN DOANH NGHIỆP IDJ
(IDJ FINANCIAL)**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN

5.3 Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ và các khoản phải thu Nhà nước

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	919.801.765	681.823.039
Tổng	919.801.765	681.823.039

5.4 Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Tạm ứng	395.184.100	247.797.500
Tổng	395.184.100	247.797.500

5.5 Phải thu dài hạn khác

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Ký quỹ, ký cược dài hạn	1.007.930.000	1.037.930.000
Cho vay dài hạn	300.000.000	300.000.000
Tổng	1.307.930.000	1.337.930.000

5.6 Tài sản cố định hữu hình

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2012	1.825.365.646	1.094.965.931	2.920.331.577
Tăng trong năm	-	176.189.818	176.189.818
Mua trong năm	-	176.189.818	176.189.818
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại 31/12/2012	1.825.365.646	1.271.155.749	3.096.521.395
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại 01/01/2012	988.494.127	733.308.330	1.721.802.457
Tăng trong năm	357.689.603	240.995.618	598.685.221
Khấu hao trong năm	357.689.603	240.995.618	598.685.221
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại 31/12/2012	1.346.183.730	974.303.948	2.320.487.678
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại 01/01/2012	836.871.519	361.657.601	1.198.529.120
Tại 31/12/2012	479.181.916	296.851.801	776.033.717

5.7 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình là giá trị phần mềm kế toán, phát sinh tăng trong năm do được đầu tư nâng cấp thêm.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH QUỐC TẾ VÀ PHÁT TRIỂN DOANH NGHIỆP IDJ
(IDJ FINANCIAL)**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN

5.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là giá trị văn phòng trong Tòa nhà Văn phòng Charmvit và và một số lô ki ốt tại Trung tâm Thương mại Grand Plaza dùng để cho thuê.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng vào kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm với thời gian khấu hao là 46 năm 9 tháng kể từ ngày 01/09/2010.

	Tại ngày 01/01/2012	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Tại ngày 31/12/2012
Nguyên giá	253.122.285.319	-	-	253.122.285.319
Văn phòng cho thuê	147.689.044.745	-	-	147.689.044.745
Trung tâm thương mại	77.160.370.574	-	-	77.160.370.574
Hầm để xe	28.272.870.000	-	-	28.272.870.000
Giá trị hao mòn lũy kế	7.211.993.715	5.397.063.648	-	12.609.057.363
Văn phòng cho thuê	4.204.985.071	3.149.020.140	-	7.354.005.211
Trung tâm thương mại	2.200.652.280	1.645.210.460	-	3.845.862.740
Hầm để xe	806.356.364	602.833.048	-	1.409.189.412
Giá trị còn lại	245.910.291.604	-	-	240.513.227.956
Văn phòng cho thuê	143.484.059.674	-	-	140.335.039.534
Trung tâm thương mại	74.959.718.294	-	-	73.314.507.834
Hầm để xe	27.466.513.636	-	-	26.863.680.588

5.9 Đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2012		01/01/2012	
	Số lượng CP	Giá trị VND	Số lượng CP	Giá trị VND
Đầu tư vào các công ty liên kết, liên doanh		92.738.353.850		90.488.353.850
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Giáo dục IDJ - AEC	5.291.000	80.467.353.850	5.141.000	78.217.353.850
Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản IDJ Asset	990.000	9.900.000.000	990.000	9.900.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Giáo dục IDJ	237.100	2.371.000.000	237.100	2.371.000.000
Tổng	6.518.100	92.738.353.850	6.368.100	90.488.353.850

Thông tin về các công ty liên kết

Tên Công ty liên kết	Nơi thành lập	Vốn điều lệ (tr đồng)	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển giáo dục IDJ - AEC	Hà Nội	125.000	42,33%	Xây dựng cơ sở hạ tầng giáo dục và cung cấp dịch vụ giáo dục chất lượng cao.
Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản IDJ Asset	Hà Nội	22.000	45%	Dịch vụ quản lý BDS, quản lý tài sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Giáo dục IDJ	Hà Nội	7.060	30%	Cung cấp dịch vụ giáo dục

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH QUỐC TẾ VÀ PHÁT TRIỂN DOANH NGHIỆP IDJ
(IDJ FINANCIAL)**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN

5.10 Chi phí trả trước dài hạn

	Năm 2012	Năm 2011
	VND	VND
Tại ngày 01 tháng 01	9.219.576.098	8.768.345.498
Tăng	12.718.993.626	2.637.770.754
Phân bổ vào chi phí trong năm	2.406.398.342	2.186.540.154
Các khoản thanh lý khác	-	-
Tại ngày 31 tháng 12	19.532.171.382	9.219.576.098

Chi tiết	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Chi phí thiết kế, hoàn thiện nội thất TTTM	5.967.591.212	5.511.444.621
Chi phí làm biển hiệu cho TTTM	1.161.557.218	402.925.333
Chi phí thuê HT thoát khí, cung cấp ga, tường kính	1.693.491.318	1.729.523.044
Chi phí sửa chữa lớn và làm nội thất Văn phòng	333.707.157	550.698.607
Chi phí dịch vụ TTTM	-	910.436.993
Chi phí bảo hiểm TTTM	74.865.000	114.547.500
Chi phí công cụ dụng cụ	330.550.276	-
Tổng	9.561.762.181	9.219.576.098

5.11 Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Vay ngắn hạn	19.288.702.829	13.386.200.773
Vay Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hai Bà Trưng	19.288.702.829	13.386.200.773
Vay ngắn hạn khác	14.600.000.000	5.000.000.000
Vay Barotex	-	5.000.000.000
Vay cá nhân	14.600.000.000	-
Tổng	33.888.702.829	18.386.200.773

Trong đó: Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hai Bà Trưng có hạn mức tín dụng là 30 tỷ đồng được đảm bảo bằng 5.141.000 cổ phiếu loại mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu mà IDJF góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Giáo dục IDJ-AEC. Lãi suất được thả nổi hoặc cố định theo từng lần vay vốn.

5.12 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Thuế thu nhập cá nhân	20.133.582	35.855.880
Tổng	20.133.582	35.855.880

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH QUỐC TẾ VÀ PHÁT TRIỂN DOANH NGHIỆP IDJ
(IDJ FINANCIAL)**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN

5.13 Chi phí phải trả

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Chi phí làm nội thất TTTM	2.237.281.207	3.055.773.359
Chi phí dịch vụ TTTM	-	712.146.834
Chi phí phải trả khác	669.835.665	3.350.786.299
<i>Phí vệ sinh, quản lý tầng VP</i>	<i>120.000.000</i>	-
<i>Chi phí lãi vay</i>	<i>549.835.665</i>	-
Tổng	<u>2.907.116.872</u>	<u>7.118.706.492</u>

5.14 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Bảo hiểm xã hội	-	33.660.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	461.520.000	675.095.880
<i>Phải trả tiền cổ tức</i>	<i>450.240.000</i>	<i>639.240.000</i>
<i>Các khoản khác</i>	<i>11.280.000</i>	<i>35.855.880</i>
Tổng	<u>461.520.000</u>	<u>708.755.880</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH QUỐC TẾ VÀ PHÁT TRIỂN DOANH NGHIỆP IDJ

(IDJ FINANCIAL

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN

5.15 Vốn chủ sở hữu

a - Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2011	326.000.000.000	1.523.000.000	(735.517.065)	34.651.250.106	361.438.733.041
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	1.154.653.276	39.922.321.485	41.076.974.761
Lỗ	-	-	-	20.362.321.485	20.362.321.485
Chia cổ tức	-	-	-	19.560.000.000	19.560.000.000
Chênh lệch tỷ giá	-	-	1.154.653.276	-	1.154.653.276
Số dư tại 31/12/2011	326.000.000.000	1.523.000.000	(1.890.170.341)	(5.271.071.379)	320.361.758.280
Số dư tại 01/01/2012	326.000.000.000	1.523.000.000	(1.890.170.341)	(5.271.071.379)	320.361.758.280
Tăng trong năm	-	-	1.099.330.915	344.247.646	1.443.578.561
Lãi	-	-	-	344.247.646	344.247.646
Phân bổ lỗ chênh lệch tỷ giá	-	-	1.099.330.915	-	1.099.330.915
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2012	326.000.000.000	1.523.000.000	(790.839.426)	(4.926.823.733)	321.805.336.841

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH QUỐC TẾ VÀ PHÁT TRIỂN DOANH NGHIỆP IDJ
(IDJ FINANCIAL)**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN

5.15 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

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

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	326.000.000.000	326.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại ngày 31 tháng 12	326.000.000.000	326.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	19.560.000.000

c. Cổ phiếu

	31/12/2012 Cổ phiếu	01/01/2012 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 được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	32.600.000	32.600.000
Cổ phiếu phổ thông	32.600.000	32.600.000

5.16 Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Doanh thu hoạt động cho thuê ngắn và dài hạn		
Trung tâm thương mại và Văn phòng	19.303.245.578	57.645.869.071
Tổng	19.303.245.578	57.645.869.071
Các khoản giảm trừ		
Hàng bán bị trả lại	-	9.696.274.329
Tổng	-	9.696.274.329
Doanh thu thuần	19.303.245.578	47.949.594.742

5.17 Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Giá vốn của hoạt động cho thuê ngắn và dài hạn		
Trung tâm thương mại và Văn phòng	8.162.388.211	53.902.443.656
Tổng	8.162.388.211	53.902.443.656

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH QUỐC TẾ VÀ PHÁT TRIỂN DOANH NGHIỆP IDJ
(IDJ FINANCIAL)**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN

5.18 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2012	Năm 2011
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	124.746.778	1.307.522.819
Cổ tức, lợi nhuận được chia	7.405.220.000	433.358.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	2.066.407	922.472
Tổng	<u>7.532.033.185</u>	<u>1.741.803.291</u>

5.19 Chi phí tài chính

	Năm 2012	Năm 2011
	VND	VND
Lãi tiền vay	4.338.427.787	2.022.275.347
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn, dài h	-	2.331.829.196
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	96.084.957
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	1.099.330.915	-
Chi phí hoạt động tài chính khác	30.563.876	-
Tổng	<u>5.468.322.578</u>	<u>4.450.189.500</u>

5.20 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2012	Năm 2011
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	7.296.372.855	6.265.694.889
Chi phí vật liệu, văn phòng phẩm	285.847.646	280.530.996
Chi phí đồ dùng văn phòng	386.635.424	980.607.018
Chi phí khấu hao tài sản cố định	589.890.246	614.138.209
Chi phí về thuế, phí và lệ phí	113.147.623	105.002.635
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.936.411.701	5.620.410.153
Chi phí dự phòng	-	27.913.000
Chi phí khác bằng tiền	599.899.904	611.258.077
Tổng	<u>13.208.205.399</u>	<u>14.505.554.977</u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH QUỐC TẾ VÀ PHÁT TRIỂN DOANH NGHIỆP IDJ
(IDJ FINANCIAL)**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN

5.21 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Thu nhập khác		
Thanh lý tài sản cố định	-	6.606.808.636
Các khoản khác	36.855.639	420.588.270
Thanh lý công cụ dụng cụ	80.856.000	-
Xử lý công nợ đặt cọc	209.612.800	-
Hoàn nhập quỹ trợ cấp mất việc làm	27.913.000	-
Tổng	355.237.439	7.027.396.906
Chi phí khác		
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	-	2.661.000.168
Chi phí khác	7.352.368	232.137.853
Tổng	7.352.368	2.893.138.021
Thu nhập khác/chi phí khác thuần	347.885.071	4.134.258.885

5.22 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	344.247.646	(19.658.874.436)
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
+ Các khoản điều chỉnh tăng	-	2.175.308.545
<i>Lợi nhuận của hoạt động chuyển nhượng nhà tại Láng Hạ</i>		2.175.308.545
+ Các khoản điều chỉnh giảm	7.405.220.000	433.358.000
<i>Cổ tức, lợi nhuận nhận được</i>	7.405.220.000	433.358.000
Tổng thu nhập chịu thuế	-	2.175.308.545
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	25%	25%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	-	543.827.136
Thuế TNDN bị truy thu	-	159.619.913
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	-	703.447.049

5.23 Lãi trên cổ phiếu

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	344.247.646	(20.362.321.485)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	344.247.646	(20.362.321.485)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (CP)	32.600.000	32.600.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	10,56	(624,61)

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH QUỐC TẾ VÀ PHÁT TRIỂN DOANH NGHIỆP IDJ
(IDJ FINANCIAL)**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN

5.24 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2012	Năm 2011
	VND	VND
Chi phí nhân công	7.296.372.855	6.265.694.889
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	672.483.070	1.261.138.014
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.986.953.894	6.167.678.823
Thuế, phí, lệ phí	113.147.623	105.002.635
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.701.736.264	5.620.410.153
Chi phí khác bằng tiền	599.899.904	1.158.019.441
Tổng	21.370.593.610	20.577.943.955

6. THÔNG TIN KHÁC

6.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các giao dịch với nhân sự chủ chốt và cổ đông

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	31/12/2012	31/12/2011
Phạm Xuân Hà	Thành viên Hội đồng Quản trị	Vay Công ty	1.500.000.000	1.500.000.000

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2012	Năm 2011
Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành	Thu nhập	1.981.650.000	1.863.745.609

Giao dịch với các bên liên quan khác

	Năm 2012	Năm 2011
	VND	VND
Các giao cho thuê		
Cho Công ty Cổ phần Quản lý tài sản IDJ Asset thuê văn phòng, TTTM và phí dịch vụ	15.036.285.568	6.851.497.449

Số dư với các bên liên quan

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Phải thu		
Công ty Cổ phần Quản lý tài sản IDJ Asset	3.082.316.283	5.537.581.919

6.2 Báo cáo bộ phận

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là cho thuê các gian hàng tại TTTM Grand Plaza và tại văn phòng Charmvit tại Hà Nội, cả hai hoạt động đều là kinh doanh bất động sản nên Công ty không lập Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

6.3 Công cụ tài chính - Quản lý rủi ro

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số 5.11, tiền và các khoản tương đương tiền, phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 4.

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và tương đương tiền	5.070.507.122	4.877.519.748
Phải thu khách hàng (ngắn + dài hạn)	7.109.082.071	5.635.708.145
Phải thu khác (ngắn + dài hạn)	13.836.539.201	2.873.785.880
Cộng	26.016.128.394	13.387.013.773
Công nợ tài chính		
Các khoản vay nợ (ngắn + dài hạn)	33.888.702.829	18.386.200.773
Phải trả người bán (ngắn + dài hạn)	11.468.874.809	11.586.403.755
Phải trả khác (ngắn + dài hạn)	461.520.000	708.755.880
Chi phí phải trả	2.907.116.872	7.118.706.492
Cộng	48.726.214.510	37.800.066.900

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

6.3 Công cụ tài chính - Quản lý rủi ro (tiếp theo)

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

Quản lý rủi ro tỷ giá

Các giao dịch có gốc ngoại tệ của Công ty phát sinh trong năm thường có giá trị nhỏ, ngoài ra khoản công nợ phải trả cuối kỳ có gốc ngoại tệ nhiều khả năng không phải trả, do đó ảnh hưởng rủi ro về tỷ giá của Công ty không lớn.

Giá trị còn lại của các tài sản bằng tiền và công nợ phải trả có gốc bằng ngoại tệ tại thời điểm cuối năm như sau:

	Công nợ		Tài sản	
	31/12/2012	01/01/2012	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND	VND	VND
Đô la Mỹ (USD)	11.444.760.608	11.544.091.523	-	-

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Công ty chịu rủi ro lãi suất khi Công ty vay vốn theo lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Rủi ro này sẽ do Công ty quản trị bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay lãi suất cố định và lãi suất thả nổi.

Rủi ro về giá

Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Đặc biệt các khoản công nợ phải thu các nhà đầu tư về các chi phí dịch vụ mà Công ty đã thực hiện chi trả trước cho nhà đầu tư.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN

6.3 Công cụ tài chính - Quản lý rủi ro (Tiếp theo)

Rủi ro tín dụng (Tiếp theo)

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả và trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Dòng tiền lãi đối với lãi suất thả nổi, số tiền chưa chiết khấu được bắt nguồn theo đường cong lãi suất tại cuối kỳ kế toán. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

31/12/2012	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
Phải trả khách hàng và phải trả khác	11.930.394.809	-	11.930.394.809
Các khoản phải trả (thuế, người lao động, chi phí phải trả)	2.990.832.805	-	2.990.832.805
Các khoản vay	33.888.702.829	-	33.888.702.829
31/12/2011	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
Phải trả khách hàng và phải trả khác	12.295.195.635	-	12.295.195.635
Các khoản phải trả	7.160.424.645	-	7.160.424.645
Các khoản vay	18.386.200.773	-	18.386.200.773

Ban Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức thấp. Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

6.3 Công cụ tài chính - Quản lý rủi ro (tiếp theo)

31/12/2012	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.070.507.122	-	5.070.507.122
Phải thu khách hàng và phải thu khác	8.167.282.071	2.807.930.000	10.975.212.071
Đầu tư dài hạn			
31/12/2011	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.877.519.748	-	4.877.519.748
Phải thu khách hàng và phải thu khác	5.671.564.025	2.837.930.000	8.509.494.025
Đầu tư dài hạn			

6.4 Số liệu so sánh

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 đã được kiểm toán bởi công ty Hợp danh Kiểm toán Việt Nam, thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế Moore Stephes.

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2013

Tổng Giám đốc

Mạc Hoàng Anh

Trần Trọng Hiếu