

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



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ 4 NĂM 2014

- 1.BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN.**
- 2.BÁO CÁO KẾT QUẢ SXKD.**
- 3.BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ.**
- 4.THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH.**

Hà Nội, năm 2014

Mẫu số: Q-01d

DN - BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
GIẢI ĐOẠN TỪ NGÀY 08/04/2014 ĐẾN NGÀY 31/12/2014
TẠI ngày 31 tháng 12 năm 2014

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	31/12/2014 VNĐ	08/04/2014 VNĐ
TÀI SẢN				-
A- TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		20,793,935,615	25,058,486,882
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	4,050,712,855	3,795,456,862
1. Tiền	111		4,050,712,855	3,795,456,862
2. Các khoản tương đương tiền	112			
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		14,300,000,000	300,000,000
1. Đầu tư ngắn hạn	121		14,300,000,000	300,000,000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1,725,368,566	20,036,561,887
1. Phải thu khách hàng	131		5,306,469,763	15,034,199,996
2. Trả trước cho người bán	132		330,721,603	363,721,603
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135	5.2	10,295,756,052	11,864,798,001
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(14,207,578,852)	(7,226,157,713)
IV. Hàng tồn kho	140		-	-
1. Hàng tồn kho	141		-	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-

Báo cáo tài chính này phải được đọc cùng thuyết minh kèm theo



V. Tài sản ngắn hạn khác	150		717,854,194	926,468,133
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.3	20,635,046	292,353,476
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		438,441,309	436,573,273
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		22,739	577,284
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	5.4	258,755,100	196,964,100
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		259,753,314,480	320,714,300,475
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		307,930,000	1,307,930,000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218	5.5	307,930,000	1,307,930,000
5. Dự phòng các khoản phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		20,469,315,625	20,852,989,590
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.6	3,660,136,357	154,689,585
- Nguyên giá	222		5,408,227,127	1,654,241,122
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1,748,090,770)	(1,499,551,537)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.7	16,809,179,268	6,381,250,000
- Nguyên giá	228		16,897,350,000	6,381,250,000

Báo cáo tài chính này phải được đọc cùng thuyết minh kèm theo

- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(88,170,732)	-
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230			14,317,050,005
III. Bất động sản đầu tư	240	5.8	167,697,517,185	201,798,921,896
- Nguyên giá	241		184,821,353,201	218,569,719,130
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(17,123,836,016)	(16,770,797,234)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.9	52,443,498,810	73,727,922,600
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		54,717,485,100	73,727,922,600
3. Đầu tư dài hạn khác	258			
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(2,273,986,290)	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		7,432,208,416	10,706,536,389
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.10	7,432,208,416	10,706,536,389
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
VI. Lợi thế thương mại	269		11,402,844,444	12,320,000,000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		280,547,250,095	345,772,787,357
NGUỒN VỐN				
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		7,537,434,912	43,656,065,993
I. Nợ ngắn hạn	310		7,353,011,138	43,645,665,993
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	5.11	3,233,935,511	5,928,122,532
2. Phải trả người bán	312		215,759,660	35,443,401,159

Báo cáo tài chính này phải được đọc cùng thuyết minh kèm theo

3. Người mua trả tiền trước	313		26,402,634	3,665,409
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	5.12	1,912,098,219	219,395,818
5. Phải trả người lao động	315			197,642,089
6. Chi phí phải trả	316	5.13	493,526,737	-
7. Phải trả nội bộ	317			
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318			
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	5.14	430,315,000	484,602,281
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		1,040,973,377	1,368,836,705
II. Nợ dài hạn	330		184,423,774	10,400,000
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		184,423,774	10,400,000
4. Vay và nợ dài hạn	334		-	-
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		-	-
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
B.VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		272,991,015,659	302,097,579,436
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.15	272,991,015,659	302,097,579,436

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
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413			
4. Cổ phiếu quỹ	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417			
8. Quỹ dự phòng tài chính	418			
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(54,531,984,341)	(25,425,420,564)
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421			
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422			
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430			
1. Nguồn kinh phí	432			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433			
C. LỢI ÍCH CỎ ĐÔNG THIỂU SỐ	439		18,799,524	19,141,928
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		280,547,250,095	345,772,787,357
CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG				
1. Tài sản thuê ngoài	01		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công	02		-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược	03		-	-

4. Nợ khó đòi đã xử lý	04			-	-
5. Ngoại tệ các loại	05			-	-
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án	06			-	-

Người lập biểu



Phạm Thị Thu Lan

Kế toán trưởng



Đỗ Thị Cẩm Tú

Lập ngày 15 tháng 01 năm 2015



Nguyễn Trung Phương

Mẫu số: Q-01d

DN - BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT- QUÝ 4.2014

Chi tiêu	Mã chi tiêu	Thuyết minh	Quý IV năm 2014	Quý IV năm 2013	Lũy kế từ 8/4/2014 đến quý IV năm 2014	Lũy kế từ đầu năm đến quý IV năm 2013
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.16	4,406,561,090		31,436,338,501	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			-	-	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		4,406,561,090	-	31,436,338,501	-
4. Giá vốn hàng bán	11	5.17	9,361,458,241		37,639,257,164	
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ(20=10-11)	20		(4,954,897,151)	-	(6,202,918,663)	-
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.18	21,459,373		29,924,552	
7. Chi phí tài chính	22	5.19	8,908,733,573		9,247,295,658	
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		124,309,783		462,871,868	
8. Chi phí bán hàng	24		93,329,922		159,167,078	
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.20	9,392,569,640		13,258,026,483	

10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh{30=20+(21-22) - (24+25)}	30		(23,328,070,913)	-	(28,837,483,330)	-
11. Thu nhập khác	31		16,758,182		37,721,601	
12. Chi phí khác	32		307,144,452	-	307,144,452	
13. Lợi nhuận khác(40=31-32)	40		(290,386,270)	-	(269,422,851)	-
14. Phần lãi lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	45					
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế(50=30+40)	50		(23,618,457,183)	-	(29,106,906,181)	-
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-		
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp(60=50-51-52)	60		(23,618,457,183)	-	(29,106,906,181)	-
18.1 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		(130,886)		(342,405)	
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	62		(0)			
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu(*)	70		(724.49)	-	(892.85)	-

Lập ngày 15 tháng 01 năm 2015

Người lập



Phạm Thị Thu Lan

Kế toán trưởng



Đỗ Thị Cẩm Tú

Tổng Giám Đốc



Nguyễn Trung Phương

Mẫu số: Q-01d

DN - BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT - PPTT
GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 08/04/2014 ĐẾN NGÀY 31/12/2014

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Lũy kế từ 8/4/2014 năm đến 31/12/2014	Lũy kế từ 08/04/2013 đến 31/12/2013
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		-	-
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(596,101,587)	-
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(1,152,027,897)	-
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(298,982,150)	-
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		-	-
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		33,987,187,354	-
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(12,902,208,705)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		19,037,867,015	-
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		(20,000,000)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		(13,945,672)	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(14,800,000,000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		800,000,000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		29,957,552	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	-	(14,003,988,120)	-
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-

Báo cáo tài chính này phải được đọc cùng thuyết minh kèm theo

3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		159,499,450	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(4,928,122,352)	-
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(4,768,622,902)	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		265,255,993	-
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		3,785,456,862	-
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		4,050,712,855	-

Người lập biểu



Phạm Thị Thu Lan

Kế toán trưởng



Đỗ Thị Cẩm Tú

Lập ngày 15 tháng 01 Năm 2015

Tổng Giám Đốc



NGUYỄN TRUNG PHƯƠNG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Kèm theo)

Mẫu B 09-DN

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 10 ngày 18/09/2014.

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: IDJ INTERNATIONAL FINANCIAL INVESTMENT AND ENTERPRISE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY, tên viết tắt là: IDJ FINANCIAL.,JSC.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 7 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 16, tòa nhà văn phòng Charmvit Tower, 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Công ty có một Công ty con: Công ty Cổ phần Đầu tư Hồng Dương Lương Sơn. Địa chỉ: Xóm Nước Vải, Xã Tân Vinh, Huyện Lương Sơn, Tỉnh Hòa Bình.

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 đầu (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 đầu (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 đầu (Chi tiết: Dịch vụ cung cấp thông tin trên mạng internet);
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày (Chi tiết: Kinh doanh khách sạn (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường));
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (Chi tiết: Kinh doanh nhà hàng (Không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng karaoke, vũ trường));
- Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh (Chi tiết: Kinh doanh khoáng sản (trừ khoáng sản Nhà nước cấm), buôn bán vật tư máy móc, thiết bị phục vụ ngày xây dựng, giao thông, thủy điện, buôn bán vật liệu xây dựng);
- Quảng cáo (Chi tiết: Dịch vụ quảng cáo thương mại)
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (Chi tiết: Xây dựng nhà máy thủy điện, nhà máy xi măng, văn phòng, thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao

- thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu dân cư, các công trình phục vụ giáo dục, y tế (trường học, bệnh viện);
- Sản xuất, truyền tải và phân phối điện (Chi tiết: kinh doanh điện)
 - Khai khoáng khác chưa được phân vào đâu (Chi tiết: Khai thác khoáng sản (trừ khoáng sản Nhà nước cấm), khai thác vật liệu xây dựng);
 - Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu (Chi tiết: Hoạt động chuyên giao công nghệ);
 - Giáo dục mầm non;
 - Giáo dục tiểu học;
 - Giáo dục chuyên nghiệp (Chi tiết: Giáo dục trung cấp chuyên nghiệp);
 - Đào tạo cao đẳng;
 - Đào tạo đại học và sau đại học;
 - Giáo dục khác chưa được phân vào đâu (Chi tiết: Dạy ngoại ngữ, dạy máy vi tính);
 - Xây dựng nhà các loại;
 - Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
 - Xây dựng công trình công ích (Chi tiết: Xây dựng công trình công nghiệp, trừ nhà cửa; xây dựng công trình cửa như: Đường thủy, bến cảng và các công trình bên sông, các cảng du lịch, cửa cống, đập và đê);
 - Chuẩn bị mặt bằng;
 - Dịch vụ hỗ trợ giáo dục (Chi tiết: Tư vấn giáo dục);
 - Hoạt động của các trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm (Chi tiết: Tư vấn và giới thiệu việc làm (không bao gồm giới thiệu, tuyển chọn, cung ứng nhân lực cho các doanh nghiệp có chức năng xuất khẩu lao động));

Hoạt động chính của Công ty trong năm: Cho thuê ngắn hạn và dài hạn Văn phòng.

Quý 4 năm 2014, các hoạt động chính của Công ty là 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 mới.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH

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 Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý 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 hàng năm.

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 Việt Nam hiện hành và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam có liên quan 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 doanh nghiệp Việt Nam hiện hành đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

Hình thức kế toán áp dụng

Công ty sử dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

4. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI

Hướng dẫn mới về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định

Ngày 25 tháng 4 năm 2013, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 45/2013/TT-BTC (“Thông tư 45”) hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thông tư này thay thế Thông tư số 203/2009/TT-BTC (“Thông tư 203”) ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thông tư 45 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 6 năm 2013 và áp dụng cho năm tài chính 2013 trở đi. Ban Giám đốc đánh giá Thông tư 45 không có ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính của Công ty.

Hướng dẫn mới về trích lập dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn vào doanh nghiệp

Ngày 28 tháng 6 năm 2013, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 89/2013/TT-BTC (“Thông tư 89”) sửa đổi, bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp. Thông tư 89 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26 tháng 7 năm 2013. Ban Giám đốc đánh giá Thông tư 89 không có ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính của Công ty.

5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền mặt và các khoản tương đương tiền mặt bao gồm tiền mặt tại 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.

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 sáu tháng trở lên, hoặc các khoản thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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:

Năm 2014
Thời gian khấu hao
(Số năm)

Phương tiện vận tải	6
Thiết bị văn phòng	3

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sở hữu nhà cửa vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê ngắn hạn hoặc dài hạn 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 công ty liên kết và liên doanh

Các công ty liên kết là các công ty mà Công ty có khả năng gây ảnh hưởng đáng kể nhưng không nắm quyền kiểm soát, thông thường Công ty nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết. Công ty liên doanh là hợp đồng liên doanh trong đó Công ty và các đối tác khác thực hiện các hoạt động kinh tế trên cơ sở thiết lập quyền kiểm soát chung.

Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn liên quan được phản ánh theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng vào kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Chi phí trả trước dài hạn bao gồm: Chi phí thiết kế, hoàn thiện nội thất trung tâm thương mại; Chi phí thuê hệ thống thoát khí, cung cấp ga, tường kính và các chi phí trả trước dài hạn khác.

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.

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 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 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.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc thanh toán các chi phí quản lý. 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.

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

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

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 là 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 Tổng 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.

5.1 Tiền và tương đương tiền

	31/12/2014	08/04/2014
	VND	VND
Tiền mặt	3,718,112	59,688,699
Tiền gửi ngân hàng	4,046,994,743	3,735,768,163
Tiền đang chuyển	-	-
Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng	-	-
Tiền đi đầu tư	-	-
Tổng	4,050,712,855	3,795,456,862

5.2 Các khoản phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2014	08/04/2014
	VND	VND
Phải thu BHXH	2,998,273	
Phí dịch vụ thu NĐT	9,963,539,008	9,970,409,201
Cho vay và phải thu khác	229,218,771	1,500,000,000
Phải thu khác	100,000,000	394,388,800
Tổng	10,295,756,052	11,864,798,001

5.3 Chi phí trả trước ngắn hạn

Chi phí trả trước ngắn hạn của công ty bao gồm giá trị chưa phân bổ các công cụ dụng cụ đồ dùng văn phòng có giá trị nhỏ.

5.4 Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2014	08/04/2014
	VND	VND
Tạm ứng	258,755,100	196,964,100
Cầm cổ ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	-
Tổng	258,755,100	196,964,100

5.5 Phải thu dài hạn khác

	31/12/2014	08/04/2014
	VND	VND
Ký quỹ, ký cược dài hạn	7,930,000	1,007,930,000
Các khoản tiền nhận ủy thác	-	-
Cho vay không có lãi	-	-
Phải thu dài hạn khác	300,000,000	300,000,000
Tổng	307,930,000	1,307,930,000

5.6 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 08/04/2014	-	1,148,538,373	505,702,749	-	1,654,241,122
Tăng trong năm	3,753,986,005	-	-	-	3,753,986,005
ĐT XDCB Hoàn Thành	3,753,986,005	-	-	-	3,753,986,005
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2014	3,753,986,005	1,148,538,373	505,702,749	-	5,408,227,127
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 08/04/2014	-	996,424,569	503,126,968	-	1,499,551,537
Tăng trong năm	-	152,113,804	2,575,781	-	248,539,233
Khấu hao trong kỳ	93,849,648	152,113,804	2,575,781	-	248,539,233
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2014	-	1,148,538,373	505,702,749	-	1,748,090,770
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 08/04/2014	-	152,113,804	2,575,781	-	154,689,585
Số dư tại 31/12/2014	3,753,986,005	-	-	-	3,660,136,357

5.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là giá trị văn phòng và một số lô kiốt trong Tòa nhà Văn phòng và 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, từ ngày 01/09/2010

Bất động sản đầu tư

	Tại ngày 01/01/2014	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Tại ngày 31/12/2014
NGUYÊN GIÁ				
	218,569,719,130	-	33,748,365,929	184,821,353,201
Văn phòng cho thuê	114,639,893,585	-	33,748,365,929	80,891,527,656
Trung tâm thương mại	75,656,955,545	-	-	75,656,955,545
Hầm để xe	28,272,870,000	-	-	28,272,870,000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
	15,601,975,207	4,313,143,083	2,791,282,274	17,123,836,016
Văn phòng cho thuê	8,297,567,713	2,059,168,851	2,791,282,274	7,565,454,290
Trung tâm thương mại	5,282,051,265	1,640,807,415	-	6,922,858,680
Hầm để xe	2,022,356,229	613,166,817	-	2,635,523,046
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
	202,967,743,923	-	-	167,697,517,185
Văn phòng cho thuê	106,342,325,872	-	-	73,326,073,366
Trung tâm thương mại	70,374,904,280	-	-	68,734,096,865
Hầm để xe	26,250,513,771	-	-	25,637,346,954

5.9 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2014 VND	08/04/2014 VND
Đầu tư vào công ty liên kết	54,717,485,100	73,727,922,600
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển giáo dục IDJ – AEC</i>	42,446,485,100	61,456,922,600
<i>Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản IDJ Asset</i>	9,900,000,000	9,900,000,000
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Công Nghệ Giáo Dục IDJ</i>	2,371,000,000	2,371,000,000
<i>Đầu tư vào công ty IDJ</i>		
Đầu tư vào công ty con	-	-
<i>Công ty cổ phần đầu tư Hồng Dương Lương Sơn</i>		
	54,717,485,100	73,727,922,600

5.10 Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2014 VND	08/04/2014 VND
Chi phí thiết kế hoàn thiện nội thất TTTM	4,443,701,495	4,899,848,086
Chi phí thuê HT thoát khí, cc gas cho TTTM	1,662,083,987	1,690,986,440
Chi phí quảng cáo , phí dịch vụ TTTM	-	1,237,070,854
Chi phí sửa chữa lớn làm nội thất VP	-	309,724,109
Chi phí bảo hiểm TTTM, chi phí khác	-	148,447,870
Chi phí CCDC	197,958,940	70,907,445
Chi phí thành lập HDLS	509,194,161	524,447,161
Chi phí thuê ngắn hạn VP	619,269,833	1,825,103,424
	7,432,208,416	10,706,535,389

5.11 Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2014 VND	08/04/2014 VND
Vay ngắn hạn ngân hàng BIDV	2,233,935,511	2,928,122,532
Vay ngắn hạn khác	1,000,000,000	3,000,000,000
	3,233,935,511	5,928,122,532

5.12 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	31/12/2014	08/04/2014
	VND	VND
Thuế GTGT	1,879,421,770	190,004,573
Thuế thu nhập cá nhân	32,676,449	29,391,245
Tổng	1,912,098,219	219,395,818

5.13 Chi phí phải trả

	31/12/2014	08/04/2014
	VND	VND
Chi phí lãi vay	5,013,007	-
Chi phí khác	488,513,730	-
Tổng	493,526,737	-

5.14 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	31/12/2014	08/04/2014
	VND	VND
Bảo hiểm xã hội, BHYT, BHTN	-	55,985,000
Phải trả cổ tức cho cổ đông 2010	424,740,000	418,050,577
Các khoản phải trả, phải nộp khác	5,575,000	10,566,704
Tổng	430,315,000	484,602,281

5.15.a Vốn Đầu Tư Của Chủ Sở Hữu

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	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 03	326,000,000,000	326,000,000,000
Cổ tức lợi nhuận đã chia	-	-
Cổ phần	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	32,600,000	32,600,000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	32,600,000	32,600,000
Cổ phiếu phổ thông	32,600,000	32,600,000
Cổ phiếu ưu đãi biểu quyết	-	-

5.15.b Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
1. Vốn đầu tư của CSH	326,000,000,000			326,000,000,000
2. Thặng dư vốn CP	1,523,000,000			1,523,000,000
3. Vốn khác của chủ sở hữu				-
4. Cổ phiếu quỹ (*)				-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản				-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-			-
7. Quỹ đầu tư phát triển				-
8. Quỹ dự phòng tài chính				-
9. Quỹ khác thuộc vốn CSH				-
10. LNST chưa phân phối	(25,425,420,564)		29,106,563,777	(54,531,984,341)
Cộng	302,097,579,436	-	29,106,563,777	272,991,015,659

5.16 Doanh Thu Bán Hàng và Cung Cấp Dịch Vụ

	Quý IV năm 2014	Quý IV năm 2013
	VND	VND
Doanh thu hoạt động cho thuê trung tâm thương mại và Văn phòng, cung cấp dịch vụ	4,405,901,999	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	659,091	-
Cộng	4,406,561,090	-

5.17 Giá Vốn Hàng Bán

	Quý IV năm 2014	Quý IV năm 2013
	VND	VND
Giá vốn hoạt động cho thuê trung tâm thương mại và văn phòng	9,361,458,241	-
Cộng	9,361,458,241	-

5.18 Doanh Thu Hoạt Động Tài Chính

	Quý IV năm 2014	Quý IV năm 2013
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	21,459,373	
Lãi đầu tư trái phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu		
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-
Lãi bán chứng khoán		-
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện		-
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		
Chiết khấu bán hàng được hưởng		-
Doanh thu kinh doanh chứng khoán		-
Doanh thu tài chính khác		-
Cộng	21,459,373	-

5.19 Chi Phí Tài Chính

	Quý IV năm 2014	Quý IV năm 2013
	VND	VND
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm		
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	6,510,437,500	
Chi phí lãi vay	124,309,783	
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	2,273,986,290	
Cộng	8,908,733,573	-

5.20 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý IV năm 2014	Quý IV năm 2013
	VND	VND
Chi phí nhân công	789,238,273	-
Chi phí thiết bị đồ dùng VP	272,182,746	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	91,010,190	-
Thuế, phí, lệ phí	57,393,347	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	620,180,190	-
Chi phí khác bằng tiền	266,299,311	-
Chi phí dự phòng	6,981,421,139	
Phân bổ lợi thế thương mại	314,844,444	
Cộng	9,392,569,640	-

5.21 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Quý IV năm 2014	Quý IV năm 2013
	VND	VND
Chi phí nhân công	789,238,273	-
Chi phí thiết bị đồ dùng VP	272,182,746	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	91,010,190	-
Thuế, phí, lệ phí	57,393,347	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	620,180,190	-
Chi phí khác bằng tiền	266,299,311	-
Cộng	2,096,304,057	-

5.22 Lợi thế thương mại

	Kỳ hoạt động từ ngày 08/04/2014 đến ngày 31/12/2014
	12,320,000,000.00
Tại ngày 08 tháng 4	-
Tăng trong kỳ	-
Phân bổ vào chi phí trong kỳ	917,155,555.56
Tại ngày cuối kỳ/năm	11,402,844,444

5.23 Chi Phí Thuế Thu Nhập Doanh Nghiệp Hiện Hành

	Quý IV năm 2014	Quý IV năm 2013
	VND	VND
Lợi nhuận/ (Lỗ) trước thuế	(23,618,457,183)	
Thu nhập từ hoạt động SXKD		
Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng BĐS		-
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	-	-
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	-	-
Cộng : Các khoản chi phí không được khấu trừ	-	
Lỗ được chuyển trong kỳ	-	
Thu nhập chịu thuế	(23,618,457,183)	-
Thu nhập chịu thuế của HĐ SXKD	(23,618,457,183)	
Thu nhập chịu thuế của HĐ chuyển nhượng BĐS		-
Thuế suất hiện hành	22%	25%
Tỷ lệ ưu đãi	0%	0%
<i>Tỷ lệ ưu đãi quý 4</i>		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Thuế thu nhập theo thuế suất thông thường	-	-
Thuế thu nhập theo thuế suất thông thường của HĐ SXKD	-	-
Thuế thu nhập theo thuế suất thông thường của HĐ chuyển nhượng BĐS	-	-
Thuế TNDN được miễn giảm	-	-
Thuế TNDN bị truy thu do quyết toán thuế	-	-
Cộng	-	-

6. THÔNG TIN KHÁC

6.1 Số liệu so sánh

Đây là kỳ hợp nhất Báo cáo tài chính đầu tiên, do đó không có số liệu so sánh.

Hà Nội, ngày 15 tháng 01 năm 2015

Người lập biểu



Phạm Thị Thu Lan

Kế toán trưởng



Đỗ Thị Cẩm Tú

Tổng Giám Đốc



Nguyễn Trung Phương

