

**Kính gửi: Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước  
Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội**

1. Tên công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam
2. Mã chứng khoán: IDJ
3. Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 16, tòa nhà Charmvit Tower, số 117 Trần Duy Hưng, Cầu Giấy, Hà Nội
4. Điện thoại: 04.35558999 Fax: 04.35558990
5. Người thực hiện công bố thông tin: Nguyễn Hoàng Linh
6. Nội dung công bố thông tin:

6.1. Báo cáo tài chính năm 2015 của Công ty CP đầu tư IDJ Việt Nam được lập ngày 18/03/2016 bao gồm: bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ, thuyết minh báo cáo tài chính.

6.2. Giải trình chênh lệch lợi nhuận báo cáo tài chính năm 2015 so với năm 2014:

Nội dung giải trình: Năm 2014, Công ty IDJ tiến hành trích lập các khoản dự phòng phải thu khó đòi nên dẫn đến kết quả kinh doanh lỗ. Năm 2015, Công ty không phải trích lập dự phòng và doanh thu hoạt động tài chính năm 2015 tăng do hoạt động chuyển nhượng cổ phần có lãi.

6.3. Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2015 của Công ty CP đầu tư IDJ Việt Nam được lập ngày 18/03/2016 bao gồm: bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ, thuyết minh báo cáo tài chính.

6.2. Giải trình chênh lệch lợi nhuận báo cáo tài chính hợp nhất năm 2015 so với năm 2014:

Nội dung giải trình: do kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty CP Quản lý tài sản IDJ là Công ty liên doanh liên kết bị lỗ trong năm 2015. Năm 2014, Công ty mẹ tiến hành trích lập các khoản dự phòng phải thu khó đòi nên dẫn đến kết quả kinh doanh bị lỗ. Năm 2015, Công ty mẹ không phải trích lập dự phòng và doanh thu hoạt động tài chính năm 2015 tăng do hoạt động chuyển nhượng cổ phần có lãi.

7. Địa chỉ website đăng tải toàn bộ báo cáo tài chính: <http://idji.vn>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin công bố.

**Nơi nhận:**

- Như trên
- Lưu

NGƯỜI THỰC HIỆN CBTT 



CHỦ TỊCH HĐQT

Nguyễn Hoàng Linh



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM  
(IDJ INVESTMENT)**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015**

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	8
Thuyết minh Báo cáo tài chính	9 - 29



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM  
(IDJ INVESTMENT)**

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

**CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam (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 11 ngày 19/06/2015 về việc chuyển đổi tên Công ty từ Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Quốc tế và Phát triển Doanh nghiệp IDJ thành Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102186593 ngày 19/06/2015 là 326.000.000.000 đồng (Ba trăm hai mươi sáu tỷ đồng).

Tên Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM**

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

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: IDJ VIETNAM INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY.

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.

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

<b>Hội đồng Quản trị</b>	Ông Trần Đức Thành	Chủ tịch	(Miễn nhiệm ngày 16/5/2015)
	Ông Nguyễn Hoàng Linh	Chủ tịch	(Bỏ nhiệm ngày 16/5/2015)
	Ông Trần Trọng Hiếu	Phó Chủ tịch	(Miễn nhiệm ngày 16/5/2015)
	Ông Phạm Xuân Hà	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 16/5/2015)
	Ông Đỗ Trung Thiện	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 16/5/2015)
	Ông Yoshihiro	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 16/5/2015)
	Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Thành viên	
	Ông Trần Vũ Phương	Thành viên	
	Ông Lê Văn Hùng	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 16/5/2015)
	Ông Mai Trần Hưng	Thành viên	(Bỏ nhiệm ngày 16/5/2015)
	Ông Đàm Đại Thắng	Thành viên	(Bỏ nhiệm ngày 16/5/2015)
	Ông Trần Việt Phương	Thành viên	(Bỏ nhiệm ngày 16/5/2015)

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

**Ban Tổng Giám đốc** Ông Nguyễn Trung Phương **Tổng Giám đốc**

**CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

Theo nhận định của Ban Tổng 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 kèm theo.

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Stephens.

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

Ban Tổng Giám đốc 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 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. Ban Tổng 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.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,



**Nguyễn Trung Phương**  
**Tổng Giám đốc**

Hà Nội, ngày 18 tháng 3 năm 2016



Số: 219/2016/BCKT-BCTC/CPA VIETNAM

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

Về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015  
của Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam

**Kính gửi:** Các cổ đông  
**Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc**  
**Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam, được lập ngày 18 tháng 03 năm 2016, từ trang 05 đến trang 29, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2015, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ Chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán 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 Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 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 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.



---

**Dinh Văn Thắng****Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1147-2015-137-1

Giấy Ủy quyền số: 16/2015/UQ-CPA VIETNAM ngày 05/10/2015 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM****Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Stephens.**

Hà Nội, ngày 18 tháng 3 năm 2016

---

**Nguyễn Thị Mai Hoa****Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2015-137-1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

	MS	TM	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>17.957.623.596</b>	<b>20.347.785.971</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>5.825.575.354</b>	<b>4.045.839.850</b>
1. Tiền	111		1.825.575.354	4.045.839.850
2. Các khoản tương đương tiền	112		4.000.000.000	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>5.800.000.000</b>	<b>14.300.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		4.000.000.000	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	1.800.000.000	14.300.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>6.321.598.253</b>	<b>1.981.311.075</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	9.004.814.979	5.303.944.763
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		372.387.718	291.721.603
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	10.802.854.053	10.593.223.561
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.5	(13.858.458.497)	(14.207.578.852)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>10.449.989</b>	<b>20.635.046</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.6	10.449.989	20.635.046
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>260.255.033.302</b>	<b>262.371.960.250</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>308.680.000</b>	<b>307.930.000</b>
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.3	308.680.000	307.930.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.7	-	-
- Nguyên giá	222		1.654.241.122	1.654.241.122
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.654.241.122)	(1.654.241.122)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.8</b>	<b>156.065.255.995</b>	<b>167.697.517.185</b>
1. Nguyên giá	231		176.145.492.168	184.821.353.201
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(20.080.236.173)	(17.123.836.016)
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.9</b>	<b>97.540.743.981</b>	<b>87.443.498.810</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		35.000.000.000	35.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		62.717.485.100	54.717.485.100
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		4.000.000.000	-
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(4.176.741.119)	(2.273.986.290)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>6.340.353.326</b>	<b>6.923.014.255</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.6	6.340.353.326	6.923.014.255
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100+200)	<b>270</b>		<b>278.212.656.898</b>	<b>282.719.746.221</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM**  
**(IDJ INVESTMENT)**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Mẫu B 01-DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

	MS	TM	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.960.632.000</b>	<b>7.450.234.912</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.203.411.347</b>	<b>7.265.811.138</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		13.437.359	134.134.660
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		513.362	3.665.412
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.10	538.755.605	1.912.098.219
4. Phải trả người lao động	314		144.764.999	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.11	-	493.526.737
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		407.286.398	22.737.222
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.12	424.740.000	424.740.000
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.13	-	3.233.935.511
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		673.913.624	1.040.973.377
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>757.220.653</b>	<b>184.423.774</b>
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.12	757.220.653	184.423.774
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>275.252.024.898</b>	<b>275.269.511.309</b>
<b>(400 = 410)</b>				
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.14</b>	<b>275.252.024.898</b>	<b>275.269.511.309</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		326.000.000.000	326.000.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	411a		326.000.000.000	326.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.523.000.000	1.523.000.000
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(52.270.975.102)	(52.253.488.691)
<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	421a		(50.664.664.359)	-
<i>- LNST chưa phân phối kỳ này</i>	421b		(1.606.310.743)	(52.253.488.691)
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>278.212.656.898</b>	<b>282.719.746.221</b>
<b>(440 = 300+400)</b>				

Hà Nội, ngày 18 tháng 3 năm 2016

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Phan Thị Tú Oanh



Lê Thị Quy



Nguyễn Trung Phương

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM****(IDJ INVESTMENT)**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Mẫu B 02-DN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2015	Năm 2014
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.15	17.162.375.469	33.414.148.075
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	5.16	3.550.800.000	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		13.611.575.469	33.414.148.075
4. Giá vốn hàng bán	11	5.17	13.372.380.388	39.794.852.011
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		<b>239.195.081</b>	<b>(6.380.703.936)</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.18	5.686.707.858	1.623.717.641
7. Chi phí tài chính	22	5.19	1.993.740.262	16.058.376.465
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		90.985.433	757.850.192
8. Chi phí bán hàng	25	5.20	89.793.918	159.167.078
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.20	3.313.454.794	13.416.843.345
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		<b>528.913.965</b>	<b>(34.391.373.183)</b>
11. Thu nhập khác	31	5.21	345.174.241	546.812.510
12. Chi phí khác	32	5.21	347.173.975	369.914.731
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	5.21	<b>(1.999.734)</b>	<b>176.897.779</b>
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		<b>526.914.231</b>	<b>(34.214.475.404)</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		<b>526.914.231</b>	<b>(34.214.475.404)</b>

Hà Nội, ngày 18 tháng 3 năm 2016

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Phan Thị Tú Oanh



Lã Thị Quy



Nguyễn Trung Phương



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

CHỈ TIÊU	MS	Năm 2015	Năm 2014
		VND	VND
	2	4	5
<b>I</b>			
<b>1. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	526.914.231	(34.214.475.404)
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	3.872.387.463	4.514.094.123
- Các khoản dự phòng	03	1.553.634.474	9.255.407.429
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(9.444.734.131)	10.950.830.479
- Chi phí lãi vay	06	90.985.433	757.850.192
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(3.400.812.530)	(8.736.293.181)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(3.991.916.823)	15.844.163.785
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	-	-
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(820.995.526)	(95.998.757)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	592.845.986	5.435.664.507
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13	(4.000.000.000)	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(90.985.433)	(932.837.185)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(434.671.875)	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	78.591.078
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(544.400.642)	(445.222.328)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(12.690.936.843)	11.148.067.919
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	11.517.900.000	509.090.909
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(15.000.000.000)	(14.800.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	31.500.000.000	800.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(12.000.000.000)	(9.456.631.572)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	21.374.152.778
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.686.707.858	1.623.717.641
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	17.704.607.858	50.329.756
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
3. Tiền thu từ cho vay	33	-	2.794.063.721
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(3.233.935.511)	(11.303.084.990)
5. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(25.500.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(3.233.935.511)	(8.534.521.269)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	1.779.735.504	2.663.876.406
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	4.045.839.850	1.381.963.444
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	5.825.575.354	4.045.839.850

Hà Nội, ngày 18 tháng 3 năm 2016

Người lập



Phan Thị Tú Oanh

Kế toán trưởng



Lê Thị Quy

Tổng Giám đốc



Nguyễn Trung Phương

**1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính (Tiếp theo)**

- 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 chuyển giao công nghệ);
- Giáo dục mầm non;
- Giáo dục tiểu học;
- Giáo dục chuyên nghiệp (Chi tiết: Giáo dục trung cấp chuyên nghiệp);
- Đào tạo cao đẳng;
- Đào tạo đại học và sau đại học;
- Giáo dục khác chưa được phân vào đâu (Chi tiết: Dạy ngoại ngữ, dạy máy vi tính);
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Xây dựng công trình công ích (Chi tiết: Xây dựng công trình công nghiệp, trừ nhà cửa; xây dựng công trình cửa như: Đường thủy, bến cảng và các công trình bên sông, các cảng du lịch, cửa cống, đập và đê);
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Dịch vụ hỗ trợ giáo dục (Chi tiết: Tư vấn giáo dục);
- Hoạt động của các trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm (Chi tiết: Tư vấn và giới thiệu việc làm (không bao gồm giới thiệu, tuyển chọn, cung ứng nhân lực cho các doanh nghiệp có chức năng xuất khẩu lao động));

Hoạt động chính của Công ty trong năm 2015 : Cho thuê ngắn hạn và dài hạn Văn phòng.

**1.3 Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31/12/2015, Công ty có đơn vị trực thuộc như sau:

	Hoạt động chính	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết
<b>Công ty con</b>			
- Công ty Cổ phần Đầu tư Hồng Dương Lương Sơn	Khách sạn, du lịch	99,91%	99,91%
<b>Công ty liên doanh, liên kết</b>			
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển giáo dục IDJ - AEC	Xây dựng cơ sở hạ tầng giáo dục và cung cấp dịch vụ giáo dục chất lượng cao	22,33%	22,33%
- Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản IDJ Asset	Dịch vụ quản lý BĐS, quản lý tài sản	45%	45%
- Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Giáo dục IDJ	Cung cấp dịch vụ giáo dục	33,58%	33,58%
- Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Đầu tư Việt Hàn	Dịch vụ tiệc cưới, nhà hàng	40%	40%



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**1.1 Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam (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 11 ngày 19/06/2015 về việc chuyển đổi tên Công ty từ Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Quốc tế và Phát triển Doanh nghiệp IDJ thành Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102186593 ngày 19/06/2015 là 326.000.000.000 đồng (Ba trăm hai mươi sáu tỷ đồng).

Tên Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM**

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

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: IDJ VIETNAM INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY.

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.

**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, thị 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));



**1.4. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam. Thông tư này thay thế cho Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính. Thông tư 200 áp dụng cho năm tài chính bắt đầu hoặc sau ngày 01/01/2015.

Công ty đã áp dụng các hướng dẫn của thông tư 200 kể từ ngày 01/01/2015. Công ty đã trình bày lại hoặc phân loại lại một số nội dung trên Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/7/2015 đến 31/12/2015 (được soạn lập dựa trên Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC và thông tư 244/2009/TT-BTC của Bộ Tài chính) (chi tiết xem Thuyết minh 6.4), do đó các thông tin và số liệu kế toán trình bày trên Báo cáo tài chính được tính toán và trình bày nhất quán.

**2. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

**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.

Báo cáo tài chính được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

**Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

**3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành.

**Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

**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**

**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 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.

**Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn)

Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh thu-chi.

Khoản tương đương tiền

Tiền gửi tiết kiệm ngân hàng có kỳ hạn dưới 3 tháng được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh thu-chi.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác

- Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, liên doanh: Các khoản đầu tư vào công ty con, liên kết, liên doanh mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

- Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi các công ty này bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư vào các công ty này (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư). Mức trích lập dự phòng tương ứng với tỷ lệ góp vốn của Công ty trong các tổ chức kinh tế theo hướng dẫn tại Thông tư 89/2013/TT-BTC ngày 28/6/2013.

Đối với các khoản đầu tư khác, việc trích lập dự phòng tổn thất căn cứ vào giá trị hợp lý của khoản đầu tư tại thời điểm trích lập, trong trường hợp không xác định được giá trị hợp lý việc lập dự phòng căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư.

**Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

Các khoản Nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản Nợ phải thu bao gồm phải thu khách hàng và phải thu khác được ghi nhận theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa công ty mẹ và công ty con, liên doanh, liên kết). Khoản phải thu này gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác. Các khoản phải thu thương mại được ghi nhận phù hợp với chuẩn mực doanh thu về thời điểm ghi nhận căn cứ theo hóa đơn, chứng từ phát sinh.
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không mang tính thương mại.

Các khoản phải thu được phân loại là Ngắn hạn và Dài hạn trên Bảng Cân đối kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo Tài chính.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra theo hướng dẫn tại Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009.



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

**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình và vô hình**

Công ty quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ theo hướng dẫn tại thông tư 45/2013/TT-BTC ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013.

a. Nguyên tắc kế toán

Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong kỳ.

b. Phương pháp khấu hao

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 2015
	Thời gian khấu hao
	(Số năm)
Phương tiện vận tải	06
Thiết bị văn phòng	03

**Nguyên tắc kế toán 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.

**Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

Chi phí trả trước phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau.

Chi phí trả trước: được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng Cân đối kế toán căn cứ vào thời gian trả trước của từng hợp đồng.

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.



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

##### **Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay, phải trả nội bộ và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán : gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết). Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác)
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.
- Phải trả nội bộ gồm các khoản phải trả các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

##### **Nguyên tắc ghi nhận vay**

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực Kế toán Chi phí đi vay.

##### **Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

Lợi nhuận chưa phân phối xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty và sau khi đã trích lập các quỹ dự trữ theo Điều lệ của Công ty.

Cổ tức được công bố và chi trả dựa trên số lợi nhuận ước tính đạt được. Cổ tức chính thức được công bố và chi trả trong niên độ kế tiếp từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác**

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 năm theo kết quả phần 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 phần 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.

Đối với tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác: Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

**Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm:

- Hàng bán bị trả lại: do vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

**Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong kỳ (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư....) được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong kỳ.

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

-Các khoản lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính:

- Lỗ do góp vốn đầu tư ra bên ngoài: Được ghi nhận theo nguyên tắc thực tế phát sinh.
- Lỗ đầu tư chứng khoán : Được lập cho từng loại chứng khoán được niêm yết và chưa niêm yết trên thị trường và có giá thị trường giám so với giá đang hạch toán trên sổ sách.

- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

- Chi phí góp vốn liên doanh liên kết, chuyển nhượng chứng khoán: theo thực tế phát sinh.

- Chi phí lỗ tỷ giá hối đoái: Được ghi nhận khi có sự chênh lệch giữa tỷ giá giao dịch thực tế và tỷ giá ghi sổ kế toán và khi có phát sinh lỗ khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.



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

##### **Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế.

Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất từ 22% trên thu nhập chịu thuế.

##### **Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các 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 yêu cầu Ban Tổng 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**

###### **Tài sản tài chính**

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.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu ngắn hạn và các khoản phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản cho vay, công cụ tài chính đã được niêm yết và chưa niêm yết và các công cụ tài chính phái sinh.

###### **Công nợ tài chính**

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng 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 trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh..

###### **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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**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 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.

**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 (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Tổng Giám đốc cho rằng hoạt động chính của Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh cho thuê ngắn hạn và dài hạn văn phòng, không có bộ phận cung cấp dịch vụ chuyên trách, riêng biệt. Vì vậy, Công ty không có Báo cáo bộ phận.

**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**

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Tiền mặt	22.180.239	2.931.193
Tiền gửi ngân hàng	1.803.395.115	4.042.908.657
Các khoản tương đương tiền	4.000.000.000	-
- Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng (*)	4.000.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>5.825.575.354</b>	<b>4.045.839.850</b>

(\*) Hợp đồng tiền gửi số 04.2015/HĐTG và số 05.2015/HĐTG ngày 25/12/2015, hợp đồng tự động gia hạn có kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng Thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hai Bà Trưng lãi suất 4,5%/năm.

**5.2 Đầu tư tài chính ngắn hạn**

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	1.800.000.000	1.800.000.000	14.300.000.000	14.300.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn	1.500.000.000	1.500.000.000	14.000.000.000	14.000.000.000
- Các khoản đầu tư khác	300.000.000	300.000.000	300.000.000	300.000.000
<b>Tổng</b>	<b>1.800.000.000</b>	<b>1.800.000.000</b>	<b>14.300.000.000</b>	<b>14.300.000.000</b>

*Đơn vị tính: VND*



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM  
(IDJ INVESTMENT)**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN

**5.3 Phải thu của khách hàng**

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>	<b>9.004.814.979</b>	<b>5.303.944.763</b>
Công ty Cổ phần Quản lý tài sản IDJ	4.975.340.683	1.558.434.716
Một số đối tượng khác	4.029.474.296	3.745.510.047
<i>Trong đó phải thu các bên liên quan</i>	4.975.340.683	1.558.434.716
Công ty liên kết "Công ty Cổ phần Quản lý tài sản IDJ"	4.975.340.683	1.558.434.716
<b>Tổng</b>	<b>9.004.814.979</b>	<b>5.303.944.763</b>

**5.4 Phải thu khác**

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>10.802.854.053</b>	<b>10.129.382.453</b>	<b>10.593.223.561</b>	<b>10.178.502.808</b>
- Các khoản chi hộ "Phí dịch vụ của các nhà đầu tư"	9.914.418.653	9.914.418.653	9.963.539.008	9.963.539.008
- Phải thu khác	680.853.143	214.963.800	371.929.453	214.963.800
- Tạm ứng	207.582.257	-	257.755.100	-
<b>Dài hạn</b>	<b>308.680.000</b>	<b>-</b>	<b>307.930.000</b>	<b>300.000.000</b>
- Ký cược, ký quỹ	8.680.000	-	7.930.000	-
- Cho mượn	300.000.000	-	300.000.000	300.000.000
<b>Tổng</b>	<b>11.111.534.053</b>	<b>10.129.382.453</b>	<b>10.901.153.561</b>	<b>10.478.502.808</b>

**5.5 Nợ xấu**

	31/12/2015		01/01/2015	
	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	13.858.458.497	-	14.207.578.852	-
<i>Trong đó:</i>				
	Quá hạn 1-30 ngày	Quá hạn 31-60 ngày	Quá hạn 61-90 ngày	Quá hạn trên 90 ngày
- Các khoản chi hộ "Phí dịch vụ của các nhà đầu tư"	-	-	-	9.914.418.653
Các đối tượng khác	-	-	-	3.944.039.844

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM  
(IDJ INVESTMENT)**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN

**5.6 Chi phí trả trước**

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>10.449.989</b>	<b>20.635.046</b>
Các khoản khác	10.449.989	20.635.046
<b>Dài hạn</b>	<b>6.340.353.326</b>	<b>6.923.014.255</b>
Chi phí thiết kế, hoàn thiện nội thất TTTM	4.338.938.395	4.443.701.495
Chi phí thuê HT thoát khí, cung cấp ga, tường kính	1.622.899.296	1.662.083.987
Các khoản khác	193.648.475	619.269.833
Công cụ dụng cụ	184.867.160	197.958.940
<b>Tổng</b>	<b>6.350.803.315</b>	<b>6.943.649.301</b>

**5.7 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
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư tại 01/01/2015	1.148.538.373	505.702.749	1.654.241.122
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại 31/12/2015	<u>1.148.538.373</u>	<u>505.702.749</u>	<u>1.654.241.122</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư tại 01/01/2015	1.148.538.373	505.702.749	1.654.241.122
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại 31/12/2015	<u>1.148.538.373</u>	<u>505.702.749</u>	<u>1.654.241.122</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại 01/01/2015	-	-	-
Tại 31/12/2015	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

**5.8 Bất động sản đầu tư**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>a. Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
Nguyên giá	184.821.353.201	4.953.688.762	13.629.549.795	176.145.492.168
- Nhà và quyền sử dụng đất	184.821.353.201	4.953.688.762	13.629.549.795	176.145.492.168
Giá trị hao mòn lũy kế	17.123.836.016	4.377.175.117	1.420.774.961	20.080.236.173
- Nhà và quyền sử dụng đất	17.123.836.016	4.377.175.117	1.420.774.961	20.080.236.173
Giá trị còn lại	167.697.517.185	576.513.644	12.208.774.834	156.065.255.995
- Nhà và quyền sử dụng đất	167.697.517.185	576.513.644	12.208.774.834	156.065.255.995



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM  
(IDJ INVESTMENT)**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN

**5.9 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

*Đơn vị tính: VND*

	Tỷ lệ		31/12/2015		01/01/2015			
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty con			35.000.000.000	35.000.000.000	-	35.000.000.000	35.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hồng Dương Lương Sơn	99,91%	99,91%	35.000.000.000	35.000.000.000	-	35.000.000.000	35.000.000.000	-
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết			66.717.485.100	53.630.998.316	(4.176.741.119)	54.717.485.100	55.318.042.294	(2.273.986.290)
<i>Đầu tư vào Công ty liên kết</i>								
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Giáo dục IDJ - AEC	22,33%	22,33%	42.446.485.100	45.536.739.435	-	42.446.485.100	45.321.028.584	-
Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản IDJ Asset	45,00%	45,00%	9.900.000.000	7.997.245.171	(1.902.754.829)	9.900.000.000	9.900.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Giáo dục IDJ	33,58%	33,58%	2.371.000.000	97.013.710	(2.273.986.290)	2.371.000.000	97.013.710	(2.273.986.290)
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Đầu tư Việt Hàn	40,00%	40,00%	8.000.000.000	(*)		-	-	
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>								
Công ty Cổ phần Dreamworks	5%	5%	4.000.000.000	(*)	-	-	-	-
<b>Tổng</b>			<b>101.717.485.100</b>	<b>88.630.998.316</b>	<b>(4.176.741.119)</b>	<b>89.717.485.100</b>	<b>90.318.042.294</b>	<b>(2.273.986.290)</b>

(\*) Do chưa thu thập được Báo cáo tài chính nên không đánh giá được giá trị hợp lý

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM  
(IDJ INVESTMENT)**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Mẫu B 09-DN

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**5.10 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

*Đơn vị tính: VND*

	01/01/2015	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2015
<b>Phải nộp</b>	<b>1.912.098.219</b>	<b>2.344.311.324</b>	<b>3.717.653.938</b>	<b>538.755.605</b>
Thuế giá trị gia tăng	1.879.421.770	1.338.065.872	3.101.473.674	116.013.968
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	434.671.875	434.671.875	-
Thuế thu nhập cá nhân	32.676.449	195.664.338	178.508.389	49.832.398
Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	372.909.239	-	372.909.239

**5.11 Chi phí phải trả**

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>-</b>	<b>493.526.737</b>
Chi phí lãi vay	-	5.013.007
Lãi chậm nộp tiền thuế	-	307.144.452
Phí kiểm toán	-	65.000.000
Phí tư vấn giới thiệu cho thuê BĐS đầu tư	-	49.326.363
Chi phí in lịch	-	59.042.915
Tư vấn luật	-	8.000.000
<b>Tổng</b>	<b>-</b>	<b>493.526.737</b>

**5.12 Phải trả khác**

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>424.740.000</b>	<b>424.740.000</b>
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	424.740.000	424.740.000
Phải trả, phải nộp khác	-	-
<b>Dài hạn</b>	<b>757.220.653</b>	<b>184.423.774</b>
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	757.220.653	184.423.774
<b>Tổng</b>	<b>1.181.960.653</b>	<b>609.163.774</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM**  
**(IDJ INVESTMENT)**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN

**5.13 Vay và nợ thuê tài chính**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2015		Phát sinh trong năm		1/1/2015	
	Số có khả năng trả nợ				Số có khả năng trả nợ	
	Giá trị	-	Tăng	Giảm	Giá trị	
<b>a. Vay</b>						
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hai Bà Trưng	-	-	-	3.233.935.511	3.233.935.511	3.233.935.511
Vay cá nhân	-	-	-	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
<b>Vay dài hạn</b>						
<b>Tổng</b>	-	-	-	<b>3.233.935.511</b>	<b>3.233.935.511</b>	<b>3.233.935.511</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.14 **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	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2014	326.000.000.000	1.523.000.000	(18.039.013.287)	309.483.986.713
Lỗi trong năm trước			(34.214.475.404)	(34.214.475.404)
Số dư tại 31/12/2014	<u>326.000.000.000</u>	<u>1.523.000.000</u>	<u>(52.253.488.691)</u>	<u>275.269.511.309</u>
Số dư tại 01/01/2015	326.000.000.000	1.523.000.000	(52.253.488.691)	275.269.511.309
Lãi trong năm nay	-	-	526.914.231	526.914.231
Giảm khác (*)	-	-	(544.400.642)	(544.400.642)
Số dư tại 31/12/2015	<u>326.000.000.000</u>	<u>1.523.000.000</u>	<u>(52.270.975.102)</u>	<u>275.252.024.898</u>

(\*) Phạt thuế theo quyết toán thuế năm 2015

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

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp tại đầu năm	326.000.000.000	326.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	326.000.000.000	326.000.000.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	-	-

c. **Cổ phiếu**

	Năm 2015 Cổ phiếu	Năm 2014 Cổ phiếu
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	32.600.000	32.600.000
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	32.600.000	32.600.000
Cổ phiếu phổ thông	32.600.000	32.600.000
<b>Số lượng cổ phiếu được mua lại</b>	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	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

5.15 **Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Doanh thu hoạt động cho thuê ngắn và dài hạn	17.064.047.941	33.414.148.075
Trung tâm thương mại và Văn phòng	98.327.528	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ		
<b>Tổng</b>	<u>17.162.375.469</u>	<u>33.414.148.075</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.16 Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Hàng bán bị trả lại	3.550.800.000	-
<b>Tổng</b>	<b>3.550.800.000</b>	<b>-</b>

5.17 Giá vốn hàng bán

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Giá vốn hoạt động cho thuê ngắn và dài hạn Trung tâm thương mại và Văn phòng	13.372.380.388	39.794.852.011
<b>Tổng</b>	<b>13.372.380.388</b>	<b>39.794.852.011</b>

5.18 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	849.407.858	36.417.641
Lãi bán các khoản đầu tư	4.000.000.000	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	837.300.000	1.587.300.000
<b>Tổng</b>	<b>5.686.707.858</b>	<b>1.623.717.641</b>

5.19 Chi phí tài chính

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Lãi tiền vay	90.985.433	757.850.192
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	13.020.868.750
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	1.902.754.829	2.273.986.290
Các khoản ghi giảm chi phí tài chính	-	5.671.233
<b>Tổng</b>	<b>1.993.740.262</b>	<b>16.058.376.465</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN

**5.20 Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>89.793.918</b>	<b>159.167.078</b>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	89.793.918	159.167.078
<b>Chi phí quản lý</b>	<b>3.662.575.149</b>	<b>13.416.843.345</b>
Chi phí nhân viên quản lý	2.767.480.532	3.497.125.463
Chi phí vật liệu quản lý	116.614.224	311.903.796
Chi phí đồ dùng văn phòng	123.213.167	358.513.612
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	200.951.040
Thuế phí và lệ phí	18.538.745	71.096.463
Chi phí dự phòng	-	6.981.421.139
Chi phí dịch vụ mua ngoài	415.904.250	1.447.938.902
Chi phí bằng tiền khác	220.824.231	547.892.930
<b>Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>(349.120.355)</b>	<b>-</b>
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(349.120.355)	-
<b>Tổng</b>	<b>3.403.248.712</b>	<b>13.576.010.423</b>

**5.21 Thu nhập khác/Chi phí khác**

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Thanh lý tài sản	-	509.090.909
Bán vật tư, CCDC	50.000.000	31.667.273
Thu nhập khác	295.174.241	6.054.328
<b>Tổng</b>	<b>345.174.241</b>	<b>546.812.510</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Giá trị còn lại của tài sản	-	62.770.279
Chi phí bán vật tư, CCDC	77.461.397	-
Phạt thuế	65.764.787	
Chi phí khác	203.947.791	307.144.452
<b>Tổng</b>	<b>347.173.975</b>	<b>369.914.731</b>
<b>Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)</b>	<b>(1.999.734)</b>	<b>176.897.779</b>

**5.22 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	239.827.391	3.497.125.463
Chi phí nhân công	2.767.480.532	670.417.408
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.872.387.463	4.514.094.123
Chi phí dự phòng	-	6.981.421.139
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.627.288.003	1.591.415.980
Chi phí khác bằng tiền	432.270.981	618.989.393
<b>Tổng</b>	<b>8.939.254.370</b>	<b>17.873.463.506</b>



**6. THÔNG TIN KHÁC**

**6.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

**Số dư với các bên liên quan**

Các khoản phải thu	Tính chất giao dịch	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Công ty Cổ phần Quản lý tài sản IDJ Asset	Thuế tài sản, bán dụng cụ thanh lý	4.975.340.683	1.558.434.716

**Giao dịch với các bên liên quan khác**

Bán hàng	Tính chất giao dịch	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Công ty CP Quản lý Tài sản IDJ Asset	Cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng	3.508.504.354	25.802.179.564

**Giao dịch với các bên liên quan khác**

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành	Lương và thù lao	1.125.589.667	1.434.123.395
<b>Tổng</b>		<b>1.125.589.667</b>	<b>1.434.123.395</b>

**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 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 thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số 5.13 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của Công ty (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

**6.3 Công cụ tài chính (Tiếp theo)**

**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.

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.825.575.354	4.045.839.850
Phải thu khách hàng và phải thu khác	19.807.669.032	15.897.168.324
Đầu tư ngắn hạn	5.800.000.000	14.300.000.000
Đầu tư dài hạn	97.540.743.981	87.443.498.810
<b>Tổng</b>	<b>128.973.988.367</b>	<b>121.686.506.984</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay	-	3.233.935.511
Phải trả người bán và phải trả khác	438.177.359	558.874.660
Chi phí phải trả	-	493.526.737
<b>Tổng</b>	<b>438.177.359</b>	<b>4.286.336.908</b>

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.

**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.

**Rủi ro thị trường**

*Quản lý rủi ro lãi suất*

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

*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.



**6.3 Công cụ tài chính (Tiếp theo)****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.

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.

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 thán 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. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

31/12/2015	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
Các khoản vay	-	-	-
Phải trả người bán và phải trả khác	438.177.359	-	438.177.359
Chi phí phải trả	-	-	-
01/01/2015	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
Các khoản vay	3.233.935.511	-	3.233.935.511
Phải trả người bán và phải trả khác	558.874.660	-	558.874.660
Chi phí phải trả	493.526.737	-	493.526.737

Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức thấp. Ban Tổng 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.

**6.3 Công cụ tài chính (Tiếp theo)**

**Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)**

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.

	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
<b>31/12/2015</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.825.575.354	-	5.825.575.354
Phải thu khách hàng và phải thu khác	19.807.669.032	-	19.807.669.032
Đầu tư ngắn hạn	5.800.000.000	-	5.800.000.000
Đầu tư dài hạn	-	97.540.743.981	97.540.743.981
			-
<b>01/01/2015</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.045.839.850	-	4.045.839.850
Phải thu khách hàng và phải thu khác	15.897.168.324	-	15.897.168.324
Đầu tư ngắn hạn	14.300.000.000	-	14.300.000.000
Đầu tư dài hạn	-	87.443.498.810	87.443.498.810

**6.4 Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 của Công ty đã được kiểm toán

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT/BTC hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp. Thông tư này thay thế cho Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính. Thông tư 200 áp dụng cho năm tài chính bắt đầu hoặc sau ngày 01/01/2015.

Công ty đã áp dụng các hướng dẫn của thông tư 200 kể từ ngày 01/01/2015. Để thông tin trên Báo cáo tài chính có thể so sánh được, công ty đã trình bày lại hoặc phân loại lại một số nội dung trên Báo cáo tài chính cùng kỳ năm 2014 như sau:

STT	Chỉ tiêu	31/12/2014 VND	01/01/2015 VND	Chênh lệch VND
1	Phải thu ngắn hạn khác	10.335.468.461	10.593.223.561	(257.755.100)
2	Tài sản ngắn hạn khác	257.755.100		257.755.100

Người lập

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 18 tháng 3 năm 2016

Tổng Giám đốc



Phan Thị Tú Oanh



Lê Thị Quy



Nguyễn Trung Phương