

DN - BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2016

<u>Chi tiêu</u>	<u>Mã chỉ tiêu</u>	<u>Thuyết minh</u>	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
TÀI SẢN				
A- TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		29,971,195,831	17,957,623,596
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	3,417,808,637	5,825,575,354
1. Tiền	111		917,808,637	1,825,575,354
2. Các khoản tương đương tiền	112		2,500,000,000	4,000,000,000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		8,088,000,000	5,800,000,000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		4,000,000,000	4,000,000,000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		4,088,000,000	1,800,000,000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		18,419,652,494	6,321,598,253
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		9,360,590,940	9,004,814,979
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		1,755,455,717	372,387,718
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		10,192,666,667	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.2	10,969,397,667	10,802,854,053
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(13,858,458,497)	(13,858,458,497)
8. Tài sản Thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		45,734,700	10,449,989
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		45,734,700	10,449,989
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		233,285,190,426	260,255,033,302
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		658,801,653	308,680,000
6. Phải thu dài hạn khác	216		658,801,653	308,680,000
II. Tài sản cố định	220		-	-
1. Tài sản cố định hữu hình	221		-	-
- 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)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.4	143,112,251,181	156,065,255,995
- Nguyên giá (BĐS)	231		165,510,714,250	176,145,492,168
- Giá trị hao mòn lũy kế (BĐS)	232		(22,398,463,069)	(20,080,236,173)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.5	83,025,460,425	97,540,743,981
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	62,717,485,100
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		5,000,000,000	4,000,000,000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(19,692,024,675)	(4,176,741,119)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260	5.6	6,488,677,167	6,340,353,326
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		6,488,677,167	6,340,353,326
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		263,256,386,257	278,212,656,898

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

DN - BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300	8,878,729,027	2,960,632,000
I. Nợ ngắn hạn	310	5,278,302,320	2,203,411,347
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	49,580,663	13,437,359
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	2,266,621,030	513,362
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	5.7 617,180,001	538,755,605
4. Phải trả người lao động	314	213,708,865	144,764,999
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	1,051,018,526	407,286,398
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.8 427,407,611	424,740,000
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	-	-
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322	652,785,624	673,913,624
13. Quỹ bình ổn giá	323	-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324	-	-
II. Nợ dài hạn	330	3,600,426,707	757,220,653
7. Phải trả dài hạn khác	337	3,600,426,707	757,220,653
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	254,377,657,230	275,252,024,898
I. Vốn chủ sở hữu	410	254,377,657,230	275,252,024,898
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	326,000,000,000	326,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	326,000,000,000	326,000,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b	-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	1,523,000,000	1,523,000,000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413	-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	(73,145,342,770)	(52,270,975,102)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	(52,270,975,102)	(52,253,488,691)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	(20,874,367,668)	(17,486,411)
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422	-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430	-	-
1. Nguồn kinh phí	431	-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432	-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440	263,256,386,257	278,212,656,898

Người lập biểu



Phạm Thúy Quỳnh

Kế toán trưởng



Lã Thị Quy

Lập ngày 14 tháng 01 năm 2017

Tổng Giám Đốc



Nguyễn Hoàng Linh

DN - BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH - QUÝ IV.2016

Chỉ tiêu	Mã chi tiêu	Thuyết minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.10	14,488,273,526	1,571,360,594	25,567,521,335	17,162,375,469
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					3,550,800,000
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		14,488,273,526	1,571,360,594	25,567,521,335	13,611,575,469
4. Giá vốn hàng bán	11	5.11	15,611,010,257	1,553,711,615	29,242,007,698	13,372,380,388
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		(1,122,736,731)	17,648,979	(3,674,486,363)	239,195,081
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.12	320,055,391	4,233,381,381	2,176,956,931	5,686,707,858
7. Chi phí tài chính	22	5.13	15,268,273,928	2,505,054,695	15,567,248,109	1,993,740,262
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		10,045,544		51,964,553	90,985,433
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh liên kết	24					
9. Chi phí bán hàng	25		756,158,324	19,999,186	1,352,996,946	89,793,918
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.14	639,577,362	996,444,368	2,318,045,576	3,313,454,794
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-30)	30		(17,466,690,954)	729,532,111	(20,735,820,063)	528,913,965
12. Thu nhập khác	31		36,363,636	2,000,000	131,266,836	345,174,241
13. Chi phí khác	32		189,891,008	604,400,642	269,814,441	347,173,975
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(153,527,372)	(602,400,642)	(138,547,605)	(1,999,734)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(17,620,218,326)	127,131,469	(20,874,367,668)	526,914,231
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		(17,620,218,326)	127,131,469	(20,874,367,668)	526,914,231
18.1 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61					
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62					
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70					
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71			3.90		16.16

Người lập biểu

Phạm Thúy Quỳnh

Phạm Thúy Quỳnh

Kế toán trưởng

Lã Thị Quy

Lã Thị Quy



DN - BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ - PPGT - QUÝ IV.2016

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(20,874,367,668)	526,914,231
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	3,729,904,366	3,872,387,463
- Các khoản dự phòng	03	15,515,283,556	1,553,634,474
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục	04		-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(408,245,688)	(9,444,734,131)
- Chi phí lãi vay	06	51,964,553	90,985,433
- Các khoản điều chỉnh khác	07		
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn l	08	(1,985,460,881)	(3,400,812,530)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(2,448,175,894)	(3,991,916,823)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế	11	5,939,225,027	(820,995,526)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(183,608,552)	592,845,986
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(4,000,000,000)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(51,964,553)	(90,985,433)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(434,671,875)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	163,818,124	
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(21,128,000)	(544,400,642)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	1,412,705,271	(12,690,936,843)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn k	21		
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn	22	9,251,948,991	11,517,900,000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(31,787,000,000)	(15,000,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	19,499,000,000	31,500,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1,000,000,000)	(12,000,000,000)
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	215,579,021	1,686,707,858
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(3,820,471,988)	17,704,607,858
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
3. Tiền thu từ đi vay	33	26,517,330,351	
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(26,517,330,351)	(3,233,935,511)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	0	(3,233,935,511)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	(2,407,766,717)	1,779,735,504
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5,825,575,354	4,045,839,850
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	3,417,808,637	5,825,575,354

Người lập biểu

Phạm Thúy Quỳnh

Kế toán trưởng

Lã Thị Quy

Lập ngày 14 tháng 01 năm 2017



Tổng Giám Đốc

Nguyễn Hoàng Linh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Kèm theo)

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0102186593 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 15/03/2007, thay đổi lần thứ 11 ngày 19/06/2015 về việc đổi tên công ty từ Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Quốc tế và Phát triển Doanh nghiệp IDJ sang Công ty Cổ Phần Đầu Tư IDJ Việt Nam.

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

Tên viết tắt: IDJ INVESTMENT.,JSC

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 11 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.

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

Trong quý 4.2016, 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 bất động sản mới.

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

Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

Kỳ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12. Báo cáo tài Chính quý 4 năm 2016 được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10 đến ngày 31/12 dương lịch 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 thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành.

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

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán đã được ban hành và có hiệu lực có liên quan đến việc soạn lập và trình bày Báo cáo tài chính Cho Quý 4 năm 2016 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

Hình thức kế toán áp dụng

Công ty sử dụng hình thức kế toán Nhật ký chung

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

Tiền và tương đương tiền

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

Ngoại tệ

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

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

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

Các khoản phải thu và dự phòng nợ khó đòi

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

Bất động sản đầu tư

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

Các khoản đầu tư tài chính

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

Vốn chủ sở hữu

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

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

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

Ghi nhận doanh thu

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

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

Thuế

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

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Bảng Cân đối kế toán và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại được kế toán theo phương pháp dựa trên Bảng Cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận lãi, lỗ trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp kể cả Công ty Mẹ, các công ty con của Công ty Mẹ, các cá nhân trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát công ty hoặc chịu sự kiểm soát chung với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty. Những chức trách quản lý chủ chốt như Giám đốc, viên chức của công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

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

5.1 Tiền và tương đương tiền

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Tiền mặt	45,504,595	22,180,239
Tiền gửi ngân hàng	872,304,042	1,803,395,115
Tiền đang chuyển		
Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng	2,500,000,000	4,000,000,000
Tiền đi đầu tư		-
Tổng	3,417,808,637	5,825,575,354

5.2 Các khoản phải thu khác

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Ngắn hạn	21,162,064,334	10,802,854,053
Tạm ứng	264,945,989	207,582,257
Phí dịch vụ thu NĐT	9,914,418,653	9,914,418,653
Phải thu về cho vay ngắn hạn	10,192,666,667	
Phải thu khác	790,033,025	680,853,143
Dài hạn	658,801,653	308,680,000
Ký quỹ ký cược	358,801,653	8,680,000
Cho mượn	300,000,000	300,000,000
Tổng	21,820,865,987	11,111,534,053

5.3 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 01/01/2016	-	1,148,538,373	505,702,749	-	1,654,241,122
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Mua trong năm	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2016	-	1,148,538,373	505,702,749	-	1,654,241,122
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2016	-	1,148,538,373	505,702,749	-	1,654,241,122
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Khấu hao trong kỳ	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2016	-	1,148,538,373	505,702,749	-	1,654,241,122
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số dư tại 01/01/2016	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2016	-	-	-	-	-

5.4 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là giá trị văn phòng và một số lô kiốt trong Toà 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

	Tại ngày 01/01/2016	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Tại ngày 31/12/2016
NGUYÊN GIÁ	176,145,492,168	-	10,634,777,918	165,510,714,250
Văn phòng cho thuê	72,215,666,623		10,634,777,918	61,580,888,705
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	20,080,236,173	3,729,904,366	1,411,677,470	22,398,463,069
Văn phòng cho thuê	8,298,756,574	1,506,806,494	1,411,677,470	8,393,885,598
Trung tâm thương mại	8,541,189,280	1,618,330,600	-	10,159,519,880
Hầm để xe	3,240,290,319	604,767,272	-	3,845,057,591
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	156,065,255,995	-	12,953,004,814	143,112,251,181
Văn phòng cho thuê	63,916,910,049		10,729,906,942	53,187,003,107
Trung tâm thương mại	67,115,766,265		1,618,330,600	65,497,435,665
Hầm để xe	25,032,579,681		604,767,272	24,427,812,409

5.5 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Đầu tư vào công ty liên kết	62,717,485,100	62,717,485,100
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển giáo dục IDJ – AEC</i>	<i>42,446,485,100</i>	<i>42,446,485,100</i>
<i>Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản IDJ Asset</i>	<i>9,900,000,000</i>	<i>9,900,000,000</i>
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Công Nghệ Giáo Dục IDJ</i>	<i>2,371,000,000</i>	<i>2,371,000,000</i>
<i>Đầu tư vào công ty IDJ</i>		
<i>Công ty CP TMDV và Đầu tư Việt Hàn</i>	<i>8,000,000,000</i>	<i>8,000,000,000</i>
Đầu tư vào công ty con	40,000,000,000	39,000,000,000
<i>Công ty cổ phần đầu tư Hồng Dương Lương Sơn</i>	<i>35,000,000,000</i>	<i>35,000,000,000</i>
Đầu tư dài hạn khác	5,000,000,000	4,000,000,000
	102,717,485,100	101,717,485,100

5.6 Chi phí trả trước dài hạn	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Chi phí thiết kế hoàn thiện nội thất TTTM	4,233,542,856	4,338,290,308
Chi phí thuê HT thoát khí, cc gas cho TTTM	1,584,347,043	1,623,547,383
Phân bổ TSCĐ chuyển sang chi phí chờ phân bổ theo TT45		14,871,667
Chi phí CCDC	155,029,729	157,620,493
Chi phí thuê ngắn hạn VP		193,648,475
Chi phí dài hạn khác	515,757,539	12,375,000
	6,488,677,167	6,340,353,326
5.7 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Thuế GTGT	557,668,309	116,013,968
Thuế thu nhập cá nhân	59,511,692	49,832,398
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		372,909,239
Tổng	617,180,001	538,755,605
5.8 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Ngắn hạn	427,407,611	424,740,000
Phải trả cổ tức cho cổ đông 2010	424,740,000	424,740,000
BHXH, BHYT, BHTN	2,667,611	-
Dài hạn	3,600,426,707	757,220,653
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	3,600,426,707	757,220,653
Tổng	4,027,834,318	1,181,960,653

5.9.a Vốn Đầu Tư Của Chủ Sở Hữu

	31/12/2016 VND	01/01/2016 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	-	-

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

Chi tiêu	Số đầu năm (tại ngày 01/01/2016)	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Đơn vị: VND
				Số cuối kỳ (tại ngày 30/09/2016)
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				-
10.LNST chưa phân phối	(52,270,975,102)		20,874,367,668	(73,145,342,770)
Cộng	275,252,024,898		20,874,367,668	254,377,657,230

5.10 Doanh Thu Bán Hàng và Cung Cấp Dịch Vụ

	Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016 VND	Từ 01/01/2015 đến 31/12/2015 VND
Doanh thu hoạt động cho thuê trung tâm thương mại và Văn phòng, cung cấp dịch vụ	25,567,521,335	17,162,375,469
Các khoản giảm trừ		(3,550,800,000)
Cộng	25,567,521,335	13,611,575,469

5.11 Giá Vốn Hàng Bán

	Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016 VND	Từ 01/01/2015 đến 31/12/2015 VND
Giá vốn hoạt động cho thuê trung tâm thương mại và văn phòng	29,242,007,698	13,372,380,388
Cộng	29,242,007,698	13,372,380,388

5.12 Doanh Thu Hoạt Động Tài Chính

	Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016	Từ 01/01/2015 đến 31/12/2015
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	502,356,931	849,407,858
Doanh thu tài chính khác	1,674,600,000	4,837,300,000
Cộng	2,176,956,931	5,686,707,858

5.13 Chi Phí Tài Chính

	Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016	Từ 01/01/2015 đến 31/12/2015
	VND	VND
Trích lập dự phòng khoản đầu tư	15,515,283,556	
Chi phí lãi vay	51,964,553	90,985,433
Cộng	15,567,248,109	90,985,433

5.14 Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016	Từ 01/01/2015 đến 31/12/2015
	VND	VND
Chi phí bán hàng	1,352,996,946	89,793,918
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1,352,996,946	89,793,918
Chi phí quản lý doanh nghiệp	2,318,045,576	3,313,454,794
Chi phí nhân công	1,579,791,670	2,767,480,532
Chi phí thiết bị đồ dùng VP	54,257,691	239,827,391
Thuế, phí, lệ phí	97,928,726	18,538,745
Chi phí dịch vụ mua ngoài	465,253,728	415,904,250
Chi phí khác bằng tiền	120,813,761	220,824,231
Chi phí dự phòng	-	(349,120,355)
Cộng	3,671,042,522	3,403,248,712

5.15 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016	Từ 01/01/2015 đến 31/12/2015
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	54,257,691	239,827,391
Chi phí nhân công	1,579,791,670	2,767,480,532
Chi phí công cụ dụng cụ		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1,818,250,674	505,698,168
Chi phí khác bằng tiền	120,813,761	220,824,231
Thuế phí lệ phí	97,928,726	18,538,745
Chi phí dự phòng		(349,120,355)
Cộng	3,671,042,522	3,403,248,712

5.16 Chi Phí Thuế Thu Nhập Doanh Nghiệp Hiện Hành

	Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016 VND	Từ 01/01/2015 đến 31/12/2015 VND
Lợi nhuận/ (Lỗ) sau thuế	(20,874,367,668)	526,914,231
Các khoản điều chỉnh		
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>		
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>		
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	(20,874,367,668)	526,914,231
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	32,600,000	32,600,000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)		16.16

Lập ngày 14 tháng 01 năm 2017

Người lập biểu

Phạm Thúy Quỳnh

Kế toán trưởng

Lê Thị Quy



Nguyễn Hoàng Linh

