

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM**

**Địa chỉ : Tầng 16, Tòa nhà Charmvit Tower, 117 Trần Duy Hưng, Cầu Giấy, HN**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**QUÝ III/2018**

**Tháng 10/2018**

**DN - BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 30/09/2018

<u>Chỉ tiêu</u>	<u>Mã chỉ tiêu</u>	<u>Thuyết minh</u>	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>A- TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>116,195,555,992</b>	<b>98,424,516,279</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>6,153,398,719</b>	<b>12,609,424,753</b>
1. Tiền	111		3,153,398,719	609,424,753
2. Các khoản tương đương tiền	112		3,000,000,000	12,000,000,000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>10,212,500,000</b>	<b>19,500,500,000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		3,912,500,000	3,912,500,000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		6,300,000,000	15,588,000,000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>83,660,457,089</b>	<b>64,413,376,434</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		76,757,841,371	55,073,230,086
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		745,007,286	11,722,140,520
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	<b>5.2</b>	20,016,066,929	11,476,464,325
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			
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>14,297,653,463</b>	<b>-</b>
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1,871,546,721</b>	<b>1,901,215,092</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1,871,546,721	1,901,215,092
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153			
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>224,855,655,531</b>	<b>227,312,452,699</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>750,736,071</b>	<b>745,586,071</b>
6. Phải thu dài hạn khác	216		750,736,071	745,586,071
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221			
- Nguyên giá	222		1,139,174,758	1,139,174,758
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1,139,174,758)	(1,139,174,758)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.4</b>	<b>121,400,405,619</b>	<b>123,754,391,943</b>
- Nguyên giá	231		146,731,814,195	146,731,814,195
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(25,331,408,576)	(22,977,422,252)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.5</b>	<b>97,138,532,578</b>	<b>97,138,532,578</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		60,417,485,100	60,417,485,100
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		7,300,000,000	7,300,000,000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(5,578,952,522)	(5,578,952,522)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>	<b>5.6</b>	<b>5,565,981,263</b>	<b>5,673,942,107</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		5,565,981,263	5,673,942,107
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>341,051,211,523</b>	<b>325,736,968,978</b>

**DN – BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**  
**Tại ngày 30/09/2018**

	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>NGUỒN VỐN</b>			
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>	<b>62,476,138,732</b>	<b>51,020,457,226</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>	<b>57,513,306,730</b>	<b>47,470,759,531</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	49,396,284,957	39,693,047,734
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	2,678,574	1,921,640,880
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	5.7 171,000,412	579,976,904
4. Phải trả người lao động	314	154,462,750	202,503,024
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	323,333,333	
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	1,844,962,273	1,175,581,487
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.8 437,956,154	412,817,796
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4,500,000,000	2,807,846,082
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322	682,628,277	677,345,624
13. Quỹ bình ổn giá	323		
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>	<b>4,962,832,002</b>	<b>3,549,697,695</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331	-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	4,962,832,002	3,549,697,695
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		
<b>D.VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>278,575,072,791</b>	<b>274,716,511,752</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>278,575,072,791</b>	<b>274,716,511,752</b>
<b>1. Vốn góp của chủ sở hữu</b>	<b>411</b>	<b>326,000,000,000</b>	<b>326,000,000,000</b>
- 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
<b>11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</b>	<b>421</b>	<b>(48,947,927,209)</b>	<b>(52,806,488,248)</b>
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	(52,806,488,248)	(58,017,077,382)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	3,858,561,039	5,210,589,134
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		
1. Nguồn kinh phí	431		
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>	<b>341,051,211,523</b>	<b>325,736,968,978</b>

Lập ngày 20 tháng 10 năm 2018

Tổng Giám Đốc

Người lập biểu

Kế toán trưởng

  
 Lê Thị Hồng Hạnh



**KẾ TOÁN TRƯỞNG**  
 Lê Thị Quy



  
**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
 Nguyễn Hoàng Linh



DN - BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ - PPGT - QUÝ III.2018

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Lũy kế từ đầu năm	Lũy kế từ đầu năm
		đến cuối quý này (Năm nay)	đến cuối quý này (Năm trước)
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	3,858,561,039	4,482,366,170
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	2,353,986,324	2,487,882,224
- Các khoản dự phòng	03		130,537,274
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục	04		
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(2,190,481,955)	(209,045,308)
- Chi phí lãi vay	06	373,705,889	77,645,936
- Các khoản điều chỉnh khác	07		
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn</b>	<b>08</b>	<b>4,395,771,297</b>	<b>6,969,386,296</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(19,252,230,655)	(47,119,165,440)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(14,297,653,463)	
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế	11	9,763,527,588	35,025,428,303
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	137,629,215	(1,013,776,544)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		
- Tiền lãi vay đã trả	14	(373,705,889)	(77,645,936)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(19,626,661,907)</b>	<b>(6,215,773,321)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
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		13,534,855,455
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(3,000,000,000)	(21,800,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	12,288,000,000	13,492,666,667
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(2,300,000,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		2,300,000,000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2,190,481,955	2,759,504,759
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>11,478,481,955</b>	<b>7,987,026,881</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của	32		
3. Tiền thu từ đi vay	33	25,841,563,616	19,627,120,746
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(24,149,409,698)	(17,491,161,854)
5. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>1,692,153,918</b>	<b>2,135,958,892</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>(6,456,026,034)</b>	<b>3,907,212,452</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	12,609,424,753	3,417,808,637
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>6,153,398,719</b>	<b>7,325,021,089</b>

Lập ngày 20 tháng 10 năm 2018

Người lập biểu

  
Lê Thị Hồng Hạnh

Kế toán trưởng



KẾ TOÁN TRƯỞNG  
Lê Thị Quy

Tổng Giám Đốc



  
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 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));

Trong quý I.2018, các hoạt động chính của Công ty là hoạt động xây lắp, cho thuê ngắn và dài hạn các mặt bằng bán lẻ trong Trung tâm thương mại và Cho thuê các diện tích mặt sàn làm văn phòng. Bên cạnh đó tìm kiếm phát triển các dự án bất động sản mới.

## 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 3 năm 2018 được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01 đến ngày 30/09 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 2 năm 2018 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018.

### 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

##### **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 để 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 chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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

	30/09/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tiền mặt	25,558,440	24,075,818
Tiền gửi ngân hàng	3,127,840,279	585,348,935
Tiền đang chuyển		
Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng dưới 3 tháng	3,000,000,000	12,000,000,000
Tiền đi đầu tư		-
<b>Tổng</b>	<b>6,153,398,719</b>	<b>12,609,424,753</b>

### 5.2 Các khoản phải thu khác

	30/09/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>20,016,066,929</b>	<b>11,476,464,325</b>
Tạm ứng	8,667,261,986	477,238,885
Phí dịch vụ thu NĐT	9,914,418,653	9,914,418,653
Phải thu khác	1,434,386,290	1,084,806,787
<b>Dài hạn</b>	<b>750,736,071</b>	<b>745,586,071</b>
Ký quỹ ký cược	450,736,071	445,586,071
Cho mượn	300,000,000	300,000,000
<b>Tổng</b>	<b>20,766,803,000</b>	<b>12,222,050,396</b>

### 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
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư tại 01/01/2018	-	1,148,538,373	505,702,749	-	1,654,241,122
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Mua trong năm	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	515,066,364	-	-	515,066,364
Thanh lý, nhượng bán	-	515,066,364	-	-	515,066,364
Số dư tại 30/09/2018	-	<b>633,472,009</b>	<b>505,702,749</b>	-	<b>1,139,174,758</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư tại 01/01/2018	-	1,148,538,373	505,702,749	-	1,654,241,122
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Khấu hao trong kỳ	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	515,066,364	-	-	515,066,364
Thanh lý, nhượng bán	-	515,066,364	-	-	515,066,364
Số dư tại 30/09/2018	-	<b>633,472,009</b>	<b>505,702,749</b>	-	<b>1,139,174,758</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Số dư tại 01/01/2018	-	-	-	-	-
Số dư tại 30/09/2018	-	-	-	-	-

**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 01/01/2018	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Tại ngày 30/09/2018
<b>NGUYÊN GIÁ</b>	<b>146,731,814,195</b>	-	-	<b>146,731,814,195</b>
Văn phòng cho thuê	42,801,988,650			42,801,988,650
Trung tâm thương mại	75,656,955,545			75,656,955,545
Hầm để xe	28,272,870,000			28,272,870,000
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KÌ</b>	<b>22,977,422,252</b>	<b>2,353,986,324</b>	-	<b>25,331,408,576</b>
Văn phòng cho thuê	6,749,746,909	686,662,920		7,436,409,829
Trung tâm thương mại	11,777,850,480	1,213,747,950		12,991,598,430
Hầm để xe	4,449,824,863	453,575,454		4,903,400,317
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>	<b>123,754,391,943</b>	-	<b>2,353,986,324</b>	<b>121,400,405,619</b>
Văn phòng cho thuê	36,052,241,741		686,662,920	35,365,578,821
Trung tâm thương mại	63,879,105,065		1,213,747,950	62,665,357,115
Hầm để xe	23,823,045,137		453,575,454	23,369,469,683

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

	30/09/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>	<b>60,417,485,100</b>	<b>60,417,485,100</b>
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển giáo dục IDJ – AEC</i>	42,446,485,100	42,446,485,100
<i>Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản IDJ Asset</i>	9,900,000,000	9,900,000,000
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Công Nghệ Giáo Dục IDJ</i>	2,371,000,000	2,371,000,000
<i>Công ty CP TMDV và Đầu tư Việt Hàn</i>	5,700,000,000	5,700,000,000
<b>Đầu tư vào công ty con</b>	<b>35,000,000,000</b>	<b>35,000,000,000</b>
<i>Công ty cổ phần đầu tư Hồng Dương Lương Sơn</i>	35,000,000,000	35,000,000,000
<b>Đầu tư dài hạn khác</b>	<b>7,300,000,000</b>	<b>7,300,000,000</b>
	<b>102,717,485,100</b>	<b>102,717,485,100</b>

**5.6 Chi phí trả trước dài hạn**

	30/09/2018	01/01/2018
	VND	VND
Chi phí thiết kế hoàn thiện nội thất TTTM	4,050,234,815	4,128,795,404
Chi phí thuê HT thoát khí, cc gas cho TTTM	1,515,746,448	1,545,146,703
Chi phí CCDC		
	<b>5,565,981,263</b>	<b>5,673,942,107</b>

**5.7 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

	30/09/2018	01/01/2018
	VND	VND
Thuế GTGT	151,371,242	542,179,115
Thuế thu nhập cá nhân	19,629,170	37,797,789
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		
<b>Tổng</b>	<b>171,000,412</b>	<b>579,976,904</b>

**5.8 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác**

	30/09/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>437,956,154</b>	<b>412,817,796</b>
BHXXH, BHYT, BHTN	10,439,704	77,796
Phải trả cổ tức cho cổ đông 2010	412,740,000	412,740,000
Phải trả phải nộp khác	14,776,450	
<b>Dài hạn</b>	<b>4,962,832,002</b>	<b>3,549,697,695</b>
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	4,962,832,002	3,549,697,695
<b>Tổng</b>	<b>5,400,788,156</b>	<b>3,962,515,491</b>

**5.9.a Vốn Đầu Tư Của Chủ Sở Hữu**

	30/09/2018 VND	01/01/2018 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
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 30 tháng 09	326,000,000,000	326,000,000,000
<b>Cổ tức lợi nhuận đã chia</b>		
<b>Cổ phần</b>	<b>Cổ phiếu</b>	<b>Cổ phiếu</b>
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**

**Đơn vị: VND**

Chỉ tiêu	Tại ngày 01/01/2018	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Tại ngày 30/09/2018
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	(52,806,488,248)	3,858,561,039		(48,947,927,209)
<b>Cộng</b>	<b>274,716,511,752</b>	<b>3,858,561,039</b>	<b>-</b>	<b>278,575,072,791</b>

**5.10 Doanh Thu Bán Hàng và Cung Cấp Dịch Vụ**

	Từ 01/07/2018 đến 30/09/2018 VND	Từ 01/07/2017 đến 30/09/2017 VND
Doanh thu hoạt động cho thuê TTTM	6,510,208,503	7,421,915,412
Doanh thu hoạt động xây lắp	15,112,763,205	72,357,326,263
<b>Cộng</b>	<b>21,622,971,708</b>	<b>79,779,241,675</b>

**5.11 Giá Vốn Hàng Bán**

	Từ 01/07/2018 đến 30/09/2018 VND	Từ 01/07/2017 đến 30/09/2017 VND
Giá vốn hoạt động cho thuê TTTM và văn phòng	6,413,814,843	13,718,519,792
Giá vốn hoạt động xây lắp	14,312,767,560	68,876,642,607
<b>Cộng</b>	<b>20,726,582,403</b>	<b>82,595,162,399</b>

**5.12 Doanh Thu Hoạt Động Tài Chính**

	Từ 01/07/2018 đến 30/09/2018 VND	Từ 01/07/2017 đến 30/09/2017 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	92,295,942	283,474,956
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1,674,600,000	1,953,700,000
<b>Cộng</b>	<b>1,766,895,942</b>	<b>2,237,174,956</b>

5.13 Chi Phí Tài Chính

	Từ 01/07/2018 đến 30/09/2018	Từ 01/07/2017 đến 30/09/2017
	VND	VND
Chi phí lãi vay	335,352,758	26,591,686
Chi phí khác		
<b>Cộng</b>	<b>335,352,758</b>	<b>26,591,686</b>

5.14 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/07/2018 đến 30/09/2018	Từ 01/07/2017 đến 30/09/2017
	VND	VND
Chi phí bán hàng	21,200,000	14,250,000
Chi phí hoa hồng CTV		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	21,200,000	14,250,000
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>721,326,731</b>	<b>610,938,804</b>
Chi phí nhân công	483,117,711	491,051,230
Chi phí thiết bị đồ dùng VP	10,107,000	566,325
Thuế, phí, lệ phí	41,708,519	12,703,322
Chi phí dịch vụ mua ngoài	171,658,261	68,322,719
Chi phí khác bằng tiền	14,735,240	38,295,208
Chi phí dự phòng		
<b>Cộng</b>	<b>742,526,731</b>	<b>625,188,804</b>

5.15 Lãi Cơ bản trên cổ phiếu

	Từ 01/07/2018 đến 30/09/2018	Từ 01/07/2017 đến 30/09/2017
	VND	VND
Lợi nhuận/ (Lỗ) sau thuế	1,418,191,071	(1,162,299,869)
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)	1,418,191,071	(1,162,299,869)
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)	43.50	(35.65)

Lập ngày 20 tháng 10 năm 2018

Người lập biểu

  
Lê Thị Hồng Hạnh

Kê toán trưởng

  
KÊ TOÁN TRƯỞNG  
Lê Thị Quy

Tổng Giám Đốc

  
  
TỔNG GIÁM ĐỐC  
Nguyễn Hoàng Linh

