

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**

**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7 - 8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 30

**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 hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

**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. Cổ phiếu của Công ty đã bị vào diện cảnh báo từ ngày 05/4/2016 do lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ năm 2015 dương, lợi nhuận chưa phân phối tại ngày 31/12/2015 âm tại BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2015.

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 Nguyễn Hoàng Linh	Chủ tịch	
	Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Thành viên	
	Ông Trần Vũ Phương	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 16/11/2017
	Ông Đàm Đại Thắng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 16/11/2017
	Ông Trần Việt Phương	Thành viên	

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 Hoàng Linh

**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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất để Báo cáo tài chính hợp nhất không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 Hoàng Linh**  
**Tổng Giám đốc**  
Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2018

Số: 281/2018/BCKT-BCTC/CPA VIETNAM

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**Về Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017  
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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam, được lập ngày 28/03/2018 từ trang 05 đến trang 30 bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2017, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

**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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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 hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho 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 hợp nhất.



**Phan Thanh Nam**  
**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1009-2018-137-1

*Giấy Ủy quyền số: 03/2018/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2018 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 28 tháng 03 năm 2018*

**Đinh Văn Thắng**  
**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1147-2018-137-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

	MS	TM	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>98.356.876.839</b>	<b>30.273.230.034</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>12.612.174.307</b>	<b>3.420.910.558</b>
1. Tiền	111		612.174.307	920.910.558
2. Các khoản tương đương tiền	112		12.000.000.000	2.500.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>19.500.500.000</b>	<b>8.088.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5.2	3.912.500.000	4.000.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.3	15.588.000.000	4.088.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>63.749.034.858</b>	<b>18.262.527.494</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.4	55.076.105.086	9.363.465.940
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		11.761.140.520	1.794.455.717
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	-	10.192.666.667
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	10.770.247.749	10.770.397.667
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(13.858.458.497)	(13.858.458.497)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>132.496.217</b>	<b>9.768.945</b>
1. Hàng tồn kho	141		132.496.217	9.768.945
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2.362.671.457</b>	<b>492.023.037</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.7	1.901.215.092	45.734.700
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		460.879.081	445.711.053
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.13	577.284	577.284
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>222.970.978.574</b>	<b>246.577.390.295</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>745.586.071</b>	<b>958.801.653</b>
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	745.586.071	958.801.653
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>19.377.193.345</b>	<b>19.741.234.105</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	3.097.038.469	3.284.737.765
- Nguyên giá	222		4.893.160.763	5.408.227.127
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.796.122.294)	(2.123.489.362)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.9	16.280.154.876	16.456.496.340
- Nguyên giá	228		16.897.350.000	16.897.350.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(617.195.124)	(440.853.660)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.10</b>	<b>123.754.391.943</b>	<b>143.112.251.181</b>
1. Nguyên giá	231		146.731.814.195	165.510.714.250
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(22.977.422.252)	(22.398.463.069)
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.11</b>	<b>65.285.114.667</b>	<b>66.883.275.748</b>
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		57.985.114.667	61.883.275.748
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		7.300.000.000	5.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>13.808.692.548</b>	<b>15.881.827.608</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.7	6.101.848.104	6.942.983.164
5. Lợi thế thương mại	269		7.706.844.444	8.938.844.444
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>			<b>321.327.855.413</b>	<b>276.850.620.329</b>
(270 = 100+200)	<b>270</b>			

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B 01-DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

	MS	TM	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>51.107.757.226</b>	<b>9.474.264.103</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>47.558.059.531</b>	<b>5.873.837.396</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	39.693.047.734	131.305.663
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		2.003.365.880	2.266.621.030
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.13	579.976.904	617.180.001
4. Phải trả người lao động	314		202.503.024	213.708.865
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		1.175.581.487	1.051.018.526
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.14	418.392.796	941.217.687
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.15	2.807.846.082	-
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		677.345.624	652.785.624
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>3.549.697.695</b>	<b>3.600.426.707</b>
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.14	3.549.697.695	3.600.426.707
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>270.220.098.187</b>	<b>267.376.356.226</b>
<b>(400 = 410+430)</b>				
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.16</b>	<b>270.220.098.187</b>	<b>267.376.356.226</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
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(57.320.214.729)	(60.164.442.927)
- <i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	421a		(60.357.788.064)	(53.835.256.456)
- <i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	421b		3.037.573.335	(6.329.186.471)
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		17.312.916	17.799.153
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>321.327.855.413</b>	<b>276.850.620.329</b>
<b>(440 = 300+400)</b>				

Người lập

Phạm Thúy Quỳnh

Kế toán trưởng

Lê Thị Quy

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2018

Tổng Giám đốc



Nguyễn Hoàng Linh



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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B 02-DN/HN

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2017	Năm 2016
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.17	301.816.137.131	25.567.521.335
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		301.816.137.131	25.567.521.335
4. Giá vốn hàng bán	11	5.18	295.042.075.840	29.242.007.698
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		6.774.061.291	(3.674.486.363)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.19	1.274.778.882	502.373.276
7. Chi phí tài chính	22	5.20	175.432.662	51.964.553
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		152.571.349	51.964.553
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	24		528.763.817	2.512.202.870
9. Chi phí bán hàng	25	5.21	266.003.747	1.352.996.946
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.21	4.667.970.855	4.123.306.604
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}	30		3.468.196.726	(6.188.178.320)
12. Thu nhập khác	31	5.22	307.162.251	131.266.836
13. Chi phí khác	32	5.22	758.392.118	272.782.664
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	5.22	(451.229.867)	(141.515.828)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		3.016.966.859	(6.329.694.148)
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		3.016.966.859	(6.329.694.148)
18.1 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	61		3.017.453.096	(6.329.186.471)
18.2 Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		(486.237)	(507.677)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.23	92,54	(194,16)

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2018

Người lập



Phạm Thúy Quỳnh

Kế toán trưởng



Lê Thị Quy

Tổng Giám đốc



Nguyễn Hoàng Linh

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

*(theo phương pháp gián tiếp)*

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

CHỈ TIÊU	MS	Năm 2017	Năm 2016
		VND	VND
		4	5
<b>I Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1 <b>Lợi nhuận trước thuế</b>	01	3.016.966.859	(6.329.186.471)
2 <b>Điều chỉnh cho các khoản</b>			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	3.636.585.092	4.093.945.128
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	675.116.752	309.864.451
- Chi phí lãi vay	06	152.571.349	51.964.553
3 <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	08	7.481.240.052	(1.873.412.339)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(56.288.343.053)	(2.575.791.135)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(122.727.272)	(9.768.945)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	39.644.863.617	6.425.924.426
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	217.654.668	1.077.191.448
- Tiền lãi vay đã trả	14	(152.571.349)	(51.964.553)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20	<b>(9.219.883.337)</b>	<b>2.992.178.902</b>
<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	13.606.655.455	8.410.862.719
3 Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(28.300.000.000)	(39.288.000.000)
4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	26.975.000.000	27.000.000.000
5 Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(1.837.602.870)
7 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.333.645.549	309.706.609
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	<b>15.615.301.004</b>	<b>(5.405.033.542)</b>
<b>III Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
3 Tiền thu từ đi vay	33	25.680.045.696	26.517.330.354
4 Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(22.872.199.614)	(26.517.330.354)
6 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(12.000.000)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40	<b>2.795.846.082</b>	<b>-</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	50	<b>9.191.263.749</b>	<b>(2.412.854.640)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	60	<b>3.420.910.558</b>	<b>5.833.765.198</b>
<b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>	61		
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	70	<b>12.612.174.307</b>	<b>3.420.910.558</b>

Người lập

Phạm Thúy Quỳnh

Kế toán trưởng

Lê Thị Quy

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2018

Tổng Giám đốc



Nguyễn Hoàng Linh

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu B 09-DN/HN

### 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.

#### Công ty con được hợp nhất

Công ty con của Công ty là Công ty Cổ phần Đầu tư Hồng Dương Lương Sơn được thành lập và hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 5400345569 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hòa Bình cấp lần đầu ngày 04/5/2010, đăng ký thay đổi lần thứ năm ngày 10 tháng 3 năm 2015. Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam mua 2.268.000 cổ phần tương ứng sở hữu 99% vốn điều lệ.

Vốn điều lệ : 22.700.000.000 VND

Ngành nghề kinh doanh: dịch vụ lưu trú (khách sạn, Biệt thự và căn hộ kinh doanh du lịch lưu trú ngắn hạn), dịch vụ ăn uống, trồng cây, chăn nuôi...

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 bao gồm Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam và Công ty con

#### 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));

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

- 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 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 2017: Cho thuê ngắn hạn và dài hạn Văn phòng; xây dựng công trình.

**1.3 Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31/12/2017, Công ty có đơn vị trực thuộc như sau:

	<b>Hoạt động chính</b>	<b>Tỷ lệ góp vốn</b>	<b>Tỷ lệ biểu quyết</b>
<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 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	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	28,5%	28,5%

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

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo thông tư số 200/2014/TT/BTC và thông tư số 202/2014/TT/BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc năm tài chính là có thể so sánh được.

**2. KỲ 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 hợp nhất được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

**3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**

**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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

**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 hợp nhất Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập phù hợp với Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất, cụ thể:

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng Công ty được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Công ty mẹ là Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam, công ty con của Công ty Cổ phần IDJ Việt Nam là Công ty Cổ phần Đầu tư Hồng Dương Lương Sơn.

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

##### **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

Là các khoản đầu tư ngắn hạn, tiền gửi có kỳ hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, gửi tiền có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

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

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

- Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh: Các khoản đầu tư vào liên kết, liên doanh mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào công ty liên kết được thể hiện trên báo cáo hợp nhất theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Công ty trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không.
- 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 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 năm.

Tài sản cố định vô hình

- Quyền sử dụng đất: là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới diện tích đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ ...

Quyền sử dụng đất có thời hạn xác định được thể hiện theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

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 2017
	<u>Thời gian khấu hao</u>
	(Số năm)
Nhà cửa vật kiến trúc	20
Phương tiện vận tải	06
Thiết bị văn phòng	03

**Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất tại Xóm Nước vôi, Xã Tân Vinh, Huyện Lương Sơn, Tỉnh Hòa Bình và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất được trích khấu hao theo thời hạn thuê đất.

**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.



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

**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.

**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



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

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

Doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo trường hợp sau:

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định Công ty được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy, trường hợp Công ty có thể thu hồi được các khoản chi phí của hợp đồng đã bỏ ra thì doanh thu hợp đồng được ghi nhận chỉ tới mức các chi phí đã bỏ ra có khả năng thu hồi. Khi đó, không một khoản lợi nhuận nào được ghi nhận, kể cả khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng.

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:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán; và
- 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 năm (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 năm.

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.

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

**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 giảm 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.

**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 năm 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 20% 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 hợp nhất 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 hợp nhất. Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**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 năm. 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.

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

**Báo cáo bộ phận**

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (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 là cho thuê ngắn hạn, dài hạn văn phòng và xây dựng hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Báo cáo bộ phận sẽ được lập theo lĩnh vực kinh doanh.

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

**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Tiền mặt	24.092.737	45.521.514
Tiền gửi ngân hàng	588.081.570	875.389.044
Các khoản tương đương tiền	12.000.000.000	2.500.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng (*)	12.000.000.000	2.500.000.000
<b>Tổng</b>	<b>12.612.174.307</b>	<b>3.420.910.558</b>

(\*) Hợp đồng tiền gửi số 02/2017/2339326/HĐTĐG/IDJ-BIDV.TA số tiền 3.000.000.000 đồng và 03/2017/2339326/HĐTĐG/IDJ-BIDV.TA số tiền 3.000.000.000 đồng ngày 25/01/2017, 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 Trảng An - Phòng giao dịch Hoàng Hoa Thám, lãi suất được thỏa thuận theo thông báo gia hạn.

Hợp đồng tiền gửi số 0031.6000.1405.6001 01T số tiền 1.000.000.000 đồng ngày 06/3/2017, hợp đồng tự động gia hạn kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương. lãi suất được thỏa thuận theo thông báo gia hạn.

Hợp đồng tiền gửi số 02/2017/2339326/HĐTĐG số tiền 2.000.000.000 đồng ngày 06/3/2017, hợp đồng tự động gia hạn 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 được thỏa thuận theo thông báo gia hạn.

Hợp đồng tiền gửi số số 03/2017/2339326/HĐTĐG số tiền 1.000.000.000 đồng ngày 13/3/2017, hợp đồng tự động gia hạn 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 được thỏa thuận theo thông báo gia hạn.

Hợp đồng tiền gửi số 0031600015496008 số tiền 2.000.000.000 đồng ngày 31/8/2017 tại Ngân hàng Phương Đông Việt Nam, kỳ hạn 1 tháng; lãi suất 5,5%/năm; Hợp đồng tự động gia hạn, lãi suất được thỏa thuận theo thông báo gia hạn.

5.2 Đầu tư chứng khoán kinh doanh

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017			01/01/2017		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
- Đầu tư chứng khoán kinh doanh (*)	3.912.500.000	-	-	4.000.000.000	-	-
<i>Cổ phần Công ty CP Đầu tư DPA</i>	<i>3.912.500.000</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>4.000.000.000</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<b>Tổng</b>	<b>3.912.500.000</b>	<b>(*)</b>	<b>-</b>	<b>4.000.000.000</b>	<b>(*)</b>	<b>-</b>

(\*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các công cụ tài chính này và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện nay không có hướng dẫn về các tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

5.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: VND

	12/31/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>15.588.000.000</b>	<b>15.588.000.000</b>	<b>4.088.000.000</b>	<b>4.088.000.000</b>
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	15.288.000.000	15.288.000.000	3.788.000.000	3.788.000.000
- Các khoản đầu tư khác (**)	300.000.000	300.000.000	300.000.000	300.000.000
<b>Tổng</b>	<b>15.588.000.000</b>	<b>15.588.000.000</b>	<b>4.088.000.000</b>	<b>4.088.000.000</b>

(\*) Hợp đồng tiền gửi kỳ hạn số 01/2016/2339326/HĐTG ngày 23/2/2016 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hai Bà Trưng số tiền 288.000.000 (hai trăm tám mươi tám triệu đồng), kỳ hạn 1 năm, lãi suất 6%/năm. Hợp đồng tự gia hạn theo lãi suất thỏa thuận trên thông báo.

Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 05/2016/2339326/HĐTG tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ngày 27/07/2016; số tiền 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm triệu đồng); kỳ hạn: 03 tháng; lãi suất: 5,5%/năm. Hợp đồng tự gia hạn theo lãi suất thỏa thuận trên thông báo.

Hợp đồng tiền gửi kỳ hạn số 01/2017/2339326/HĐTG/IDJ-BIDV.TA ngày 25/01/2017 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – CN Tràng An – Phòng giao dịch Hoàng Văn Thái số tiền 3.000.000.000 (ba tỷ đồng), kỳ hạn 3 tháng, lãi suất 5,3%/năm. Hợp đồng tự gia hạn theo lãi suất thỏa thuận trên thông báo.

Hợp đồng tiền gửi kỳ hạn số 0031.6000.1405.6004 ngày 06/3/2017 tại Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ đồng), kỳ hạn 3 tháng, lãi suất 5,4%/năm. Hợp đồng tự gia hạn theo lãi suất thỏa thuận trên thông báo.

Hợp đồng tiền gửi kỳ hạn số 01/2017/2339326/HĐTG ngày 06/3/2017 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hai Bà Trưng số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ đồng), kỳ hạn 3 tháng, lãi suất 5,5%/năm. Hợp đồng tự gia hạn theo lãi suất thỏa thuận trên thông báo.

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

Bảo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

Mẫu B 09-DN/HN

**5.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Tiếp theo)**

Hợp đồng tiền gửi kỳ hạn số 04/2017/2339326/HĐTGD BIDV- IDJ VN ngày 11/4/2017 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – CN Hai Bà Trưng số tiền 1.000.000.000 (một tỷ đồng), kỳ hạn 3 tháng, lãi suất 5,5%/năm. Hợp đồng tự gia hạn theo lãi suất thỏa thuận trên thông báo.

Hợp đồng tiền gửi kỳ hạn số số 05/2017/2339326/HDDTG BIDV- IDJ VN ngày 19/4/2017 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hai Bà Trưng số tiền 3.000.000.000 (ba tỷ đồng), kỳ hạn 3 tháng, lãi suất 5,5%/năm. Hợp đồng tự gia hạn theo lãi suất thỏa thuận trên thông báo.

Hợp đồng tiền gửi kỳ hạn 2339326 - 28.07.2017/HĐTGD/IDJ-BIDV.TA ngày 28/7/2017 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – CN Tràng An – Phòng giao dịch Hoàng Hoa Thám số tiền 1.500.000.000 (một tỷ đồng, năm trăm triệu đồng), kỳ hạn 3 tháng, lãi suất 5,4%/năm. Hợp đồng tự gia hạn theo lãi suất thỏa thuận trên thông báo.

(\*\*) Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 20/08/2012 khu vui chơi Funworld

**5.4 Phải thu của khách hàng**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>	<b>55.076.105.086</b>	<b>9.363.465.940</b>
Công ty Cổ phần Quản lý tài sản IDJ	5.218.619.807	5.218.619.807
Công ty TNHH Đầu tư Châu á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	43.076.276.566	-
Một số đối tượng khác	6.781.208.713	4.144.846.133
<b><u>Trong đó phải thu các bên liên quan</u></b>	<b>5.218.619.807</b>	<b>5.218.619.807</b>
<i>Công ty liên kết "Công ty Cổ phần Quản lý tài sản IDJ"</i>	<i>5.218.619.807</i>	<i>5.218.619.807</i>
<b>Tổng</b>	<b>55.076.105.086</b>	<b>9.363.465.940</b>

**5.5 Phải thu khác**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>10.770.247.749</b>	<b>(10.129.382.453)</b>	<b>20.963.064.334</b>	<b>(10.129.382.453)</b>
- Các khoản chi hộ "Phí dịch vụ của các nhà đầu tư"	9.914.418.653	(9.914.418.653)	9.914.418.653	(9.914.418.653)
- Phải thu khác	374.096.826	(214.963.800)	590.033.025	(214.963.800)
- Tạm ứng	478.238.885	-	265.945.989	-
- Cho vay (Công ty cổ phần đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương)	-	-	10.192.666.667	-
Bảo hiểm xã hội nộp thừa	3.493.385	-	-	-
<b>Dài hạn</b>	<b>745.586.071</b>	<b>-</b>	<b>958.801.653</b>	<b>-</b>
- Ký cược, ký quỹ	445.586.071	-	658.801.653	-
- Cho mượn	300.000.000	-	300.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>11.515.833.820</b>	<b>(10.129.382.453)</b>	<b>21.921.865.987</b>	<b>(10.129.382.453)</b>

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

Mẫu B 09-DN/HN

**5.6 Nợ xấu***Đơn vị tính: VND*

	31/12/2017		01/01/2017	
	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	-	13.858.458.497	-
<i>Trong đó:</i>				Quá hạn trên 3 năm
- Các khoản chi hộ "Phí dịch vụ của các nhà đầu tư"	-	-	-	9.914.418.653
Các đối tượng khác	-	-	-	3.944.039.844

**5.7 Chi phí trả trước**

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.901.215.092</b>	<b>45.734.700</b>
Chi phí thi công nội thất văn phòng	-	36.501.375
Các khoản khác	-	9.233.325
Chi phí dịch vụ tại TTTM	600.250.992	-
Chi phí thuê Văn phòng, TTTM	1.300.964.100	-
<b>Dài hạn</b>	<b>6.101.848.104</b>	<b>6.942.983.164</b>
Chi phí thiết kế, hoàn thiện nội thất TTTM	4.128.795.404	4.234.190.943
Chi phí thuê HT thoát khí, cung cấp ga, tường kính	1.545.146.703	1.583.698.956
Chi phí thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Hồng Dương Lương Sơn	-	155.029.729
Công cụ dụng cụ	427.905.997	515.757.539
Chi phí dịch vụ tại TTTM	-	454.305.997
<b>Tổng</b>	<b>8.003.063.196</b>	<b>6.988.717.864</b>

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

Mẫu B 09-DN/HN

**5.8 Tài sản cố định hữu hình***Đơn vị tính: VND*

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư tại 01/01/2017	3.753.986.005	1.148.538.373	505.702.749	5.408.227.127
Tăng trong năm	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	515.066.364	-	515.066.364
Thanh lý, nhượng bán	-	515.066.364	-	515.066.364
Số dư tại 31/12/2017	<u>3.753.986.005</u>	<u>633.472.009</u>	<u>505.702.749</u>	<u>4.893.160.763</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư tại 01/01/2017	469.248.240	1.148.538.373	505.702.749	2.123.489.362
Tăng trong năm	187.699.296	-	-	187.699.296
Khấu hao trong năm	187.699.296	-	-	187.699.296
Giảm trong năm	-	515.066.364	-	515.066.364
Thanh lý, nhượng bán	-	515.066.364	-	515.066.364
Số dư tại 31/12/2017	<u>656.947.536</u>	<u>633.472.009</u>	<u>505.702.749</u>	<u>1.796.122.294</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại 01/01/2017	<u>3.284.737.765</u>	-	-	<u>3.284.737.765</u>
Tại 31/12/2017	<u>3.097.038.469</u>	-	-	<u>3.097.038.469</u>

**5.9 Tài sản cố định vô hình**

Giá trị tài sản cố định vô hình là giá trị quyền sử dụng đất tại: Xóm Nước Vải, xã Tân Vinh, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

**5.10 Bất động sản đầu tư***Đơn vị tính: VND*

Khoản mục	Số đầu kỳ	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối kỳ
<b>a. Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
Nguyên giá	165.510.714.250	-	18.778.900.055	146.731.814.195
- Nhà và quyền sử dụng đất	165.510.714.250	-	18.778.900.055	146.731.814.195
Giá trị hao mòn lũy kế	22.398.463.069	3.272.544.332	2.693.585.149	22.977.422.252
- Nhà và quyền sử dụng đất	22.398.463.069	3.272.544.332	2.693.585.149	22.977.422.252
Giá trị còn lại	143.112.251.181	-	19.357.859.238	123.754.391.943
- Nhà và quyền sử dụng đất	143.112.251.181	-	19.357.859.238	123.754.391.943



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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

Mẫu B 09-DN/HN

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

	Tỷ lệ		31/12/2017		01/01/2017	
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá ghi sổ	Dự phòng	Giá ghi sổ	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết			57.985.114.667	-	61.883.275.748	-
<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%	45.591.643.473	-	46.176.035.035	-
Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản IDJ Asset	45,00%	45,00%	6.595.033.768	-	7.664.823.752	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Giáo dục IDJ	33,58%	33,58%	97.013.710	-	97.013.710	-
Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ và đầu tư Việt Hàn	28,50%	28,50%	5.701.423.716	-	7.945.403.251	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			7.300.000.000	-	5.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Dreamworks	10%	10%	7.300.000.000	-	5.000.000.000	-
<b>Tổng</b>			<b>65.285.114.667</b>	<b>-</b>	<b>66.883.275.748</b>	<b>-</b>

Đơn vị tính: VND

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

Mẫu B 09-DN/HN

**5.12 Phải trả người bán***Đơn vị tính: VND*

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>39.693.047.734</b>	<b>39.693.047.734</b>	<b>131.305.663</b>	<b>131.305.663</b>
Công ty CP Đầu tư xây dựng và PTCN Phú Vinh	7.250.000	7.250.000	7.250.000	7.250.000
Công ty TNHH Tân Viên	5.500.000	5.500.000	5.500.000	5.500.000
Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Quý Hạnh	-	-	12.015.084	12.015.084
Vũ Thị Hà	-	-	9.610.282	9.610.282
Đặng Hữu Khánh	4.813.399	4.813.399	11.757.922	11.757.922
Công ty CP Xây dựng số 2	39.089.282.424	39.089.282.424	-	-
Phải trả người bán ngắn hạn khác	586.201.911	586.201.911	85.172.375	85.172.375
<b>b. Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tổng</b>	<b>39.693.047.734</b>	<b>39.693.047.734</b>	<b>131.305.663</b>	<b>131.305.663</b>

**5.13 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước***Đơn vị tính: VND*

	01/01/2017	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2017
	<b>Phải nộp</b>	<b>617.180.001</b>	<b>4.191.514.800</b>	<b>4.228.717.897</b>
Thuế giá trị gia tăng	557.668.309	3.597.017.080	3.612.506.274	542.179.115
Thuế thu nhập cá nhân	59.511.692	140.329.490	162.043.393	37.797.789
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	451.168.230	451.168.230	-
<b>Phải thu</b>	<b>577.284</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>577.284</b>
Thuế thu nhập cá nhân	577.284	-	-	577.284

**5.14 Phải trả khác**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>418.392.796</b>	<b>941.217.687</b>
Bảo hiểm xã hội	-	1.375.115
Bảo hiểm y tế	-	841.686
Bảo hiểm thất nghiệp	77.796	450.810
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	412.740.000	424.740.000
Phải trả, phải nộp khác	5.575.000	513.810.076
<b>Dài hạn</b>	<b>3.549.697.695</b>	<b>3.600.426.707</b>
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	3.549.697.695	3.600.426.707
<b>Tổng</b>	<b>3.968.090.491</b>	<b>4.541.644.394</b>

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

Mẫu B 09-DN/HN

**5.15 Vay và nợ thuế tài chính****a. Vay**

	31/12/2017		Phát sinh trong năm		1/1/2017		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>2.807.846.082</b>	<b>2.807.846.082</b>	<b>25.680.045.696</b>	<b>22.872.199.614</b>	-	-	
Thấu chi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hai Bà Trưng	2.807.846.082	2.807.846.082	25.680.045.696	22.872.199.614			
<b>Vay dài hạn</b>	-	-	-	-	-	-	
<b>Tổng</b>	<b>2.807.846.082</b>	<b>2.807.846.082</b>	<b>25.680.045.696</b>	<b>22.872.199.614</b>	-	-	

**5.16 Vốn chủ sở hữu****a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng	Đơn vị tính: VND	
							Số dư tại 01/01/2016
<b>Số dư tại 01/01/2016</b>	<b>326.000.000.000</b>	<b>1.523.000.000</b>	<b>(53.249.931.018)</b>	<b>18.306.830</b>	<b>274.291.375.812</b>		
Lãi (lỗ) trong năm	-	-	(6.329.186.471)	(507.677)	(6.329.694.148)		
Giảm khác	-	-	(585.325.438)	-	(585.325.438)		
<b>Số dư tại 31/12/2016</b>	<b>326.000.000.000</b>	<b>1.523.000.000</b>	<b>(60.164.442.927)</b>	<b>17.799.153</b>	<b>267.376.356.226</b>		
<b>Số dư tại 01/01/2017</b>	<b>326.000.000.000</b>	<b>1.523.000.000</b>	<b>(60.164.442.927)</b>	<b>17.799.153</b>	<b>267.376.356.226</b>		
Lãi (lỗ) trong năm	-	-	3.017.453.096	(486.237)	3.016.966.859		
Giảm khác	-	-	(173.224.898)	-	(173.224.898)		
<b>Số dư tại 31/12/2017</b>	<b>326.000.000.000</b>	<b>1.523.000.000</b>	<b>(57.320.214.729)</b>	<b>17.312.916</b>	<b>270.220.098.187</b>		

**5.16 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

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

	Năm 2017 VND	Năm 2016 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**

	31/12/2017 Cổ phiếu	01/01/2017 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 đang lưu hành</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

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

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Doanh thu hoạt động cho thuê ngắn và dài hạn Trung tâm thương mại và Văn phòng, tầng hầm	38.494.020.362	25.567.521.335
Doanh thu Hợp đồng xây dựng, kinh doanh BĐS	263.322.116.769	-
<b>Tổng</b>	<b>301.816.137.131</b>	<b>25.567.521.335</b>

**5.18 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Giá vốn hoạt động cho thuê ngắn và dài hạn Trung tâm thương mại và Văn phòng	44.365.988.075	29.242.007.698
Giá vốn hợp đồng xây dựng	250.676.087.765	-
<b>Tổng</b>	<b>295.042.075.840</b>	<b>29.242.007.698</b>

**5.19 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.187.278.882	502.373.276
Lãi bán các khoản đầu tư	87.500.000	-
<b>Tổng</b>	<b>1.274.778.882</b>	<b>502.373.276</b>

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

Mẫu B 09-DN/HN

**5.20 Chi phí tài chính**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lãi tiền vay	152.571.349	51.964.553
Chi phí hoạt động tài chính khác	22.861.313	-
<b>Tổng</b>	<b>175.432.662</b>	<b>51.964.553</b>

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

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>266.003.747</b>	<b>1.352.996.946</b>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	266.003.747	342.115.882
Chi phí bằng tiền khác	-	1.010.881.064
<b>Chi phí quản lý</b>	<b>4.667.970.855</b>	<b>4.123.306.604</b>
Chi phí nhân viên quản lý	1.855.784.807	1.579.791.670
Chi phí vật liệu quản lý	-	29.539.349
Chi phí đồ dùng văn phòng	165.435.781	24.718.342
Chi phí khấu hao TSCĐ	364.040.760	364.040.762
Thuế phí và lệ phí	49.417.561	97.928.726
Chi phí dịch vụ mua ngoài	620.885.479	465.253.728
Chi phí bằng tiền khác	380.406.467	330.034.027
Lợi thế thương mại	1.232.000.000	1.232.000.000
<b>Tổng</b>	<b>4.933.974.602</b>	<b>5.476.303.550</b>

**5.22 Thu nhập khác/Chi phí khác**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Xử lý công nợ đặt cọc		94.903.200
Thanh lý tài sản	71.800.000	-
Cho thuê biển quảng cáo	218.181.816	-
Thu nhập khác	17.180.435	36.363.636
<b>Tổng</b>	<b>307.162.251</b>	<b>131.266.836</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Phạt thuế	451.168.230	79.923.433
Chi phí khác	307.223.888	192.859.231
<b>Tổng</b>	<b>758.392.118</b>	<b>272.782.664</b>
<b>Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)</b>	<b>(451.229.867)</b>	<b>(141.515.828)</b>

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

Mẫu B 09-DN/HN

**5.23 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2017	Năm 2016
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	3.016.966.859	(6.329.694.148)
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)	3.016.966.859	(6.329.694.148)
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)	92,54	(194,16)

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

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	165.435.781	54.257.691
Chi phí nhân công	1.855.784.807	1.579.791.670
Chi phí khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư	3.636.585.092	4.093.945.128
Thuế, phí lệ phí	91.766.725	97.928.726
Chi phí dịch vụ mua ngoài	276.528.756.664	17.096.372.494
Chi phí khác bằng tiền	380.406.467	1.340.915.091
<b>Tổng</b>	<b>282.658.735.536</b>	<b>24.263.210.800</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	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Công ty Cổ phần Quản lý tài sản IDJ Asset	Thuê tài sản, bán dụng cụ thanh lý	5.218.619.807	5.218.619.807

**Giao dịch với các bên liên quan**

Bán hàng	Tính chất giao dịch	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Công ty CP Quản lý Tài sản IDJ Asset	Cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng	-	242.277.175

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

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành	Lương và thù lao	374.400.000	315.100.000
<b>Tổng</b>		<b>374.400.000</b>	<b>315.100.000</b>

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

Mẫu B 09-DN/HN

**6.2 Báo cáo bộ phận**

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty: Một là cho thuê các gian hàng tại TTTM Grand Plaza và tại văn phòng Charmvit tại Hà Nội; hai là hoạt động xây dựng công trình nên Công ty lập Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh cho thuê và Xây dựng. Năm 2017 Công ty bắt đầu lập báo cáo bộ phận, do đó không có số liệu bộ phận năm 2016.

Báo cáo kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

	Cho thuê VP, TTTM	Xây dựng	Khác	Tổng
<b>DOANH THU</b>				
Tổng doanh thu	38.494.020.362	263.322.116.769		301.816.137.131
Doanh thu giữa các bộ phận	-	-		-
<b>Doanh thu</b>	<b>38.494.020.362</b>	<b>263.322.116.769</b>		<b>301.816.137.131</b>
<b>KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG</b>				
Kết quả bộ phận	(8.151.802.536)	11.767.273.685		3.615.471.149
Doanh thu tài chính (không thể phân bổ)	-	-		1.274.778.882
Chi phí tài chính (không thể phân bổ)	-	-		(175.432.662)
Chi phí bán hàng, quản lý không phân bổ	-	-		(1.775.384.460)
Thu nhập khác không liên quan đến HĐSXKD	-	-		77.533.950
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-		-
<b>Lợi nhuận trong năm</b>				<b>3.016.966.859</b>

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau:

	Cho thuê VP, TTTM	Xây dựng	Khác	Tổng
<b>TÀI SẢN</b>				
Tài sản cố định	-	-	19.377.193.345	19.377.193.345
Chi phí trả trước	7.575.157.199	-	8.134.750.441	15.709.907.640
Bất động sản đầu tư	123.754.391.943	-	-	123.754.391.943
Các khoản phải thu	10.115.369.696	54.236.376.233	142.875.000	64.494.620.929
Hàng tồn kho	-	-	132.496.217	132.496.217
Tài sản không thể phân bổ	-	-	-	97.859.245.339
<b>Tổng tài sản</b>				<b>321.327.855.413</b>
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>				
Các khoản phải trả	4.766.041.872	41.573.925.924	81.725.000	46.421.692.796
Phải trả tiền vay	2.807.846.082	-	-	2.807.846.082
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	1.878.218.348
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>51.107.757.226</b>

**6.4 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Công ty đã được kiểm toán với ý kiến chấp nhận toàn phần.

**Người lập**

**Kế toán trưởng**

*Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2018*

**Tổng Giám đốc**



**Phạm Thúy Quỳnh**

**Lã Thị Quy**

**Nguyễn Hoàng Linh**