

**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 HỢP NHẤT**  
**QUÝ 3/2016**

**Tháng 10/2016**

**DN - BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30/09/2016

<u>Chi 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>28,580,249,652</b>	<b>18,234,694,869</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>4,275,489,754</b>	<b>5,833,765,198</b>
1. Tiền	111		275,489,754	1,833,765,198
2. Các khoản tương đương tiền	112		4,000,000,000	4,000,000,000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>11,087,000,000</b>	<b>5,800,000,000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		4,000,000,000	4,000,000,000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		7,087,000,000	1,800,000,000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>12,689,995,467</b>	<b>6,147,319,177</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		10,584,387,553	9,007,689,979
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		378,077,603	411,387,718
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	<b>5.2</b>	15,585,988,808	10,586,699,977
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(13,858,458,497)	(13,858,458,497)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>527,764,431</b>	<b>453,610,494</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		82,236,075	10,449,989
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		444,951,072	443,137,766
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		577,284	22,739
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>256,079,420,068</b>	<b>259,104,512,943</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>	<b>5.2</b>	<b>644,008,105</b>	<b>308,680,000</b>
6. Phải thu dài hạn khác	216		644,008,105	308,680,000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>19,832,244,295</b>	<b>20,105,274,865</b>
<b>1. Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>221</b>	<b>5.3</b>	<b>3,331,662,589</b>	<b>3,472,437,061</b>
- Nguyên giá	222		5,408,227,127	5,408,227,127
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2,076,564,538)	(1,935,790,066)
<b>3. Tài sản cố định vô hình</b>	<b>227</b>		<b>16,500,581,706</b>	<b>16,632,837,804</b>
- Nguyên giá	228		16,897,350,000	16,897,350,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(396,768,294)	(264,512,196)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.4</b>	<b>153,239,392,486</b>	<b>156,065,255,995</b>
- Nguyên giá	231		176,145,492,168	176,145,492,168
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(22,906,099,682)	(20,080,236,173)
<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>66,095,858,119</b>	<b>65,630,998,316</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		61,095,858,119	61,630,998,316
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		5,000,000,000	4,000,000,000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>	<b>5.6</b>	<b>16,267,917,063</b>	<b>16,994,303,767</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		7,021,072,619	6,823,459,323
5. Lợi thế thương mại	269		9,246,844,444	10,170,844,444
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>284,659,669,720</b>	<b>277,339,207,812</b>

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

DN – BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

<u>NGUỒN VỐN</u>	<u>Mã</u> <u>chỉ tiêu</u>	<u>Thuyết</u> <u>minh</u>	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>15,259,302,428</b>	<b>3,047,832,000</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>11,211,946,149</b>	<b>2,290,611,347</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		95,162,359	95,062,359
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		112,276,921	513,362
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	5.7	220,668,014	538,755,605
4. Phải trả người lao động	314		99,958,506	144,764,999
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		5,295,154,339	407,286,398
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.8	4,739,240,386	430,315,000
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320			-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			-
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		649,485,624	673,913,624
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>4,047,356,279</b>	<b>757,220,653</b>
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.8	4,047,356,279	757,220,653
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>269,400,367,292</b>	<b>274,291,375,812</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>269,400,367,292</b>	<b>274,291,375,812</b>
<b>1. Vốn góp của chủ sở hữu</b>	<b>411</b>	<b>5.9a</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>5.9b</b>	<b>(58,140,556,477)</b>	<b>(53,249,931,018)</b>
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(54,074,255,692)	(52,746,800,219)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(4,066,300,785)	(503,130,799)
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		17,923,769	18,306,830
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>284,659,669,720</b>	<b>277,339,207,812</b>

Người lập biểu



Phạm Thúy Quỳnh

Kế toán trưởng



Lê Thị Quy

Lập ngày 14 tháng 10 năm 2016

Tổng Giám Đốc



Nguyễn Hoàng Linh

DN - BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT- QUÝ III.2016

Chỉ tiêu	Mã chi tiêu	Thuyết minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		5,392,041,524	5,040,141,336	11,079,247,809	15,591,333,057
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					3,550,800,000
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		5,392,041,524	5,040,141,336	11,079,247,809	12,040,533,057
4. Giá vốn hàng bán	11		5,712,732,914	5,043,372,527	13,630,997,441	11,315,454,198
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		(320,691,390)	(3,231,191)	(2,551,749,632)	725,078,859
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		99,562,074	242,311,436	182,315,874	1,453,341,510
7. Chi phí tài chính	22		32,433,362	6,574,086	41,919,009	90,985,433
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		32,433,362	6,574,086	41,919,009	90,985,433
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh liên kết	24		(50,000,000)		1,963,784,477	
9. Chi phí bán hàng	25		510,043,284	60,009,500	596,838,622	72,694,732
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		891,100,954	1,192,329,380	3,034,288,478	3,522,176,701
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24-(25+26)}	30		(1,704,706,916)	(1,019,832,721)	(4,078,695,390)	(1,507,436,497)
12. Thu nhập khác	31			160,207,562	94,903,200	343,174,241
13. Chi phí khác	32		2,445,000		82,891,656	77,461,241
14. Lợi nhuận khác(40=31-32)	40		(2,445,000)	160,207,562	12,011,544	265,713,000
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế(50=30+40)	50		(1,707,151,916)	(859,625,159)	(4,066,683,846)	(1,241,723,497)
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		(1,707,151,916)	(859,625,159)	(4,066,683,846)	(1,241,723,497)
18.1 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(1,707,031,870)	(859,625,159)	(4,066,300,785)	(1,241,371,170)
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(120,046)		(383,061)	(352,327)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu(*)	70		(52.37)	(26.37)	(124.74)	(38.09)
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Người lập biểu

*Phạm Thúy Quỳnh*

Phạm Thúy Quỳnh

Kế toán trưởng

*Lã Thị Quy*

Lã Thị Quy

Lập ngày 13 tháng 10 năm 2016



DN - BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT- PPGT - QUÝ III.2016

<u>Chỉ tiêu</u>	<u>Mã chỉ tiêu</u>	<u>Thuyết minh</u>	<u>Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)</u>	<u>Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)</u>
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(4,066,300,785)	(1,241,371,170)
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		3,098,894,079	3,399,223,585
- Các khoản dự phòng	03			(349,120,355)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản	04			
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(241,905,706)	(1,453,326,477)
- Chi phí lãi vay	06		41,919,009	90,985,433
- Các khoản điều chỉnh khác	07		595,024,695	
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi v</b>	<b>08</b>		<b>(572,368,708)</b>	<b>446,391,016</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(6,880,372,246)	(2,930,607,792)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10			
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả,	11		12,235,898,428	(882,306,174)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(269,399,382)	10,269,122
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13			
- Tiền lãi vay đã trả	14		(41,919,009)	(90,985,433)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15			
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		94,903,200	
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(79,923,433)	(302,681,496)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>4,486,818,850</b>	<b>(3,749,920,757)</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 l	21			
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dà	22			8,974,350,000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(10,787,000,000)	(10,000,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị k	24		5,500,000,000	5,000,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1,000,000,000)	
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		241,905,706	1,453,326,477
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(6,045,094,294)</b>	<b>5,427,676,477</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	31			-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu	32			-
3. Tiền thu từ đi vay	33		19,616,610,704	
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(19,616,610,704)	(3,233,935,511)
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>0</b>	<b>(3,233,935,511)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(1,558,275,444)</b>	<b>(1,556,179,791)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		5,833,765,198	4,050,712,855
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>4,275,489,754</b>	<b>2,494,533,064</b>

Người lập biểu

Phạm Thúy Quỳnh

Kế toán trưởng

Lã Thị Quy

Lập ngày 14 tháng 10 năm 2016

CÔNG T

CÔNG T

CÔNG T

CÔNG T

CÔNG T

CÔNG T

CÔNG T

CÔNG T

CÔNG T

CÔNG T

CÔNG T

CÔNG T

CÔNG T

CÔNG T

CÔNG T

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

## 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.

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

#### 1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Chi tiết: Kinh doanh bất động sản, đầu tư xây dựng cơ bản hạ tầng)
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan (Chi tiết: Lập và quản lý các dự án đầu tư xây dựng phát triển các khu đô thị, khu công nghiệp);
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (Chi tiết: Dịch vụ quản lý bất động sản, dịch vụ quảng cáo bất động sản, dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ định giá bất động sản, dịch vụ quản lý và điều hành sàn giao dịch bất động sản);
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu (Chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh, thương mại điện tử, dịch vụ hỗ trợ phát triển doanh nghiệp, tư vấn mua bán doanh nghiệp);
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu (Chi tiết: Tư vấn đầu tư (không bao gồm tư vấn pháp luật và tư vấn tài chính, dịch vụ định giá tài sản (không bao gồm những tài sản thuộc quyền của Nhà nước));
- Dịch vụ thông tin khác chưa được phân vào đâu (Chi tiết: Dịch vụ cung cấp thông tin trên mạng internet);
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày (Chi tiết: Kinh doanh khách sạn (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (Chi tiết: Kinh doanh nhà hàng (Không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng karaoke, vũ trường));
- Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh (Chi tiết: Kinh doanh khoáng sản (trừ khoáng sản Nhà nước cấm), buôn bán vật tư máy móc, thiết bị phục vụ ngành xây dựng, giao thông, thủy điện, buôn bán vật liệu xây dựng);
- Quảng cáo (Chi tiết: Dịch vụ quảng cáo thương mại)
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (Chi tiết: Xây dựng nhà máy thủy điện, nhà máy xi măng, văn phòng, 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));

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

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

Trong quý 3.2016, các hoạt động chính của Công ty là cho thuê ngắn và dài hạn các mặt bằng bán lẻ trong Trung tâm thương mại và Cho thuê các diện tích mặt sàn làm văn phòng. Bên cạnh đó tìm kiếm phát triển các dự án bất động sản mới.

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

### Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

### Kỳ kế toán

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 quý 3 năm 2016 được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07 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 số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam có liên quan do Bộ Tài chính ban hành.

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

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài Chính hợp nhất Cho Quý 3 năm 2016 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016.

### **Hình thức kế toán áp dụng**

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

### **ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI**

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

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

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

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

## **4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

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

Tiền mặt và các khoản tương đương tiền mặt bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao 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.

### **Dự phòng nợ khó đòi**

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

### **Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

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

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



Năm 2016  
Thời gian khấu hao

	(Số năm)
Phương tiện vận tải	6
Thiết bị văn phòng	3

### **Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sở hữu nhà cửa vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê ngắn hạn hoặc dài hạn được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 46 năm 9 tháng kể từ ngày 01/09/2010.

### **Các công ty liên kết và liên doanh**

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

### **Chi phí trả trước dài hạn**

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

Chi phí trả trước dài hạn liên quan đến công cụ và dụng cụ được phản ánh ban đầu theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng với thời gian 2 đến 3 năm.

### **Vốn chủ sở hữu**

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

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

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

### **Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu

được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

#### **Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc thanh toán các chi phí quản lý. Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

#### **Thuế**

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

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

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

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

#### **Lãi trên cổ phiếu**

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

#### **Các bên liên quan**

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

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

**5.1 Tiền và tương đương tiền**

	30/09/2016 VND	01/01/2016 VND
Tiền mặt	37,804,828	26,632,158
Tiền gửi ngân hàng	237,684,926	1,807,133,040
Tiền đang chuyển		
Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng	4,000,000,000	4,000,000,000
Tiền đi đầu tư		-
<b>Tổng</b>	<b>4,275,489,754</b>	<b>5,833,765,198</b>

**5.2 Các khoản phải thu khác**

	30/09/2016 VND	01/01/2016 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>15,585,988,808</b>	<b>10,586,699,977</b>
Tạm ứng	267,475,254	208,582,257
Phí dịch vụ thu NET	9,914,418,653	9,914,418,653
Phải thu khác	5,404,094,901	463,699,067
<b>Dài hạn</b>	<b>644,008,105</b>	<b>308,680,000</b>
Ký quỹ ký cược	344,008,105	8,680,000
Cho mượn	300,000,000	300,000,000
<b>Tổng</b>	<b>16,229,996,913</b>	<b>10,895,379,977</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 01/01/2016	3,753,986,005	1,148,538,373	505,702,749	-	5,408,227,127
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Mua trong năm	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Số dư tại 30/09/2016	<b>3,753,986,005</b>	<b>1,148,538,373</b>	<b>505,702,749</b>	<b>-</b>	<b>5,408,227,127</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư tại 01/01/2016	281,548,944	1,148,538,373	505,702,749	-	1,935,790,066
Tăng trong năm	140,774,472	-	-	-	140,774,472
Khấu hao trong kỳ	140,774,472	-	-	-	140,774,472
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Số dư tại 30/09/2016	<b>422,323,416</b>	<b>1,148,538,373</b>	<b>505,702,749</b>	<b>-</b>	<b>2,076,564,538</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Số dư tại 01/01/2016	<b>3,472,437,061</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,472,437,061</b>
Số dư tại 30/09/2016	<b>3,331,662,589</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,331,662,589</b>

#### 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

##### Bất động sản đầu tư

	Tại ngày 01/01/2016	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Tại ngày 30/09/2016
<b>NGUYÊN GIÁ</b>	<b>176,145,492,168</b>	-	-	<b>176,145,492,168</b>
Văn phòng cho thuê	72,215,666,623			72,215,666,623
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 KẾ</b>	<b>20,080,236,173</b>	<b>2,825,863,511</b>	-	<b>22,906,099,684</b>
Văn phòng cho thuê	8,298,756,574	1,158,540,106		9,457,296,680
Trung tâm thương mại	8,541,189,280	453,575,455	-	8,994,764,735
Hầm để xe	3,240,290,319	1,213,747,950	-	4,454,038,269
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>	<b>156,065,255,995</b>	-	<b>2,825,863,511</b>	<b>153,239,392,484</b>
Văn phòng cho thuê	63,916,910,049		1,158,540,106	62,758,369,943
Trung tâm thương mại	67,115,766,265		453,575,455	66,662,190,810
Hầm để xe	25,032,579,681		1,213,747,950	23,818,831,731

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

	30/09/2016 VND	01/01/2016 VND
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>	<b>61,095,858,199</b>	<b>61,630,998,396</b>
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển giáo dục IDJ – AEC</i>	<i>45,258,654,410</i>	<i>45,536,739,435</i>
<i>Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản IDJ Asset</i>	<i>7,801,611,341</i>	<i>7,997,245,171</i>
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Công Nghệ Giáo Dục IDJ</i>	<i>97,013,790</i>	<i>97,013,790</i>
<i>Đầu tư vào công ty IDJ</i>		
<i>Công ty CP TMDV và Đầu tư Việt Hàn</i>	<i>7,938,578,658</i>	<i>8,000,000,000</i>
<b>Đầu tư dài hạn khác</b>	<b>5,000,000,000</b>	<b>4,000,000,000</b>
	<b>66,095,858,199</b>	<b>65,630,998,396</b>

**5.6 Chi phí trả trước dài hạn**

	30/09/2016 VND	01/01/2016 VND
Chi phí thiết kế hoàn thiện nội thất TTTM	4,259,729,719	4,338,290,308
Chi phí thuê HT thoát khí, cc gas cho TTTM	1,594,147,128	1,623,547,383
Phân bổ TSCĐ chuyển sang chi phí chờ phân bổ theo TT45		14,871,667
Chi phí CCDC	237,913,495	640,726,490
Chi phí thuê ngắn hạn VP		193,648,475
Chi phí thuê ngắn hạn khác	929,282,277	12,375,000
	<b>7,021,072,619</b>	<b>6,823,459,323</b>

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

	30/09/2016 VND	01/01/2016 VND
Thuế GTGT	181,426,622	116,013,968
Thuế thu nhập cá nhân	39,241,392	49,832,398
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		372,909,239
<b>Tổng</b>	<b>220,668,014</b>	<b>538,755,605</b>

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

	30/09/2016 VND	01/01/2016 VND
BHXH, BHYT, BHTN	2,667,611	-
Phải trả cổ tức cho cổ đông 2010	424,740,000	424,740,000
Phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	4,311,832,775	5,575,000
Doanh thu chưa thực hiện	5,295,154,339	407,286,398
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	4,047,356,279	757,220,653
<b>Tổng</b>	<b>14,081,751,004</b>	<b>1,594,822,051</b>

**5.9.a Vốn Đầu Tư Của Chủ Sở Hữu**

	30/09/2016 VND	01/01/2016 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 31 tháng 03	326,000,000,000	326,000,000,000
Cổ tức lợi nhuận đã chia		
<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	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
1. Vốn đầu tư của CSH	326,000,000,000			326,000,000,000
2. Thặng dư vốn CP	1,523,000,000			1,523,000,000
3. Vốn khác của chủ sở hữu				-
4. Cổ phiếu quỹ (*)				-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản				-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-			-
7. Quỹ đầu tư phát triển				-
8. Quỹ dự phòng tài chính				-
9. Quỹ khác thuộc vốn CSH				-
10.LNST chưa phân phối	(54,074,255,692)		4,066,300,785	(58,140,556,477)
11. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	18,306,830		383,061	17,923,769
<b>Cộng</b>	<b>273,467,051,138</b>		<b>4,066,683,846</b>	<b>269,400,367,292</b>

5.10 Doanh Thu Bán Hàng và Cung Cấp Dịch Vụ

	Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016	Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015
	VND	VND
Doanh thu hoạt động cho thuê trung tâm thương mại và Văn phòng, cung cấp dịch vụ	11,079,247,809	15,591,014,875
Các khoản giảm trừ		(3,550,800,000)
<b>Cộng</b>	<b>11,079,247,809</b>	<b>12,040,214,875</b>

5.11 Giá Vốn Hàng Bán

	Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016	Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015
	VND	VND
Giá vốn hoạt động cho thuê trung tâm thương mại và văn phòng	13,630,997,441	11,315,454,198
<b>Cộng</b>	<b>13,630,997,441</b>	<b>11,315,454,198</b>

5.12 Doanh Thu Hoạt Động Tài Chính

	Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016	Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	182,315,874	616,041,510
Doanh thu tài chính khác		837,300,000
<b>Cộng</b>	<b>182,315,874</b>	<b>1,453,341,510</b>

5.13 Chi Phí Tài Chính

	Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016	Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015
	VND	VND
Chi phí lãi vay	41,919,009	90,985,433
<b>Cộng</b>	<b>41,919,009</b>	<b>90,985,433</b>

5.14 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016	Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015
	VND	VND
Chi phí bán hàng	596,838,622	72,694,732
Chi phí dịch vụ mua ngoài	596,838,622	72,694,732
Chi phí quản lý doanh nghiệp	3,034,288,478	3,522,176,701
Chi phí nhân công	1,144,073,097	1,877,195,658
Chi phí thiết bị đồ dùng VP	47,246,363	85,535,263
Chi phí khấu hao tài sản cố định	273,030,570	273,030,570
Thuế, phí, lệ phí	85,462,148	38,312,989
Lợi thế thương mại	924,000,000	616,000,000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	377,578,856	460,037,805
Chi phí khác bằng tiền	182,897,444	172,064,416
<b>Cộng</b>	<b>3,631,127,100</b>	<b>3,594,871,433</b>

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

5.15 Chi Phí Thuế Thu Nhập Doanh Nghiệp Hiện Hành

	Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016 VND	Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015 VND
Lợi nhuận/ (Lỗ) sau thuế	(4,066,683,846)	(1,241,723,497)
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)	(4,066,683,846)	(1,241,723,497)
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)		

Lập ngày 14 tháng 10 năm 2016

Người lập biểu

Phạm Thúy Quỳnh

Kế toán trưởng

Lê Thị Quy



Tổng Giám Đốc

Nguyễn Hoàng Linh