

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH QUỐC TẾ VÀ PHÁT TRIỂN  
DOANH NGHIỆP IDJ(IDJ FINANCIAL)**

\*\*\*\*\*



# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

## **QUÝ 4 NĂM 2014**

- 1.BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN.**
- 2.BÁO CÁO KẾT QUẢ SXKD.**
- 3.BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ.**
- 4.THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH.**

*Hà Nội, năm 2014*

Mẫu số: Q-01d

DN - BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

| Chi tiêu                                            | Mã chi tiêu | Thuyết minh | Số cuối kỳ            | Số đầu năm            |
|-----------------------------------------------------|-------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>TÀI SẢN</b>                                      |             |             |                       | -                     |
| <b>A- TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                          | <b>100</b>  |             | <b>20,347,785,971</b> | <b>16,274,518,275</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>        | <b>110</b>  | <b>5.1</b>  | <b>4,045,839,850</b>  | <b>1,381,963,444</b>  |
| 1. Tiền                                             | 111         |             | 4,045,839,850         | 1,381,963,444         |
| 2. Các khoản tương đương tiền                       | 112         |             |                       |                       |
| <b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>      | <b>120</b>  |             | <b>14,300,000,000</b> | <b>300,000,000</b>    |
| 1. Đầu tư ngắn hạn                                  | 121         |             | 14,300,000,000        | 300,000,000           |
| 2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn                | 129         |             | -                     | -                     |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>             | <b>130</b>  |             | <b>1,723,555,975</b>  | <b>14,059,083,200</b> |
| 1. Phải thu khách hàng                              | 131         |             | 5,303,944,763         | 8,205,956,309         |
| 2. Trả trước cho người bán                          | 132         |             | 291,721,603           | 335,711,603           |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn                         | 133         |             | -                     | -                     |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134         |             | -                     | -                     |
| 5. Các khoản phải thu khác                          | 135         | 5.2         | 10,335,468,461        | 12,743,573,001        |
| 6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi               | 139         |             | (14,207,578,852)      | (7,226,157,713)       |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                             | <b>140</b>  |             | <b>-</b>              | <b>-</b>              |
| 1. Hàng tồn kho                                     | 141         |             | -                     | -                     |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                   | 149         |             | -                     | -                     |

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

Page 1



|                                                |            |            |                        |                        |
|------------------------------------------------|------------|------------|------------------------|------------------------|
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                | <b>150</b> |            | <b>278,390,146</b>     | <b>533,471,631</b>     |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                  | 151        | 5.3        | 20,635,046             | 304,352,531            |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                     | 152        |            | -                      | -                      |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước    | 154        |            | -                      | -                      |
| 4. Tài sản ngắn hạn khác                       | 158        | 5.4        | 257,755,100            | 229,119,100            |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                      | <b>200</b> |            | <b>262,371,960,250</b> | <b>309,439,710,369</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>           | <b>210</b> |            | <b>307,930,000</b>     | <b>1,307,930,000</b>   |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng             | 211        |            | -                      | -                      |
| 2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc          | 212        |            | -                      | -                      |
| 3. Phải thu dài hạn nội bộ                     | 213        |            | -                      | -                      |
| 4. Phải thu dài hạn khác                       | 218        | 5.5        | 307,930,000            | 1,307,930,000          |
| 5. Dự phòng các khoản phải thu dài hạn khó đòi | 219        |            | -                      | -                      |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                     | <b>220</b> |            | <b>-</b>               | <b>350,721,319</b>     |
| <b>1. Tài sản cố định hữu hình</b>             | <b>221</b> | <b>5.6</b> | <b>-</b>               | <b>263,721,319</b>     |
| - Nguyên giá                                   | 222        |            | 1,654,241,122          | 2,331,068,395          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                       | 223        |            | (1,654,241,122)        | (2,067,347,076)        |
| <b>2. Tài sản cố định thuê tài chính</b>       | <b>224</b> |            | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| - Nguyên giá                                   | 225        |            | -                      | -                      |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                       | 226        |            | -                      | -                      |
| <b>3. Tài sản cố định vô hình</b>              | <b>227</b> | <b>5.7</b> | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| - Nguyên giá                                   | 228        |            | -                      | -                      |

|                                               |            |            |                        |                        |
|-----------------------------------------------|------------|------------|------------------------|------------------------|
| - Giá trị hao mòn lũy kế                      | 229        |            | -                      | -                      |
| 4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang            | 230        |            | -                      | 87,000,000             |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>               | <b>240</b> | <b>5.8</b> | <b>167,697,517,185</b> | <b>202,967,743,923</b> |
| - Nguyên giá                                  | 241        |            | 184,821,353,201        | 218,569,719,130        |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                      | 242        |            | (17,123,836,016)       | (15,601,975,207)       |
| <b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b> | <b>250</b> | <b>5.9</b> | <b>87,443,498,810</b>  | <b>92,738,353,850</b>  |
| 1. Đầu tư vào công ty con                     | 251        |            | 35,000,000,000         | -                      |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh    | 252        |            | 54,717,485,100         | 92,738,353,850         |
| 3. Đầu tư dài hạn khác                        | 258        |            |                        |                        |
| 4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn | 259        |            | (2,273,986,290)        | -                      |
| <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>                | <b>260</b> |            | <b>6,923,014,255</b>   | <b>12,074,961,277</b>  |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                  | 261        | 5.10       | 6,923,014,255          | 12,074,961,277         |
| 2. Tài sản thuê thu nhập hoàn lại             | 262        |            | -                      | -                      |
| 3. Tài sản dài hạn khác                       | 268        |            | -                      | -                      |
| <b>VI. Lợi thế thương mại</b>                 | <b>269</b> |            | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                      | <b>270</b> |            | <b>282,719,746,221</b> | <b>325,714,228,644</b> |
| <b>NGUỒN VỐN</b>                              |            |            | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| <b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>                         | <b>300</b> |            | <b>7,450,234,912</b>   | <b>16,230,241,931</b>  |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                         | <b>310</b> |            | <b>7,265,811,138</b>   | <b>16,230,241,931</b>  |
| 1. Vay và nợ ngắn hạn                         | 311        | 5.11       | 3,233,935,511          | 11,742,956,780         |
| 2. Phải trả người bán                         | 312        |            | 134,134,660            | 132,929,608            |

|                                                     |            |             |                        |                        |
|-----------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| 3. Người mua trả tiền trước                         | 313        |             | 26,402,634             | 6,304,422              |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước              | 314        | 5.12        | 1,912,098,219          | 1,157,980,509          |
| 5. Phải trả người lao động                          | 315        |             |                        | -                      |
| 6. Chi phí phải trả                                 | 316        | 5.13        | 493,526,737            | 1,247,743,126          |
| 7. Phải trả nội bộ                                  | 317        |             |                        |                        |
| 8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 318        |             |                        |                        |
| 9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác       | 319        | 5.14        | 424,740,000            | 456,131,781            |
| 10. Dự phòng phải trả ngắn hạn                      | 320        |             | -                      | -                      |
| 11. Quỹ khen thưởng phúc lợi                        | 323        |             | 1,040,973,377          | 1,486,195,705          |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                               | <b>330</b> |             | <b>184,423,774</b>     | <b>-</b>               |
| 1. Phải trả dài hạn người bán                       | 331        |             | -                      | -                      |
| 2. Phải trả dài hạn nội bộ                          | 332        |             | -                      | -                      |
| 3. Phải trả dài hạn khác                            | 333        |             | 184,423,774            | -                      |
| 4. Vay và nợ dài hạn                                | 334        |             | -                      | -                      |
| 5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                  | 335        |             | -                      | -                      |
| 6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm                    | 336        |             | -                      | -                      |
| 7. Dự phòng phải trả dài hạn                        | 337        |             | -                      | -                      |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện                         | 338        |             | -                      | -                      |
| 9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ             | 339        |             | -                      | -                      |
| <b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                            | <b>400</b> |             | <b>275,269,511,309</b> | <b>309,483,986,713</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                            | <b>410</b> | <b>5.15</b> | <b>275,269,511,309</b> | <b>309,483,986,713</b> |
| 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu                        | 411        |             | 326,000,000,000        | 326,000,000,000        |



|                                                |            |  |                        |                        |
|------------------------------------------------|------------|--|------------------------|------------------------|
| 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu                   | 411        |  | 326,000,000,000        | 326,000,000,000        |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                        | 412        |  | 1,523,000,000          | 1,523,000,000          |
| 3. Vốn khác của chủ sở hữu                     | 413        |  |                        |                        |
| 4. Cổ phiếu quỹ                                | 414        |  | -                      | -                      |
| 5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản             | 415        |  | -                      | -                      |
| 6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái                  | 416        |  | -                      | -                      |
| 7. Quỹ đầu tư phát triển                       | 417        |  |                        |                        |
| 8. Quỹ dự phòng tài chính                      | 418        |  |                        |                        |
| 9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu               | 419        |  |                        |                        |
| 10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối          | 420        |  | (52,253,488,691)       | (18,039,013,287)       |
| 11. Nguồn vốn đầu tư XDCB                      | 421        |  |                        |                        |
| 12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp            | 422        |  |                        |                        |
| <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>          | <b>430</b> |  |                        |                        |
| 1. Nguồn kinh phí                              | 432        |  |                        |                        |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ           | 433        |  |                        |                        |
| <b>C. LỢI ÍCH CỐ ĐỒNG THIỂU SỐ</b>             | <b>439</b> |  |                        |                        |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                     | <b>440</b> |  | <b>282,719,746,221</b> | <b>325,714,228,644</b> |
| <b>CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG</b>                 |            |  | -                      | -                      |
| 1. Tài sản thuê ngoài                          | 01         |  | -                      | -                      |
| 2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công | 02         |  | -                      | -                      |
| 3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược  | 03         |  | -                      | -                      |

|                                 |    |  |   |   |
|---------------------------------|----|--|---|---|
| 4. Nợ khó đòi đã xử lý          | 04 |  | - | - |
| 5. Ngoại tệ các loại            | 05 |  | - | - |
| 6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án | 06 |  | - | - |

Người lập biểu



Phạm Thị Thu Lan

Kế toán trưởng



Đỗ Thị Cẩm Tú

Lập ngày 10 tháng 01 năm 2015



Nguyễn Trung Phương

Mẫu số: Q-01d

DN - BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH - QUÝ

| Chỉ tiêu                                                          | Mã chỉ tiêu | Thuyết minh | Quý IV năm 2014 | Quý IV năm 2013 | Lũy kế từ đầu năm đến quý IV năm 2014 | Lũy kế từ đầu năm đến quý IV năm 2013 |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-----------------|-----------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                         | 01          | 5.16        | 4,405,901,999   | 2,644,412,406   | 33,414,148,075                        | 34,474,890,833                        |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                   | 02          |             |                 | -               | -                                     | 57,879,360                            |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02) | 10          |             | 4,405,901,999   | 2,644,412,406   | 33,414,148,075                        | 34,417,011,473                        |
| 4. Giá vốn hàng bán                                               | 11          | 5.17        | 9,361,458,241   | 1,312,861,560   | 39,794,852,011                        | 37,925,841,400                        |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ(20=10-11)        | 20          |             | (4,955,556,242) | 1,331,550,846   | (6,380,703,936)                       | (3,508,829,927)                       |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                  | 21          | 5.18        | 21,453,869      | 1,743,794       | 1,623,717,641                         | 12,239,306                            |
| 7. Chi phí tài chính                                              | 22          | 5.19        | 8,908,733,573   | 68,461,983      | 16,058,376,465                        | 4,637,255,769                         |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay                                       | 23          |             | 124,309,783     | 68,461,983      | 757,850,192                           | 2,976,249,769                         |
| 8. Chi phí bán hàng                                               | 24          |             | 93,329,922      | 139,018,634     | 159,167,078                           | 189,079,350                           |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                   | 25          | 5.20        | 8,928,504,506   | 8,431,143,969   | 13,416,843,345                        | 14,093,426,640                        |



|                                                                      |    |  |                  |                 |                  |                  |
|----------------------------------------------------------------------|----|--|------------------|-----------------|------------------|------------------|
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh{30=20+(21-22) - (24+25)} | 30 |  | (22,864,670,374) | (7,305,329,946) | (34,391,373,183) | (22,416,352,380) |
| 11. Thu nhập khác                                                    | 31 |  | 16,758,182       |                 | 546,812,510      | 9,445,778,871    |
| 12. Chi phí khác                                                     | 32 |  | 307,144,452      | -               | 369,914,731      | 141,616,045      |
| 13. Lợi nhuận khác(40=31-32)                                         | 40 |  | (290,386,270)    | -               | 176,897,779      | 9,304,162,826    |
| 14. Phần lãi lỗ trong công ty liên kết, liên doanh                   | 45 |  |                  |                 |                  |                  |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế(50=30+40)                      | 50 |  | (23,155,056,644) | (7,305,329,946) | (34,214,475,404) | (13,112,189,554) |
| 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 |  | (23,155,056,644) | (7,305,329,946) | (34,214,475,404) | (13,112,189,554) |
| 18.1 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số                         | 61 |  |                  |                 |                  |                  |
| 18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ                       | 62 |  | -                |                 |                  |                  |
| 19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu(*)                                      | 70 |  | (710.28)         | (224)           | (1,049)          | (402.2)          |

Lập ngày 10 tháng 01 năm 2015

Người lập



Phạm Thị Thu Lan

Kế toán trưởng



Đỗ Thị Cẩm Tú

Tổng Giám Đốc



Nguyễn Trung Phương

Mẫu số: Q-01d

**DN - BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ - PPTT - QUÝ**

| Chi tiêu                                                                                   | Mã chi tiêu | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm đến 31/12/2014 | Lũy kế từ đầu năm đến 31/12/2013 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                                          |             |             |                                  |                                  |
| 1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác                                | 01          |             | -                                | 37,189,180,045                   |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ                                     | 02          |             | (591,768,045)                    | (5,832,607,934)                  |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động                                                         | 03          |             | (1,374,209,988)                  | (895,890,088)                    |
| 4. Tiền chi trả lãi vay                                                                    | 04          |             | (503,784,485)                    | (2,889,678,089)                  |
| 5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp                                                 | 05          |             | -                                |                                  |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                                   | 06          |             | 39,731,447,532                   | 1,008,436,657                    |
| 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                                  | 07          |             | (14,563,995,037)                 | (3,296,073,454)                  |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                       | <b>20</b>   |             | <b>22,697,689,977</b>            | <b>25,283,367,137</b>            |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                             |             |             |                                  |                                  |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                          | 21          |             | -                                | -                                |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                       | 22          |             | (13,945,672)                     |                                  |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                    | 23          |             | (14,800,000,000)                 | (1,811,950,778)                  |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                            | 24          |             | 800,000,000                      | -                                |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                 | 25          |             |                                  |                                  |
| 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          |             | 1,623,717,641                    | 12,315,084                       |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                           | <b>30</b>   | <b>-</b>    | <b>(12,390,228,031)</b>          | <b>(1,799,635,694)</b>           |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                                         |             |             |                                  |                                  |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu                             | 31          |             | -                                | -                                |
| 2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32          |             |                                  | -                                |

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

Page 10



|                                                         |    |  |                 |                  |
|---------------------------------------------------------|----|--|-----------------|------------------|
| 3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được                 | 33 |  | 159,499,450     | 7,021,683,949    |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay                              | 34 |  | (7,803,084,990) | (34,193,959,070) |
| 5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính                       | 35 |  |                 | -                |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu              | 36 |  |                 |                  |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính            | 40 |  | (7,643,585,540) | (27,172,275,121) |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)          | 50 |  | 2,663,876,406   | (3,688,543,678)  |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                         | 60 |  | 1,381,963,444   | 5,070,507,122    |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 |  |                 |                  |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)        | 70 |  | 4,045,839,850   | 1,381,963,444    |

Người lập biểu



Phạm Thị Thu Lan

Kế toán trưởng



Đỗ Thị Cẩm Tú

Lập ngày 10 tháng 01 Năm 2015



Nguyễn Trung Phương

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Kèm theo)

Mẫu B 09-DN

### 1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

#### 1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Quốc tế và Phát triển Doanh nghiệp IDJ (gọi tắt là “Công ty”) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0103016173 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 15/3/2007, thay đổi lần thứ 10 ngày 18/09/2014.

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: IDJ INTERNATIONAL FINANCIAL INVESTMENT AND ENTERPRISE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY, tên viết tắt là: IDJ FINANCIAL, JSC.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 10 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 Vải, 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 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: Cho thuê ngắn hạn và dài hạn Văn phòng.

Quý 4 năm 2014, 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 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.

### 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.

## 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 Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 03 năm 2006, Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

### **Hình thức kế toán áp dụng**

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

## **4. 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, tồn 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.

## **5. 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 2014

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 chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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.



**5.1 Tiền và tương đương tiền**

|                                  | 31/12/2014           | 01/01/2014           |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                  | VND                  | VND                  |
| Tiền mặt                         | 2,931,193            | 7,927,639            |
| Tiền gửi ngân hàng               | 4,042,908,657        | 1,374,035,805        |
| Tiền đang chuyển                 | -                    | -                    |
| Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng | -                    | -                    |
| Tiền đi đầu tư                   | -                    | -                    |
| <b>Tổng</b>                      | <b>4,045,839,850</b> | <b>1,381,963,444</b> |

**5.2 Các khoản phải thu ngắn hạn khác**

|                          | 31/12/2014            | 01/01/2014            |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                          | VND                   | VND                   |
| Phải thu BHXH            | 2,998,273             |                       |
| Phí dịch vụ thu NĐT      | 9,963,539,008         | 9,970,409,201         |
| Cho vay và phải thu khác | 229,218,771           | 1,500,000,000         |
| Phải thu khác HDLS       | 139,712,409           | 1,273,163,800         |
| <b>Tổng</b>              | <b>10,335,468,461</b> | <b>12,743,573,001</b> |

**5.3 Chi phí trả trước ngắn hạn**

Chi phí trả trước ngắn hạn của công ty bao gồm giá trị chưa phân bổ các công cụ dụng cụ đồ dùng văn phòng có giá trị nhỏ.

**5.4 Tài sản ngắn hạn khác**

|                                 | 31/12/2014         | 01/01/2014         |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                 | VND                | VND                |
| Tạm ứng                         | 257,755,100        | 229,119,100        |
| Cầm cố ký quỹ, ký cược ngắn hạn | -                  | -                  |
|                                 | -                  | -                  |
| <b>Tổng</b>                     | <b>257,755,100</b> | <b>229,119,100</b> |

**5.5 Phải thu dài hạn khác**

|                             | 31/12/2014         | 01/01/2014           |
|-----------------------------|--------------------|----------------------|
|                             | VND                | VND                  |
| Ký quỹ, ký cược dài hạn     | 7,930,000          | 1,007,930,000        |
| Các khoản tiền nhận ủy thác | -                  | -                    |
| Cho vay không có lãi        | -                  | -                    |
| Phải thu dài hạn khác       | 300,000,000        | 300,000,000          |
| <b>Tổng</b>                 | <b>307,930,000</b> | <b>1,307,930,000</b> |

5.6 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

|                               | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Phương tiện<br>vận<br>tải, truyền dẫn | Thiết bị,<br>dụng cụ quản lý | TSCĐ hữu<br>hình khác | Cộng          |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|------------------------------|-----------------------|---------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                           |                                       |                              |                       |               |
| Số dư tại 01/01/2014          | -                         | 1,825,365,646                         | 505,702,749                  | -                     | 2,331,068,395 |
| Tăng trong năm                | -                         | -                                     | -                            | -                     | -             |
| Mua trong năm                 | -                         | -                                     | -                            | -                     | -             |
| Giảm trong năm                | -                         | 676,827,273                           | -                            | -                     | 676,827,273   |
| Thanh lý, nhượng bán          | -                         | 676,827,273                           | -                            | -                     | 676,827,273   |
| Số dư tại 31/12/2014          | -                         | 1,148,538,373                         | 505,702,749                  | -                     | 1,654,241,122 |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                           |                                       |                              |                       |               |
| Số dư tại 01/01/2014          | -                         | 1,568,179,859                         | 499,167,217                  | -                     | 2,067,347,076 |
| Tăng trong năm                | -                         | 194,415,508                           | 6,535,532                    | -                     | 200,951,040   |
| Khấu hao trong kỳ             | -                         | 194,415,508                           | 6,535,532                    | -                     | 200,951,040   |
| Giảm trong năm                | -                         | 614,056,994                           | -                            | -                     | 614,056,994   |
| Thanh lý, nhượng bán          | -                         | 614,056,994                           | -                            | -                     | 614,056,994   |
| Số dư tại 31/12/2014          | -                         | 1,148,538,373                         | 505,702,749                  | -                     | 1,654,241,122 |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                           |                                       |                              |                       |               |
| Tại 01/01/2014                | -                         | 257,185,787                           | 6,535,532                    | -                     | 263,721,319   |
| Số dư tại 31/12/2014          | -                         | -                                     | -                            | -                     | -             |

5.8 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<br>01/01/2014 | Tăng trong kỳ | Giảm trong kỳ  | Tại ngày<br>31/12/2014 |
|-------------------------------|------------------------|---------------|----------------|------------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             | 218,569,719,130        | -             | 33,748,365,929 | 184,821,353,201        |
| Văn phòng cho thuê            | 114,639,893,585        | -             | 33,748,365,929 | 80,891,527,656         |
| 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> | 15,601,975,207         | 4,313,143,083 | 2,791,282,274  | 17,123,836,016         |
| Văn phòng cho thuê            | 8,297,567,713          | 2,059,168,851 | 2,791,282,274  | 7,565,454,290          |
| Trung tâm thương mại          | 5,282,051,265          | 1,640,807,415 | -              | 6,922,858,680          |
| Hầm để xe                     | 2,022,356,229          | 613,166,817   | -              | 2,635,523,046          |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        | 202,967,743,923        | -             | -              | 167,697,517,185        |
| Văn phòng cho thuê            | 106,342,325,872        | -             | -              | 73,326,073,366         |
| Trung tâm thương mại          | 70,374,904,280         | -             | -              | 68,734,096,865         |
| Hầm để xe                     | 26,250,513,771         | -             | -              | 25,637,346,954         |

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

|                                                             | 31/12/2014<br>VND     | 01/01/2014<br>VND     |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>                          | <b>54,717,485,100</b> | <b>92,738,353,850</b> |
| <i>Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển giáo dục IDJ – AEC</i> | <i>42,446,485,100</i> | <i>80,467,353,850</i> |
| <i>Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản IDJ Asset</i>            | <i>9,900,000,000</i>  | <i>9,900,000,000</i>  |
| <i>Công ty Cổ phần Đầu tư Công Nghệ Giáo Dục IDJ</i>        | <i>2,371,000,000</i>  | <i>2,371,000,000</i>  |
| <i>Đầu tư vào công ty IDJ</i>                               |                       |                       |
| <b>Đầu tư vào công ty con</b>                               | <b>35,000,000,000</b> | -                     |
| <i>Công ty cổ phần đầu tư Hồng Dương Lương Sơn</i>          | <i>35,000,000,000</i> | -                     |
|                                                             | <b>89,717,485,100</b> | <b>92,738,353,850</b> |

#### 5.10 Chi phí trả trước dài hạn

|                                            | 31/12/2014<br>VND    | 01/01/2014<br>VND     |
|--------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Chi phí thiết kế hoàn thiện nội thất TTTM  | 4,443,701,495        | 5,967,591,212         |
| Chi phí thuê HT thoát khí, cc gas cho TTTM | 1,662,083,987        | 1,700,620,591         |
| Chi phí quảng cáo , phí dịch vụ TTTM       | -                    | 1,262,270,854         |
| Chi phí sửa chữa lớn làm nội thất VP       | -                    | 314,599,431           |
| Chi phí bảo hiểm TTTM, chi phí khác        | -                    | 158,120,899           |
| Chi phí CCDC                               | 197,958,940          | 119,408,389           |
| Chi phí thuê ngắn hạn VP                   | 619,269,833          | 2,552,349,901         |
|                                            | <b>6,923,014,255</b> | <b>12,074,961,277</b> |

#### 5.11 Vay và nợ ngắn hạn

|                             | 31/12/2014<br>VND    | 01/01/2014<br>VND     |
|-----------------------------|----------------------|-----------------------|
| Vay ngắn hạn ngân hàng BIDV | 2,233,935,511        | 4,342,956,780         |
| Vay ngắn hạn khác           | 1,000,000,000        | 7,400,000,000         |
|                             | <b>3,233,935,511</b> | <b>11,742,956,780</b> |



#### 5.12 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

|                       | 31/12/2014<br>VND    | 01/01/2014<br>VND    |
|-----------------------|----------------------|----------------------|
| Thuế GTGT             | 1,879,421,770        | 1,036,598,274        |
| Thuế thu nhập cá nhân | 32,676,449           | 121,382,235          |
| <b>Tổng</b>           | <b>1,912,098,219</b> | <b>1,157,980,509</b> |

#### 5.13 Chi phí phải trả

|                           | 31/12/2014<br>VND  | 01/01/2014<br>VND    |
|---------------------------|--------------------|----------------------|
| Chi phí kiểm toán         | -                  | 1,067,743,126        |
| Chi phí làm nội thất TTTM | -                  | 180,000,000          |
| Chi phí lãi vay           | 5,013,007          | -                    |
| Chi phí khác              | 488,513,730        | -                    |
| <b>Tổng</b>               | <b>493,526,737</b> | <b>1,247,743,126</b> |

#### 5.14 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

|                                             | 31/12/2014<br>VND  | 01/01/2014<br>VND  |
|---------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Bảo hiểm xã hội                             | -                  | -                  |
| Phải trả cổ tức cho cổ đông 2010            | 424,740,000        | 450,240,000        |
| Phải trả cổ tức cổ đông 2009, Phải trả khác | -                  | 5,891,781          |
| <b>Tổng</b>                                 | <b>424,740,000</b> | <b>456,131,781</b> |

#### 5.15.a Vốn Đầu Tư Của Chủ Sở Hữu

|                                     | 31/12/2014<br>VND | 01/01/2014<br>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          | -                 | -                 |

**5.15.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            | (18,039,013,287)       |               | 34,214,475,404        | (52,253,488,691)       |
| <b>Cộng</b>                        | <b>309,483,986,713</b> |               | <b>34,214,475,404</b> | <b>275,269,511,309</b> |

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

|                                                                                  | Quý IV năm 2014      | Quý IV năm 2013      |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                                                  | VND                  | VND                  |
| Doanh thu hoạt động cho thuê trung tâm thương mại và Văn phòng, cung cấp dịch vụ | 4,405,901,999        | 2,644,412,406        |
| Các khoản giảm trừ                                                               | -                    | -                    |
| <b>Cộng</b>                                                                      | <b>4,405,901,999</b> | <b>2,644,412,406</b> |

**5.17 Giá Vốn Hàng Bán**

|                                                              | Quý IV năm 2014      | Quý IV năm 2013      |
|--------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                              | VND                  | VND                  |
| Giá vốn hoạt động cho thuê trung tâm thương mại và văn phòng | 9,361,458,241        | 1,312,861,560        |
| <b>Cộng</b>                                                  | <b>9,361,458,241</b> | <b>1,312,861,560</b> |

#### 5.18 Doanh Thu Hoạt Động Tài Chính

|                                            | Quý IV năm 2014   | Quý IV năm 2013  |
|--------------------------------------------|-------------------|------------------|
|                                            | VND               | VND              |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay                 | 21,453,869        | 1,743,794        |
| Lãi đầu tư trái phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu |                   |                  |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia                | -                 | -                |
| Lãi bán chứng khoán                        |                   | -                |
| Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện         |                   | -                |
| Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện       |                   |                  |
| Chiết khấu bán hàng được hưởng             |                   | -                |
| Doanh thu kinh doanh chứng khoán           |                   | -                |
| Doanh thu tài chính khác                   |                   | -                |
| <b>Cộng</b>                                | <b>21,453,869</b> | <b>1,743,794</b> |

#### 5.19 Chi Phí Tài Chính

|                                                       | Quý IV năm 2014      | Quý IV năm 2013   |
|-------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|
|                                                       | VND                  | VND               |
| Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm          |                      |                   |
| Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn, dài h       | 6,510,437,500        |                   |
| Chi phí lãi vay                                       | 124,309,783          | 68,461,983        |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện                     |                      |                   |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện                   |                      |                   |
| Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn,dài h         | 2,273,986,290        | -                 |
| Chi phí hoạt động tài chính khác                      |                      | -                 |
| Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn |                      | -                 |
| <b>Cộng</b>                                           | <b>8,908,733,573</b> | <b>68,461,983</b> |

#### 5.20 Chi phí quản lý doanh nghiệp

|                                  | Quý IV năm 2014      | Quý IV năm 2013      |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                  | VND                  | VND                  |
| Chi phí nhân công                | 789,238,273          | 952,624,600          |
| Chi phí thiết bị đồ dùng VP      | 272,182,746          | 125,419,362          |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định |                      | 69,965,918           |
| Thuế, phí, lệ phí                | 9,890,847            | 2,421,600            |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 611,472,190          | 312,435,453          |
| Chi phí khác bằng tiền           | 264,299,311          | 13,103,074           |
| Chi phí dự phòng                 | 6,981,421,139        |                      |
| <b>Cộng</b>                      | <b>8,928,504,506</b> | <b>1,475,970,007</b> |



## 5.21 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

|                                       | Quý IV năm 2014       | Quý IV năm 2013      |
|---------------------------------------|-----------------------|----------------------|
|                                       | VND                   | VND                  |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu         | 272,182,746           | 125,419,362          |
| Chi phí nhân công                     | 789,238,273           | 952,624,600          |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định, BĐS | 1,521,860,809         | 69,965,918           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài             | 611,472,190           | 312,435,453          |
| Chi phí khác bằng tiền                | 274,190,158           | 15,524,674           |
| Chi phí dự phòng                      | 6,981,421,139         |                      |
| Chi phí bán hàng                      | 93,329,922            |                      |
| <b>Cộng</b>                           | <b>10,543,695,237</b> | <b>1,475,970,007</b> |

(Bao gồm tổng hợp phát sinh tất cả 621, 622, 627, 641, 642, 632 Quý IV/2014)

## 5.22 Chi Phí Thuế Thu Nhập Doanh Nghiệp Hiện Hành

|                                                                    | Quý IV năm 2014         | Quý IV năm 2013        |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------|
|                                                                    | VND                     | VND                    |
| <b>Lợi nhuận/ (Lỗ) trước thuế</b>                                  | (23,155,056,644)        | (7,305,329,946)        |
| <b>Thu nhập từ hoạt động SXKD</b>                                  |                         |                        |
| <b>Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng BĐS</b>                     |                         | -                      |
| <b>Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế</b>                           | -                       | -                      |
| Trừ: Thu nhập không chịu thuế                                      | -                       | -                      |
| Cộng : Các khoản chi phí không được khấu trừ                       | -                       | -                      |
| Lỗ được chuyển trong kỳ                                            | -                       | -                      |
| <b>Thu nhập chịu thuế</b>                                          | <b>(23,155,056,644)</b> | <b>(7,305,329,946)</b> |
| Thu nhập chịu thuế của HĐ SXKD                                     | (23,155,056,644)        |                        |
| Thu nhập chịu thuế của HĐ chuyển nhượng BĐS                        |                         | -                      |
| Thuế suất hiện hành                                                | 22%                     | 25%                    |
| Tỷ lệ ưu đãi                                                       | 0%                      | 0%                     |
| <i>Tỷ lệ ưu đãi quý 4</i>                                          |                         |                        |
| <b>Thuế thu nhập doanh nghiệp</b>                                  | -                       | -                      |
| Thuế thu nhập theo thuế suất thông thường                          | -                       | -                      |
| Thuế thu nhập theo thuế suất thông thường của HĐ SXKD              | -                       | -                      |
| Thuế thu nhập theo thuế suất thông thường của HĐ chuyển nhượng BĐS | -                       | -                      |
| Thuế TNDN được miễn giảm                                           | -                       | -                      |
| <b>Thuế TNDN bị truy thu do quyết toán thuế</b>                    | -                       | -                      |
| <b>Cộng</b>                                                        | -                       | -                      |

| 5.23 Lãi trên cổ phiếu                              | Quý IV năm 2014  | Quý IV năm 2013 |
|-----------------------------------------------------|------------------|-----------------|
|                                                     | VND              | VND             |
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp    | (23,155,056,644) | (7,305,329,946) |
| Các khoản điều chỉnh                                |                  | -               |
| <i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>                    | 0                | -               |
| <i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>                    | 0                | -               |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông            | (23,155,056,644) | (7,305,329,946) |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ | 32,600,000       | 32,600,000      |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>      | <b>(710.28)</b>  | <b>(224)</b>    |

## 6. THÔNG TIN KHÁC

### 6.1 Số liệu so sánh

Số liệu dùng để so sánh là số liệu trên Bảng cân đối kế toán của Báo cáo tài chính cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là số liệu trên Báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/10/2013 và kết thúc vào ngày 31/12/2013, một số khoản mục đã được trình bày, phân loại lại cho phù hợp với mục đích trình bày Báo cáo tài chính quý hiện tại.

Hà Nội, ngày 10 tháng 01 năm 2015

Người lập biểu



Phạm Thị Thu Lan

Kế toán trưởng



Đỗ Thị Cẩm Tú

Tổng Giám Đốc



Nguyễn Trung Phương



