

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN NETLAND

M.S.D.N.

MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01-03
2. BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	04
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	05-08
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	09
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	10-11
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	12-43

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Netland và công ty con (gọi chung là "Công ty") trân trọng đề trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã được soát xét của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020.

1. Thông tin chung về Công ty:

Thành lập:

Công ty Cổ phần Bất động sản Netland là được thành lập tại Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần, mã doanh nghiệp số 0312695565 ngày 19 tháng 03 năm 2014 và giấy chứng nhận đăng ký thay đổi lần thứ 07 ngày 28 tháng 07 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc tăng vốn điều lệ từ 240.000.000.000 đồng lên 275.999.320.000 đồng.

Ngày 05 tháng 04 năm 2018, cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch ngày đầu tiên tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hà Nội với mã cổ phiếu là NRC theo quyết định niêm yết số 96/QĐ-SGDHN do Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội cấp ngày 05 tháng 03 năm 2018.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty:

Dịch vụ môi giới và kinh doanh bất động sản.

Tên tiếng anh: Netland Real Estate Joint Stock Company.

Tên viết tắt: Netland Real Estate JSC.

Trụ sở chính: Số 03, Trần Nhật Duật, phường Tân Định, Quận 1, Tp. HCM.

2. Tình hình tài chính hợp nhất và kết quả hoạt động hợp nhất:

Tình hình tài chính hợp nhất và kết quả hoạt động hợp nhất trong kỳ của Công ty được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm toán nội bộ, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm toán nội bộ, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất gồm có:

Hội đồng Quản trị

Ông	Lê Thống Nhất	Chủ tịch HĐQT
Ông	Trần Khánh Quang	Phó Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ-2020 ngày 26/06/2020)
Ông	Nguyễn Mạnh Tiến	Thành viên (bỏ nhiệm theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ-2020 ngày 26/06/2020)
Ông	Nguyễn Hữu Quang	Thành viên
Ông	Trần Vi Thoại	Thành viên
Ông	Vũ Ngọc Châu	Thành viên

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Ban Kiểm toán nội bộ

Ông	Lê Quyết Chiến	Trưởng Ban	(Bổ nhiệm theo Nghị quyết số 3107/2020/NQ-ĐHQT ngày 31/07/2020)
Ông	Đoàn Hữu Lộc	Thành viên	
Ông	Phạm Văn Huy	Thành viên	

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Lê Thống Nhất	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm theo Nghị quyết số 3107/2020/NQ-ĐHQT ngày 31/07/2020)
Ông	Nguyễn Huy Cường	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm theo Nghị quyết số 3107/2020/NQ-ĐHQT ngày 31/07/2020)
Ông	Nguyễn Quốc Bảo	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Nguyễn Hữu Quang	Phó Tổng Giám đốc
Bà	Nguyễn Ngọc Trâm	Phó Tổng Giám đốc
Bà	Nguyễn Thị Ngọc Bích	Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất là:

Ông	Lê Thống Nhất	Chủ tịch HĐQT
-----	---------------	---------------

4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Tp.HCM ("AISC") được chỉ định là kiểm toán viên cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020 của Công ty.

5. Cam kết của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Bản thuyết minh cho báo cáo tài chính hợp nhất. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Trang 3

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC TP.HCM**

Auditing And Informatic Services Company Limited

Head Office: 389A Dien Bien Phu Str., Ward 4, Dist.3, Ho Chi Minh City

Tel: (84.28) 3832 9129 (10 Lines)

Fax: (84.28) 3834 2957

Email: info@aisc.com.vn

Website: www.aisc.com.vn

Số: A0620245-SXHN/AISC-DN5

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘKính gửi:**CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN NETLAND**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Netland và các công ty con (gọi chung là "Công ty"), được lập ngày 11 tháng 8 năm 2020, từ trang 05 đến trang 43, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 06 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020 kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2020, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Tp. HCM, ngày 11 tháng 08 năm 2020**KT. TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC****LÊ HÙNG DŨNG**

Số Giấy CNĐKHNKT: 3174-2020-005-1

Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2020	01/01/2020
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		611.920.936.925	740.415.675.930
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	5.089.480.650	42.524.087.984
1. Tiền	111		5.089.480.650	42.524.087.984
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	96.000.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	-	96.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		499.810.659.496	494.636.862.142
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	73.509.545.106	89.739.547.738
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	186.869.433.228	155.572.202.421
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	243.152.508.203	252.803.413.910
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,5	(3.720.827.041)	(3.478.301.927)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	93.689.898.498	94.556.866.597
1. Hàng tồn kho	141		93.689.898.498	94.556.866.597
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		13.330.898.281	12.697.859.207
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10a	2.141.198.984	3.684.231.266
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.777.333.698	1.086.634.668
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14b	9.412.365.599	7.926.993.273
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2020	01/01/2020
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		116.800.709.184	115.426.419.388
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		26.848.586.250	29.831.762.500
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	29.831.762.500	29.831.762.500
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.5b	(2.983.176.250)	-
II. Tài sản cố định	220		68.121.751.769	65.888.152.323
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	10.335.458.897	8.101.859.451
- Nguyên giá	222		11.495.406.591	8.880.860.708
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.159.947.694)	(779.001.257)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	57.786.292.872	57.786.292.872
- Nguyên giá	228		57.786.292.872	57.786.292.872
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		3.306.989.093	349.454.545
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.7	3.306.989.093	349.454.545
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		18.523.382.072	19.357.050.020
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10b	2.354.049.212	3.093.469.404
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.11	14.818.448.339	14.818.448.339
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		1.350.884.521	1.445.132.277
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		728.721.646.109	855.842.095.318

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2020	01/01/2020
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		305.645.786.450	435.099.911.543
I. Nợ ngắn hạn	310		98.305.072.288	247.261.893.616
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	3.131.304.877	5.512.062.471
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	35.625.526.124	60.896.178.068
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14a	22.156.375.928	24.911.122.637
4. Phải trả người lao động	314		2.762.885.019	11.782.042.299
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	9.297.864.610	7.326.396.287
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	21.112.333.859	34.717.896.890
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	2.149.600.002	98.853.083.031
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.069.181.869	3.263.111.933
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		207.340.714.162	187.838.017.927
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.16	76.987.247.505	157.484.551.270
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	100.000.000.000	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	30.353.466.657	30.353.466.657
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2020	01/01/2020
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		423.075.859.659	420.742.183.775
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	423.075.859.659	420.742.183.775
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		275.999.320.000	240.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		275.999.320.000	240.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		29.861.170.400	29.861.170.400
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.110.434.785	2.110.434.785
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		110.529.020.163	142.753.375.004
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		106.754.055.004	60.281.127.409
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		3.774.965.159	82.472.247.595
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		4.575.914.311	6.017.203.586
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		728.721.646.109	855.842.095.318

Tp. HCM, ngày 11 tháng 08 năm 2020

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trần Ngọc Chiêu

Nguyễn Thị Ngọc Bích

Lê Thống Nhất



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2020	06 tháng đầu năm 2019
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	95.102.345.812	165.322.188.944
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	196.336.725	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	94.906.009.087	165.322.188.944
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	16.641.299.367	91.738.245.468
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		78.264.709.720	73.583.943.476
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	460.510.861	54.436.508
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	2.372.065.093	3.007.300.036
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		2.372.065.093	2.329.361.805
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7a	32.331.104.234	13.520.261.314
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7b	31.900.126.760	18.711.889.304
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		12.121.924.494	38.398.929.330
12. Thu nhập khác	31	VI.8	15.674.311	10.569.218.097
13. Chi phí khác	32	VI.9	1.822.095.265	544.811.995
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(1.806.420.954)	10.024.406.102
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		10.315.503.540	48.423.335.432
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	7.981.827.656	10.343.149.934
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.12	-	(328.650.015)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		2.333.675.884	38.408.835.513
Cổ đông của Công ty mẹ	61		3.774.965.159	37.131.969.313
Cổ đông không kiểm soát	62		(1.441.289.275)	1.276.866.200
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.13	137	2.704
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.13	137	2.704

NGƯỜI LẬP BIỂU

Trần Ngọc Chiêu

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Ngọc Bích

Tp. HCM, ngày 11 tháng 08 năm 2020

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Lê Thống Nhất



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2020	06 tháng đầu năm 2019
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		10.315.503.540	48.423.335.432
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		475.194.193	442.865.028
- Các khoản dự phòng	03	VI.7	3.225.701.364	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(460.504.846)	-
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	2.372.065.093	2.329.361.805
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		15.927.959.344	51.195.562.265
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(9.172.233.824)	(215.013.305.070)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		866.968.099	(9.479.281.037)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(27.129.027.419)	278.613.035.199
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		2.282.452.474	(1.992.815.587)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(2.372.065.093)	(2.157.488.406)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	(10.355.926.884)	(19.236.987.050)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.193.930.064)	(6.312.496.987)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(31.145.803.367)	75.616.223.327
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(3.992.240.431)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(96.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		96.000.000.000	-
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		-	36.000.000.000
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		460.504.846	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		92.468.264.415	(60.000.000.000)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

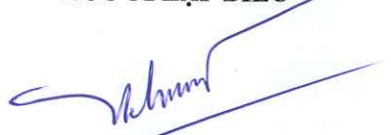
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2020	06 tháng đầu năm 2019
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		35.999.320.000	60.081.982.600
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(96.703.483.029)	(2.269.095.052)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(38.052.905.353)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(98.757.068.382)	57.812.887.548
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ ($50 = 20 + 30 + 40$)	50		(37.434.607.334)	73.429.110.875
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		42.524.087.984	24.942.056.776
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	V.1	<u>5.089.480.650</u>	<u>98.371.167.651</u>

NGƯỜI LẬP BIỂU


Trần Ngọc Chiêu

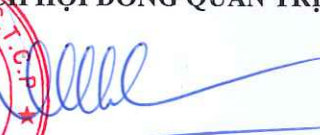
KẾ TOÁN TRƯỞNG


Nguyễn Thị Ngọc Bích

Tp. HCM, ngày 11 tháng 08 năm 2020

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ




Lê Thống Nhất

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1. Thành lập**

Công ty Cổ phần Bất động sản Netland là được thành lập tại Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần, mã doanh nghiệp số 0312695565 ngày 19 tháng 03 năm 2014 và giấy chứng nhận đăng ký thay đổi lần thứ 07 ngày 28 tháng 07 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc tăng vốn điều lệ từ 240.000.000.000 đồng lên 275.999.320.000 đồng.

Ngày 05 tháng 04 năm 2018, cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch ngày đầu tiên tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hà Nội với mã cổ phiếu là NRC theo quyết định niêm yết số 96/QĐ-SGDHN do Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội cấp ngày 05 tháng 03 năm 2018.

2. Lĩnh vực kinh doanh: Bất động sản.

Tên tiếng anh: Netland Real Estate Joint Stock Company.

Tên viết tắt: Netland Real Estate JSC.

Trụ sở chính: Số 03, Trần Nhật Duật, phường Tân Định, Quận 1, Tp. HCM.

Niem yết tại sàn chứng khoán Hà Nội (HNX), mã chứng khoán NRC.

3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là dịch vụ môi giới và kinh doanh bất động sản.

Trong đó bao gồm:

Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;

Xây dựng nhà các loại;

Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;

Xây dựng công trình công ích;

Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;

Phá dỡ;

Chuẩn bị mặt bằng;

Lắp đặt hệ thống điện;

Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí (trừ lắp đặt các thiết bị lạnh (thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hòa không khí, làm lạnh nước) sử dụng ga lạnh R22 trong lĩnh vực chế biến thủy hải sản và không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở);

Hoàn thiện công trình xây dựng;

Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;

Đại lý môi giới, đấu giá. Chi tiết: Đại lý;

Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình (trừ kinh doanh dược phẩm);

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;

Tư vấn, môi giới, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: tư vấn, môi giới bất động sản (trừ tư vấn mang tính pháp lý).

Dịch vụ đánh giá bất động sản; Sàn giao dịch bất động sản. Đấu giá bất động sản. Quản lý bất động sản. Hoạt động của các đại lý kinh doanh bất động sản và môi giới;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Ngành nghề kinh doanh (tiếp theo)

Quảng cáo;

Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận;

Hoạt động thiết kế chuyên dụng. Chi tiết: Hoạt động trang trí nội, ngoại thất;

Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác;

Doanh nghiệp phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, xây dựng, phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường, các quy định khác của pháp luật hiện hành và các điều kiện kinh doanh đối với ngành nghề kinh doanh có điều kiện.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất: Không có.**6. Tổng số nhân viên đến ngày 30 tháng 06 năm 2020: 494 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2019: 512 nhân viên)****7. Cấu trúc doanh nghiệp****7.1 Tổng số các Công ty con:**

- Số lượng các Công ty con được hợp nhất: một (01) công ty con.
- Số lượng các Công ty con không được hợp nhất: không có.

7.2 Danh sách các công ty con được hợp nhất:

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2020, Công ty có một (01) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi	Dịch vụ môi giới và kinh doanh bất động sản	95%	95%	95%

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

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**1. Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Kỳ kế toán 6 tháng đầu năm của công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 30 tháng 6 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 và các thông tư sửa đổi, bổ sung.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán.

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính hợp nhất đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả kinh doanh hợp nhất và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính".

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Netland và các công ty con (gọi chung là "Công ty") cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày "Công ty" thực sự nắm quyền kiểm soát các Công ty con, và chấm dứt vào ngày "Công ty" thực sự chấm dứt quyền kiểm soát các công ty con.

Các báo cáo tài chính của các công ty con được lập cùng kỳ kế toán với Công ty Cổ phần Bất động sản Netland theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty Cổ phần Bất động sản Netland. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các công ty con và Công ty Cổ phần Bất động sản Netland.

Tất cả các số dư giữa các đơn vị trong cùng "Công ty" và các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ "Công ty", kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Công ty đang nằm trong giá trị tài sản được loại trừ hoàn toàn.

Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đang phản ánh trong giá trị tài sản cũng được loại bỏ trừ khi chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các công ty con không được nắm giữ bởi Công ty, được trình bày riêng biệt trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Công ty trong phần Vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Lợi thế thương mại (hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ) phát sinh từ giao dịch mua công ty con là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua. Lợi thế thương mại được phân bổ dần đều trong thời gian hữu ích được ước tính tối đa không quá 10 năm. Định kỳ, Công ty đánh giá lại tổn thất lợi thế thương mại, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Công ty thực hiện quy đổi đồng ngoại tệ ra đồng Việt Nam căn cứ vào tỷ giá giao dịch thực tế.

Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế

Tất cả các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ (mua bán ngoại tệ, góp vốn hoặc nhận vốn góp, ghi nhận nợ phải thu, nợ phải trả, các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ) được hạch toán theo tỷ giá thực tế tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ (tiền, tương đương tiền, các khoản phải thu và phải trả, ngoại trừ các khoản mục khoản trả trước cho người bán, người mua trả tiền trước, chi phí trả trước, các khoản đặt cọc và các khoản doanh thu nhận trước) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Tỷ giá mua quy đổi tại ngày 30/06/2020: 23.115 VND/USD.

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: áp dụng theo tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Tỷ giá bán quy đổi tại ngày 30/06/2020: 23.295 VND/USD.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:

Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu: theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải thu.

Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi: dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa, công cụ: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí phát sinh trực tiếp trong quá trình thực hiện dịch vụ môi giới và dự án bất động sản

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):**6.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình:**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

6.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình:

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất là số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ..., (hoặc giá trị quyền sử dụng đất nhận góp vốn liên doanh).

6.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

*Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:**Nhà xưởng, vật kiến trúc 5 - 50 năm**Phương tiện vận tải, truyền dẫn 10 năm**Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.***7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang:**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để mua sắm mới tài sản cố định, xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như: Chi phí xây dựng; chi phí thiết bị và các chi phí khác.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Công ty ghi nhận các khoản mang đi góp vốn vào BCC ban đầu theo giá gốc và phản ánh là nợ phải thu khác.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát là hoạt động liên doanh không thành lập một cơ sở kinh doanh mới. Các bên liên doanh có nghĩa vụ và được hưởng quyền lợi theo thỏa thuận trong hợp đồng. Hoạt động của hợp đồng liên doanh được các bên góp vốn thực hiện cùng với các hoạt động kinh doanh thông thường khác của từng bên.

Các khoản vốn (bằng tiền hoặc tài sản phi tiền tệ) góp vào BCC được ghi nhận và phản ánh trong Báo cáo tài chính là tài sản góp vốn liên doanh căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng. Chênh lệch giữa giá trị hợp lý của tài sản nhận về và giá trị khoản vốn góp (nếu có) được phản ánh là thu nhập khác hoặc chi phí khác.

Nếu BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ, Công ty ghi nhận phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần mình được chia từ BCC.

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau: thi công thiết kế văn phòng, chi phí công cụ dụng cụ và các khoản chi phí trả trước khác.

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ 12 tháng đến 36 tháng.

10. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải trả.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tồn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

11. Nguyên tắc ghi nhận vay

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay:

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay: lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 " Chi phí đi vay".

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

Chi phí phải trả bao gồm các chi phí đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận cụ thể.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu:**

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền đã góp vốn ban đầu, góp bổ sung của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Công ty.

Nguyên tắc ghi nhận thặng dư vốn cổ phần:

Thặng dư vốn cổ phần: Phản ánh khoản chênh lệch tăng giữa giá phát hành cổ phiếu so với mệnh giá khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung cổ phiếu và chênh lệch tăng, giảm giữa số tiền thực tế thu được so với giá mua lại khi tái phát hành cổ phiếu quỹ. Trường hợp mua lại cổ phiếu để hủy bỏ ngay tại ngày mua thì giá trị cổ phiếu được ghi giảm nguồn vốn kinh doanh tại ngày mua là giá thực tế mua lại và cũng phải ghi giảm nguồn vốn kinh doanh chi tiết theo mệnh giá và phần thặng dư vốn cổ phần của cổ phiếu mua lại.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ**

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 vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư dự án

Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư dự án được ghi nhận dựa theo bản chất từng hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Trường hợp hợp đồng hợp tác kinh doanh quy định việc phân chia kết quả hợp tác bằng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và cam kết lợi nhuận phân chia cho các bên không thực hiện kế toán và không quyết toán thuế với mức lợi nhuận không nhỏ hơn một mức tối thiểu cố định thì Công ty tạm ghi nhận doanh thu dựa trên số tiền được chia theo từng đợt quy định trong hợp đồng nhưng không được vượt quá mức cố định cho đến khi ký biên bản quyết toán dự án.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi và doanh thu hoạt động tài chính.

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong kỳ; các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí lãi vay, chiết khấu thanh toán và các khoản chi phí khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm và hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. Công ty không phản ánh vào tài khoản này tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản ghi giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong năm và hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước.

Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp Công ty áp dụng cho năm hiện hành là 20%.

19. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong tương lai tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Công cụ tài chính:**Ghi nhận ban đầu:****Tài sản tài chính**

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Nợ phải trả tài chính

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, nợ và vay và nợ phải trả tài chính khác.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thì hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

21. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

22. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo bộ phận

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	30/06/2020	01/01/2020
Tiền	5.089.480.650	42.524.087.984
Tiền mặt	1.743.143.815	1.770.351.834
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.346.336.835	40.753.736.150
Cộng	5.089.480.650	42.524.087.984

2. Các khoản đầu tư tài chính**a. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**

	30/06/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	-	-	96.000.000.000	96.000.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	96.000.000.000	96.000.000.000
Cộng	-	-	96.000.000.000	96.000.000.000

3. Phải thu của khách hàng

	30/06/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	73.509.545.106	(3.703.559.492)	89.739.547.738	(3.478.301.927)
Khách hàng trong nước	73.509.545.106	(3.703.559.492)	89.739.547.738	(3.478.301.927)
Công ty CP Tập Đoàn Quốc Tế Năm Sao (1)	5.290.799.274	(3.703.559.492)	5.290.799.274	(3.478.301.927)
Công ty Cổ Phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (2)	63.964.626.297	-	77.898.453.342	-
Phải thu ngắn hạn khác	4.254.119.535	-	6.550.295.122	-
Cộng	73.509.545.106	(3.703.559.492)	89.739.547.738	(3.478.301.927)
b. Phải thu các bên liên quan				
Công ty Cổ Phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (2)	63.964.626.297	-	77.898.453.342	-
Cộng	63.964.626.297	-	77.898.453.342	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Thuyết minh**(1) Khoản phải thu của Công ty Cổ phần Tập Đoàn Quốc Tế Năm Sao:**

Khoản phải thu Công ty Cổ phần Tập Đoàn Quốc Tế Năm Sao về phí môi giới dự án khu đô thị Năm Sao, tên thương mại là Khu Lucky Land (giai đoạn 1) tại Xã Phước Lý, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An theo hợp đồng môi giới số 03/HĐMG/TĐNS-DKR ký ngày 21/11/2016 giữa Công ty Cổ phần Tập Đoàn Quốc Tế Năm Sao với Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi.

(2) Khoản phải thu Công ty Cổ Phần Đầu tư Danh Khôi Holdings:

Phí phát triển dự án Nhơn Hội - New City theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 50/2019/NRC-DKR/NH ngày 28/6/2019 và phụ lục số 03/2020/PLHĐDVMG/DKR/NRC ngày 06/01/2020 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings và Công ty Cổ phần Bất động sản Netland. Đến ngày 30/6/2020, Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings đã thanh toán cho Công ty Cổ phần Bất động sản Netland số tiền 22.000.000.000 VND.

Khoản phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings về phí môi giới dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, tên thương mại là Nhơn Hội New City tại Xã Nhơn Lý và Xã Nhơn Hội, Tp. Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định theo hợp đồng môi giới số 22/2019/HĐMG/DKR/DKR và phụ lục hợp đồng số 01 đính kèm hợp đồng môi giới trên ngày 10/05/2019; phí môi giới dự án Khu nhà ở phía đông Rạch Thủ Lự, tên thương mại là Barya tại Phường Long Toàn, Tp. Bà Rịa, Tỉnh Bà Rịa, Vũng Tàu theo hợp đồng môi giới số 1127/2017/HĐMG/PT-DKR ngày 27/11/2017; phí môi giới dự án Khu dân cư - tái định cư Thành Hiếu, tên thương mại là Long Hậu Riverside theo hợp đồng môi giới số: 0702/2018/HĐMG/DKR/DKR ngày 02/07/2018, phí môi giới dự án KĐT DLST Nhơn Hội theo hợp đồng môi giới Số: 61/2019/DKR/DKR/NH.K2 ngày 01/07/2019 và phí môi giới dự án KĐT DLST Nhơn Hội theo hợp đồng môi giới Số: 30.1/2020/HĐMG/DKR/DKR ngày 18/02/2020 giữa Công ty Cổ Phần Đầu tư Danh Khôi Holdings với Công ty Cổ Phần Bất động sản Danh Khôi.

4. Trả trước cho người bán

	30/06/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	186.869.433.228	-	155.572.202.421	-
Nhà cung cấp trong nước	186.869.433.228	-	155.572.202.421	-
Công ty TNHH Dự án Hồ Tràm	-	-	2.345.860.440	-
Công ty Cổ phần Công nghệ TK 25	-	-	1.579.840.000	-
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Danh Khôi Holdings (1)	185.000.000.000	-	150.000.000.000	-
Khác	1.869.433.228	-	1.646.501.981	-
Cộng	186.869.433.228	-	155.572.202.421	-
b. Trả trước cho người bán là các bên liên quan				
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Danh Khôi Holdings (1)	185.000.000.000	-	150.000.000.000	-
Cộng	185.000.000.000	-	150.000.000.000	-

(1) Công ty Cổ Phần Đầu Tư Danh Khôi Holdings

Công ty nhận chuyển nhượng một phần dự án Khu nhà ở phía Đông rạch Thủ Lự tại phường Long Toàn, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo hợp đồng số 2210/2018/HĐCN/DKR/NRC ngày 22/10/2018 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings và Công ty Cổ phần Bất động sản Netland. Tại ngày 30/6/2020, Công ty Cổ phần Bất động sản Netland đã ứng trước 185.000.000.000 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác	30/06/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	243.152.508.203	(17.267.549)	252.803.413.910	-
Ký cược, ký quỹ	43.513.037.500	-	22.668.115.988	-
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Quốc Tế năm Sao	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (1)	31.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Kita Invest	9.500.000.000	-	9.500.000.000	-
Ký quỹ khác	1.013.037.500	-	1.168.115.988	-
Tạm ứng	339.904.614	-	225.184.148	-
Phải thu khác	199.299.566.089	(17.267.549)	229.910.113.774	-
Công ty Cổ Phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (1)	74.000.000.000	-	94.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Du Lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á (2)	10.000.000.000	-	10.650.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR (3)	55.000.000.000	-	55.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Hà Nội Non Nước (4)	55.000.000.000	-	55.000.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng hạ tầng Phú Mỹ (5)	5.000.000.000	-	10.330.000.000	-
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Thạnh	-	-	4.621.150.685	-
Phải thu khác	299.566.089	(17.267.549)	308.963.089	-
b. Dài hạn	29.831.762.500	(2.983.176.250)	29.831.762.500	-
Đầu tư dự án Khu biệt thự vườn Panorama Villas tại Hòn Rớ, xã Phước Đồng, Tp. Nha Trang, Khánh Hòa (6)	29.831.762.500	(2.983.176.250)	29.831.762.500	-
Cộng	272.984.270.703	(3.000.443.799)	282.635.176.410	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác (tiếp theo)**(1) Khoản phải thu khác của Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings bao gồm:**

Khoản ký quỹ phát triển dự án Nhơn Hội - New City (khu 2, khu 4 và khu 9) theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 50/2019/NRC-DKRH/NH ngày 28/06/2019 và phụ lục 03/2020/PLHĐDVMG/DKRH-NRC ngày 06/1/2020 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings và Công ty Cổ phần Bất Động Sản Netland. Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 50/2019/NRC-DKRH/NH ngày 28/06/2019 thì số tiền góp vốn bên Công ty Cổ phần Bất Động Sản Netland đã chuyển cho Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings, giá trị 20.000.000.000 VND và số tiền này được chuyển thành tiền ký quỹ để đảm bảo cho việc phát triển Dự án theo phụ lục 03/2020/PLHĐDVMG/DKRH-NRC ngày 06/01/2020.

Khoản tiền ký quỹ theo hợp đồng môi giới bất động sản số 30.1/2020/HĐMG/DKRH-DKR ký ngày 18/2/2020 - Dự án Khu đô thị Du lịch Sinh thái Nhơn Hội và Khu Kinh tế Nhơn Hội tại Xã Nhơn Lý và Xã Nhơn Hội, Tp. Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định với giá trị là 10.000.000.000 VND và theo hợp đồng môi giới số 138.2/2020/HĐMG/DKRH-DKR ký ngày 08/6/2020 - Dự án Thấp ven sông tại Khu A1-1 thuộc Khu dân cư nhà ở, khách sạn, căn hộ kết hợp thương mại dịch vụ tại Đường 2 Tháng 9, Quận Hải Châu, Tp. Đà Nẵng giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi với Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings với giá trị là 1.000.000.000 VND. Tổng giá trị ký quỹ tại thời điểm 30/6/2020 là 11.000.000.000 VND.

Khoản hợp tác đầu tư dự án Nhơn Hội - New City (khu 2 và khu 9) theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 41/2019/DKR-DKRH/NH ngày 28/6/2019 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings và Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings là bên nhận góp vốn, Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi là bên góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi góp 74.000.000.000 VND và phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ tương ứng phần vốn góp hợp tác đầu tư nhưng đảm bảo không thấp hơn 15% phần vốn đã góp.

(2) Khoản phải thu khác của Công ty Cổ phần Du Lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á bao gồm:

Khoản tiền hợp tác đầu tư dự án Khu Du Lịch Biển Blue Sapphire Resort, Bà Rịa - Vũng Tàu theo hợp đồng số 49/2019/NRC-ASIA/VT ký ngày 28/06/2019 giữa Công ty CP Du Lịch và Đầu Tư Xây Dựng Châu Á và Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Netland. Theo đó, Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á là bên nhận góp vốn, Công ty Cổ phần Bất động sản Netland là bên góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty Cổ phần Bất động sản Netland góp 5.000.000.000 VND và phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ tương ứng phần vốn góp hợp tác đầu tư nhưng đảm bảo không thấp hơn 15% phần vốn đã góp.

Khoản tiền hợp tác đầu tư dự án Khu Du Lịch Biển Blue Sapphire Resort, Bà Rịa - Vũng Tàu theo hợp đồng số 40/2019/DKR-ASIA/VT ký ngày 28/6/2019 giữa Công ty Cổ phần Du Lịch và Đầu Tư Xây Dựng Châu Á và Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi. Theo đó, Công ty Cổ phần Du Lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á là bên nhận góp vốn, Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi là bên góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi góp là 5.000.000.000 VND và phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ tương ứng phần vốn góp hợp tác đầu tư nhưng đảm bảo không thấp hơn 15% phần vốn đã góp.

(3) Khoản phải thu khác của Công ty Cổ phần Đầu tư VHR bao gồm:

Khoản tiền hợp tác đầu tư dự án Khu Dân Cư Cồn Tân Lập - Xương Huân, TP. Nha Trang theo hợp đồng số 48/2019/NRC-VHR/NT ngày 28/06/2019 ký giữa Công ty CP Đầu Tư VHR và Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Netland. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư VHR là bên nhận góp vốn, Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Netland là bên góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Netland góp là 55.000.000.000 VND và phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ tương ứng phần vốn góp hợp tác đầu tư nhưng đảm bảo không thấp hơn 15% phần vốn đã góp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(4) Khoản phải thu khác của Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Hà Nội Non Nước bao gồm:

Khoản tiền hợp tác đầu tư dự án Khu Du Lịch Nghỉ Dưỡng Cao Cấp Ven Biển Non Nước theo hợp đồng số 47/2019/NRC-HNNN/NN ngày 28/6/2019 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Hà Nội Non Nước và Công ty Cổ phần Bất Động Sản Netland. Theo đó, Công ty CP Đầu tư Du lịch Hà Nội Non Nước là bên nhận góp vốn, Công ty Cổ phần Bất Động Sản Netland là bên góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty Cổ phần Bất Động Sản Netland góp 55.000.000.000 VND và phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ tương ứng phần vốn góp hợp tác đầu tư nhưng đảm bảo không thấp hơn 15% phần vốn đã góp.

(5) Khoản phải thu khác của Công ty TNHH Xây dựng hạ tầng Phú Mỹ bao gồm:

Khoản tiền hợp tác đầu tư dự án Cà Mau Happy Home theo hợp đồng số 42/2019/DKR-HTPM/CM ký ngày 28/6/2019 giữa Công ty TNHH Xây dựng Hạ tầng Phú Mỹ và Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi. Theo đó, Công ty TNHH Xây dựng Hạ tầng Phú Mỹ là bên nhận góp vốn, Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi là bên góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi góp 5.000.000.000 VND và phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ tương ứng phần vốn góp hợp tác đầu tư nhưng đảm bảo không thấp hơn 15% phần vốn đã góp.

(6) Đầu tư dự án Khu biệt thự vườn Panorama Villas tại Hòn Rớ, xã Phước Đồng, Tp. Nha Trang, Khánh Hòa (tên thương mại: Haborizon Nha Trang):

Khoản đầu tư dự án Khu biệt thự vườn Panorama Villas tại Hòn Rớ, xã Phước Đồng, Tp. Nha Trang, Khánh Hòa – Hợp tác cùng Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Gia Việt theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 001/HĐHT/GV-TGX ngày 18/8/2016 và Biên bản thỏa thuận liên danh hợp tác đầu tư số 001/HĐHT/GV-TGX ngày 18/8/2016. Theo đó, giá trị thỏa thuận đầu tư dự kiến là 126.000.000.000 VND được đầu tư mua lại toàn bộ cổ phần Công ty TNHH Đầu tư xây dựng Thế Giới Xanh để sở hữu dự án Khu biệt thự vườn Panorama Villas, mỗi bên góp 50% và phân chia lợi nhuận sau thuế theo tỷ lệ tương ứng phần vốn góp hợp tác đầu tư.

Đến thời điểm 30/6/2020, Công ty Cổ phần Bất động sản Netland đã thực góp vào dự án là 29.831.762.500 VND, đã nhận toàn bộ phần lợi nhuận được chia và đang trong quá trình đàm phán tất toán khoản này.

c. Phải thu khác là bên liên quan

	30/06/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Đầu Tư Danh Khôi Holdings	105.000.000.000	-	104.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR	55.000.000.000	-	55.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Du Lịch và Đầu tư Xây Dựng Châu Á	10.000.000.000	-	10.650.000.000	-
Cộng	170.000.000.000	-	169.650.000.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Hàng tồn kho	30/06/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	108.427.563	-	13.200.000	-
Chi phí SX, KD dở dang (*)	93.569.424.735	-	94.488.730.397	-
+ Chi phí dự án dân cư đô thị tại Đồng Nai	2.073.858.369	-	2.073.858.369	-
+ Chi phí dự án Bình Dã (Saigon Metro Mall)	90.639.273.703	-	90.639.273.704	-
+ CP, SX kinh doanh dở dang khác	856.292.663	-	1.775.598.324	-
Hàng hoá	12.046.200	-	54.936.200	-
Cộng	93.689.898.498	-	94.556.866.597	-

(*) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang chủ yếu là chi phí quyền sử dụng đất, chi phí xây dựng và chi phí môi giới của các dự án.

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ: không có.
- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ: không có.

7. Tài sản dở dang dài hạn	30/06/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Xây dựng cơ bản dở dang	3.306.989.093	-	349.454.545	-
Phần mềm quản lý bán hàng bất động sản TVC PMSREAL	455.400.000	-	304.000.000	-
Chương trình phần mềm khác	2.851.589.093	-	45.454.545	-
Cộng	3.306.989.093	-	349.454.545	-

8. Tài sản cố định hữu hình (xem trang 41)**9. Tài sản cố định vô hình**

	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	57.786.292.872	57.786.292.872
Số dư cuối kỳ	57.786.292.872	57.786.292.872
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-
Giá trị còn lại		
Số dư đầu kỳ	57.786.292.872	57.786.292.872
Số dư cuối kỳ	57.786.292.872	57.786.292.872

Quyền sử dụng đất tại số 3 Trần Nhật Duật, phường Tân Định, Quận 1, Tp.HCM thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 50 với diện tích 141 m2 theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CH01669 ngày 11/8/2015 do Ủy ban Nhân dân Quận 1 cấp, thời hạn sử dụng: lâu dài.

* Giá trị còn lại của TSCĐVH đã dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản vay: 57.786.292.872 VND

* Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: không có

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Chi phí trả trước		30/06/2020	01/01/2020		
a.Chi phí trả trước ngắn hạn		2.141.198.984	3.684.231.266		
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ		2.141.198.984	3.684.231.266		
b.Chi phí trả trước dài hạn		2.354.049.212	3.093.469.404		
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ		292.112.067	2.051.909.753		
Chi phí thi công, thiết kế nội thất		1.369.393.859	526.707.569		
Các khoản khác		692.543.286	514.852.082		
Cộng		4.495.248.196	6.777.700.670		
11. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		30/06/2020	01/01/2020		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		14.818.448.339	14.818.448.339		
- Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến doanh thu từ hoạt động Hợp tác đầu tư dự án Khu thương mại dịch vụ và dân cư Tân Việt Phát, phường Phú Hải, Tp. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (Queen Pearl)		11.400.000.000	11.400.000.000		
- Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến việc loại trừ lãi chưa thực hiện của dự án Bình Đăng		3.418.448.339	3.418.448.339		
Cộng		14.818.448.339	14.818.448.339		
12. Phải trả người bán		30/06/2020	01/01/2020		
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn		3.131.304.877	3.131.304.877	5.512.062.471	5.512.062.471
Công ty Cổ phần Bất động sản Link House Miền Trung		286.976.054	286.976.054	721.452.739	721.452.739
Công ty Cổ phần DKRA Việt Nam		-	-	1.224.954.975	1.224.954.975
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Á Châu		-	-	2.073.037.661	2.073.037.661
Công ty Cổ Phần Đầu tư Danh Khôi Holdings		2.440.834.032	2.440.834.032	-	-
Nhà cung cấp khác		403.494.791	403.494.791	1.492.617.096	1.492.617.096
Cộng		3.131.304.877	3.131.304.877	5.512.062.471	5.512.062.471
b. Phải trả người bán là các bên liên quan					
Công ty Cổ Phần Đầu tư Danh Khôi Holdings		2.440.834.032	2.440.834.032	-	-
Cộng		2.440.834.032	2.440.834.032	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Người mua trả tiền trước**Ngắn hạn**

30/06/2020

01/01/2020

35.625.526.124

60.896.178.068

Khách hàng trong nước ứng trước tiền dự án

35.625.526.124

60.896.178.068

Cộng

35.625.526.124

60.896.178.068

14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**a. Phải nộp**

01/01/2020

Số phải nộp
trong kỳSố đã nộp
trong kỳ

30/06/2020

Thuế giá trị gia tăng

2.798.082.651

1.460.859.250

2.838.623.156

1.420.318.745

Thuế thu nhập doanh nghiệp

21.286.267.611

7.981.827.656

10.355.926.884

18.912.168.383

Thuế thu nhập cá nhân

826.772.375

6.787.497.972

5.790.381.547

1.823.888.800

Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác

-

11.889.696

11.889.696

-

Cộng

24.911.122.637

16.242.074.574

18.996.821.283

22.156.375.928

b. Phải thu

Thuế GTGT nộp thừa

7.926.993.273

(1.485.372.326)

-

9.412.365.599

Cộng

7.926.993.273

(1.485.372.326)

-

9.412.365.599

15. Chi phí phải trả**Ngắn hạn**

30/06/2020

01/01/2020

9.297.864.610

7.326.396.287

Hoa hồng phải trả dự án Nhơn Hội

4.570.432.131

795.520.559

Lãi vay trích trước

-

286.679.632

Trích trước chi phí lương

3.998.557.341

5.231.092.301

Các khoản trích trước khác

728.875.138

1.013.103.795

Cộng

9.297.864.610

7.326.396.287

16. Doanh thu chưa thực hiện**Dài hạn**

30/06/2020

01/01/2020

Doanh thu nhận trước dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall)

76.987.247.505

157.484.551.270

Cộng

76.987.247.505

157.484.551.270

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Phải trả khác**30/06/2020****01/01/2020****a. Ngắn hạn**

- Kinh phí công đoàn	22.990.500	-
- Nhận ký quỹ, ký cược	2.700.000.000	22.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Á Châu	-	10.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Xuân Lộc Holdings	700.000.000	1.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Bất động Sản Link House Miền Trung	-	9.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Danh Khôi (1)	2.000.000.000	2.000.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	18.389.343.359	12.717.896.890
- Các khoản tiền giữ chỗ mua sản phẩm dự án	16.590.763.180	6.217.694.108
+ Dự án Quy Nhơn - Bình Định (2)	4.870.000.000	4.080.000.000
+ Barya City Bà Rịa (3)	1.012.000.000	1.012.000.000
+ Dự án Happy Home Cà Mau	90.000.000	1.125.694.108
+ Dự án The Royal Tháp ven sông (4)	1.250.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	9.368.763.180	-
- Phải trả về chia lợi nhuận	-	2.053.585.353
+ Ông Lê Thống Nhất	-	1.642.868.282
+ Ông Nguyễn Đình Trí	-	410.717.071
- Phải trả khác	1.798.580.179	4.446.617.429
Cộng	21.112.333.859	34.717.896.890

b. Dài hạn

Công ty TNHH Xây dựng hạ tầng Phú Mỹ (5)	100.000.000.000	-
Cộng	100.000.000.000	-

c. Phải trả khác là các bên liên quan

Ông Lê Thống Nhất	-	1.642.868.282
Ông Nguyễn Đình Trí	-	410.717.071
Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings	9.368.763.180	-
Cộng	9.368.763.180	2.053.585.353

(1) Công ty Cổ phần Dịch Vụ Bất Động Sản Danh Khôi:

Khoản nhận ký quỹ dự án Khu dân cư tên thương mại là Stella Mega City tại Phường Bình Thủy, Quận Bình Thủy, Tp. Cần Thơ của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất Động Sản Danh Khôi theo Hợp Đồng 51.6/2019/HĐDVMG/DKR-DKRS ký ngày 13/7/2019 với Công ty Cổ phần Bất Động Sản Danh Khôi.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Phải trả khác (tiếp theo)**(2) Dự án Nhơn Hội New City, Quy Nhơn:**

Khoản tiền giữ chỗ của khách hàng mua sản phẩm của dự án Khu du lịch sinh thái Nhơn Hội theo Hợp đồng môi giới số 22/2019/HĐMG/DKRH-DKR ngày 10/5/2019 và theo Hợp đồng môi giới số 30.1/2020/HĐMG/DKRH-DKR ngày 18/2/2020 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi với Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings.

(3) Dự án Barya city Bà Rịa:

Khoản tiền giữ chỗ của khách hàng mua sản phẩm của dự án Khu nhà ở phía đông Rạch Thủ Lự, tên thương mại là Barya tại Phường Long Toàn, Tp. Bà Rịa, Tỉnh Bà Rịa, Vũng Tàu theo Hợp đồng môi giới số 1127/2017/HĐMG/PT-DKR ngày 27/11/2017 giữa Công ty cổ phần Bất động sản Danh Khôi với Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (theo ủy quyền số 01 ngày 13/9/2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thịnh ủy quyền cho Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings liên quan đến việc triển khai và thực hiện dự án Barya city Bà Rịa).

(4) Dự án The Royal Tháp ven sông:

Khoản tiền giữ chỗ của khách hàng mua sản phẩm của dự án Tháp ven sông tại Khu A1-1 thuộc Khu dân cư nhà ở, khách sạn, căn hộ kết hợp thương mại dịch vụ tại Đường 2 Tháng 9, Quận Hải Châu, Tp. Đà Nẵng theo hợp đồng môi giới số 138.2/2020/HĐMG/DKRH-DKR ngày 08/6/2020 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi với Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings.

(5) Khoản phải trả cho Công ty TNHH Xây dựng hạ tầng Phú Mỹ:

Khoản tiền nhận hợp tác đầu tư dự án Lạc Dương Wonder tại huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng theo hợp đồng số 2702/HĐHT/PM ngày 27/02/2020 giữa Công ty TNHH Xây dựng Hạ tầng Phú Mỹ với Công ty Cổ phần Bất động sản Netland. Theo đó, Công ty TNHH Xây dựng Hạ tầng Phú Mỹ là bên góp vốn, Công ty Cổ phần Bất động sản Netland là bên nhận góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty TNHH Xây dựng Hạ tầng Phú Mỹ góp 150.000.000.000 VND và phân chia lợi nhuận ít nhất 8%/năm trên số tiền góp vốn theo thời gian thực góp. Đến ngày 30/06/2020, Công ty TNHH Xây dựng Hạ tầng Phú Mỹ đã góp cho Công ty Cổ phần Bất động sản Netland là 100.000.000.000 VND.

18. Vay và nợ thuê tài chính

	30/06/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	2.149.600.002	2.149.600.002	98.853.083.031	98.853.083.031
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	-	94.553.883.027	94.553.883.027
Vay dài hạn đến hạn trả	2.149.600.002	2.149.600.002	4.299.200.004	4.299.200.004
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (*)	2.149.600.002	2.149.600.002	4.299.200.004	4.299.200.004
b. Vay dài hạn	30.353.466.657	30.353.466.657	30.353.466.657	30.353.466.657
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (*)	30.353.466.657	30.353.466.657	30.353.466.657	30.353.466.657
Cộng	32.503.066.659	32.503.066.659	129.206.549.688	129.206.549.688

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Thuyết minh các khoản vay ngân hàng

(*) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam:

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng vay số 0707/2018/HĐCV/PVB-DN.GĐ ký ngày 05/07/2018 và Phụ lục số PL01-0707/2018/HĐCV/PVB-DN.GĐ ký ngày 20/08/2018	120 tháng	12,49%/năm	30.716.666.659	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất
Hợp đồng vay số 8609/2018/HĐTD/PVB-DN.GĐ ký ngày 27/09/2018	60 tháng	12,49%/năm	518.600.000	Thế chấp xe ô tô Toyota Fortuner, Biển số: 51G-68876
Hợp đồng vay số 13611/2018/HĐTD/PVB-DN.GĐ ký ngày 30/11/2018	60 tháng	12,49%/năm	574.000.000	Thế chấp xe ô tô Kia Sedona, Biển số: 51G-73672
Hợp đồng cho vay số 22307/2019/HĐTD/PVB-DN.GĐ ký ngày 26/7/2019.	60 tháng	12,49%/năm	693.800.000	Thế chấp xe ô tô Toyota Camry, biển số 51H-106.38

19. Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem trang 42)**

b. Chi tiết vốn góp của các cổ đông	% vốn thực góp tại 30/06/2019	30/06/2020	01/01/2020
Ông Lê Thống Nhất	35,0%	96.600.000.000	84.000.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Thủy	13,1%	36.225.000.000	31.500.000.000
G-7 Holdings Incorporated	18,8%	51.750.000.000	12.250.000.000
Sanei Architecture Planning Co., LTD	5,1%	14.087.500.000	45.000.000.000
Các cổ đông khác	28,0%	77.336.820.000	67.250.000.000
Cộng	100,00%	275.999.320.000	240.000.000.000

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

	06 tháng đầu năm 2020	06 tháng đầu năm 2019
Vốn góp của chủ sở hữu	275.999.320.000	150.000.000.000
Vốn góp đầu kỳ	240.000.000.000	120.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	35.999.320.000	30.000.000.000
Vốn góp cuối kỳ	275.999.320.000	150.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	35.999.320.000	1.700.000.000

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính hợp nhất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**d. Các quỹ của doanh nghiệp**

Quỹ đầu tư phát triển

Cộng

* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.

30/06/2020

01/01/2020

2.110.434.785

2.110.434.785

2.110.434.785**2.110.434.785****VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Doanh thu dịch vụ môi giới và dịch vụ khác

Doanh thu từ hoạt động Hợp tác đầu tư dự án Cà Mau - Happy Home theo Hợp đồng số 51/2019/NRC-HTPM/CM ký ngày 28/06/2019 và biên bản thanh lý ngày 18/05/2020

Doanh thu từ hoạt động Hợp tác đầu tư dự án Khu biệt thự vườn Panorama Villas tại Hòn Rớ, xã Phước Đồng, Tp. Nha Trang, Khánh Hòa (Haborizon Nha Trang)

Doanh thu từ dự án Metro Mall

Cộng06 tháng đầu
năm 202006 tháng đầu
năm 2019

94.352.345.812

140.508.889.582

750.000.000

-

-

20.000.000.000

-

4.813.299.362

95.102.345.812**165.322.188.944****b. Doanh thu đối với các bên liên quan**

Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings

Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á

Cộng06 tháng đầu
năm 202006 tháng đầu
năm 2019

90.088.823.840

137.863.052.428

235.750.240

-

90.324.574.080**137.863.052.428****2. Các khoản giảm trừ doanh thu**

Hàng bán bị trả lại

Cộng06 tháng đầu
năm 202006 tháng đầu
năm 2019

196.336.725

-

196.336.725

-

3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

Doanh thu dịch vụ môi giới và dịch vụ khác

Doanh thu từ hoạt động Hợp tác đầu tư dự án Cà Mau - Happy Home theo Hợp đồng số 51/2019/NRC-HTPM/CM ký ngày 28/06/2019 và biên bản thanh lý ngày 18/05/2020

Doanh thu từ hoạt động Hợp tác đầu tư dự án Khu biệt thự vườn Panorama Villas tại Hòn Rớ, xã Phước Đồng, Tp. Nha Trang, Khánh Hòa (Haborizon Nha Trang)

Doanh thu từ dự án Metro Mall

Cộng06 tháng đầu
năm 202006 tháng đầu
năm 2019

94.156.009.087

140.508.889.582

750.000.000

-

-

20.000.000.000

-

4.813.299.362

94.906.009.087**165.322.188.944**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính hợp nhất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Giá vốn hàng bán

Giá vốn của dịch vụ môi giới và dịch vụ khác

Giá vốn dự án Saigon Metro Mall

Cộng**06 tháng đầu
năm 2020**

16.641.299.367

-

16.641.299.367**06 tháng đầu
năm 2019**

88.561.639.226

3.176.606.242

91.738.245.468**5. Doanh thu hoạt động tài chính**

Lãi tiền gửi, tiền cho vay

Lãi bán ngoại tệ

Cộng**06 tháng đầu
năm 2020**

460.504.846

6.015

460.510.861**06 tháng đầu
năm 2019**

54.436.508

-

54.436.508**6. Chi phí tài chính**

Lãi tiền vay

Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện

Chiết khấu thanh toán

Cộng**06 tháng đầu
năm 2020**

2.372.065.093

-

-

2.372.065.093**06 tháng đầu
năm 2019**

2.329.361.805

24.558.231

653.380.000

3.007.300.036**7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp****a. Chi phí bán hàng**

Chi phí nhân viên

Chi phí dụng cụ, đồ dùng

Chi phí dịch vụ mua ngoài

Chi phí bằng tiền khác

Cộng**06 tháng đầu
năm 2020**

23.719.848.328

271.751.776

4.281.389.476

4.058.114.654

32.331.104.234**06 tháng đầu
năm 2019**

10.245.550.994

95.577.652

628.284.808

2.550.847.860

13.520.261.314**b. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí nhân viên

Chi phí vật liệu, bao bì

Chi phí đồ dùng văn phòng

Chi phí khấu hao TSCĐ

Thuế, phí, lệ phí

Dự phòng phải thu khó đòi

Chi phí dịch vụ mua ngoài

Chi phí bằng tiền khác

Cộng

20.091.053.603

707.664

1.265.480.907

380.946.437

28.538.016

3.225.701.364

4.879.704.609

2.027.994.160

31.900.126.760

10.368.827.118

1.809.091

786.701.142

442.865.028

49.910.509

-

6.403.709.817

658.066.599

18.711.889.304**8. Thu nhập khác**

Thu nhập từ khoản phạt vi phạm hợp đồng

Các khoản khác

Cộng**06 tháng đầu
năm 2020**

-

15.674.311

15.674.311**06 tháng đầu
năm 2019**

10.567.848.459

1.369.638

10.569.218.097**9. Chi phí khác**

Các khoản tiền phạt, tiền chậm nộp

Các khoản khác

Cộng**06 tháng đầu
năm 2020**

629.314.030

1.192.781.235

1.822.095.265**06 tháng đầu
năm 2019**

472.133.395

72.678.600

544.811.995

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính hợp nhất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	06 tháng đầu năm 2020	06 tháng đầu năm 2019
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	707.664	1.809.091
Chi phí nhân công	43.810.901.931	26.565.570.127
Chi phí khấu hao tài sản cố định	380.946.437	442.865.028
Dự phòng phải thu khó đòi	3.225.701.364	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.726.864.784	7.964.183.928
Chi phí khác bằng tiền	6.086.108.814	3.208.914.459
Cộng	64.231.230.994	38.183.342.633

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	06 tháng đầu năm 2020	06 tháng đầu năm 2019
1. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	7.928.926.157	10.343.149.934
2. Các khoản điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	52.901.499	-
3. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	7.981.827.656	10.343.149.934

12. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	06 tháng đầu năm 2020	06 tháng đầu năm 2019
- Chi phí Thuế TNDN hoãn lại liên quan đến việc loại trừ lãi chưa thực hiện của dự án Bình Đăng	-	(328.650.015)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	(328.650.015)

13. Lãi trên cổ phiếu

	06 tháng đầu năm 2020	06 tháng đầu năm 2019
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	3.774.965.159	37.131.969.313
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	(785.724.900)
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	(785.724.900)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	3.774.965.159	36.346.244.413
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	27.599.932	13.441.989
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	137	2.704
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	137	2.704

(*) Không có tác động nào làm suy giảm các cổ phiếu phổ thông vào ngày 30/06/2020.

14. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản
Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14.1 Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2020 và ngày 30 tháng 06 năm 2019.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 30 tháng 06 năm 2020 và ngày 30 tháng 06 năm 2019.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Độ nhạy đối với lãi suất

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất là không đáng kể.

Độ nhạy của các (khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn) của Công ty đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các (khoản vay) với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty như sau:

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020		
VND	+200	(548.271.720)
	-200	548.271.720
Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2019		
VND	+100	1.574.692.010
	-100	(1.574.692.010)

Mức tăng/ giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động cao hơn không đáng kể so với các kỳ trước.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của công ty bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

Độ nhạy đối với ngoại tệ

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi ngoại tệ tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất là không đáng kể

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Rủi ro về các hợp đồng hợp tác đầu tư vào dự án bất động sản

Công ty đã xác định được các rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: (i) việc chi phí các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi đề án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch; (ii) rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

14.2 Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng.

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Và đối với các khoản phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư, Công ty thực hiện kiểm soát một phần hoạt động của dự án hợp tác đầu tư nên rủi ro là có thể kiểm soát, đối với các khoản phải thu quá hạn hoặc khó thu hồi Công ty thực hiện trích lập dự phòng nợ khó đòi.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty đánh giá rằng hầu hết các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt ngoại trừ các khoản phải thu quá hạn của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Gia Việt.

14.3 Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

Ngày 30 tháng 06 năm 2020	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	2.149.600.002	-	30.353.466.657	32.503.066.659
Phải trả người bán	3.131.304.877	-	-	3.131.304.877
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	30.387.207.969	100.000.000.000	-	130.387.207.969
Cộng	35.668.112.848	100.000.000.000	30.353.466.657	166.021.579.505

Ngày 31 tháng 12 năm 2019

Các khoản vay và nợ	98.853.083.031	-	30.353.466.657	129.206.549.688
Phải trả người bán	5.512.062.471	-	-	5.512.062.471
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	39.990.707.824	-	-	39.990.707.824
Cộng	144.355.853.326	-	30.353.466.657	174.709.319.983

Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tài sản đảm bảo

Công ty không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019.

Công ty đã sử dụng máy móc thiết bị, nhà cửa vật kiến trúc và quyền sử dụng đất làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các ngân hàng (Thuyết minh số 18 - Vay và nợ thuê tài chính).

15. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (Xem trang 43)

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 30 tháng 06 năm 2020 và 31 tháng 12 năm 2019. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

Không có khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các Báo cáo tài chính hợp nhất.

3. Giao dịch với các bên liên quan và thành viên chủ chốt**Bên liên quan**

Ông Lê Thống Nhất

Bà Nguyễn Ngọc Thủy

G-7 Holdings INC

Sanei Architecture Planning Co., LTD

Ông Trần Khánh Quang

Ông Vũ Ngọc Châu

Ông Nguyễn Hữu Quang

Ông Trần Vi Thoại

Ông Nguyễn Huy Cường

Ông Nguyễn Quốc Bảo

Bà Nguyễn Ngọc Trâm

Mối quan hệ

Chủ tịch HĐQT

Cổ đông/thành viên chủ chốt

Cổ đông lớn

Cổ đông lớn

Cổ đông lớn

Phó Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ-2020 ngày 26/06/2020)

Thành viên HĐQT

Thành viên HĐQT- Phó Tổng Giám đốc

Thành viên HĐQT

Tổng Giám đốc

Phó Tổng Giám đốc

Phó Tổng Giám đốc

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Giao dịch với các bên liên quan và thành viên chủ chốt (tiếp theo)**Bên liên quan**

Ông Nguyễn Mạnh Tiến

Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings

Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á

Công ty Cổ phần Đầu tư VHR

Mối quan hệ

Thành viên HĐQT (bổ nhiệm theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ-2020 ngày 26/06/2020)

Cùng chủ sở hữu

Cùng chủ sở hữu

Cùng chủ sở hữu

Các giao dịch trọng yếu và số dư với các bên liên quan trong năm như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Phát sinh trong kỳ	Số dư cuối năm phải thu/(phải trả)
Công ty CP Đầu Tư Danh Khôi Holdings	Cùng chủ sở hữu		
Netland cho thuê văn phòng và tiền điện phát sinh		642.721.210	229.303.678
Phí phát triển dự án Nhơn Hội - New City (khu 2, khu 4 và khu 9) theo phụ lục số 03 của Hợp đồng hợp tác đầu tư số 50/2019/NRC-DKRH/NH ngày 28/06/2019		64.827.587.251	49.310.345.976
Netland chuyển tiền hợp tác đầu tư Phát triển Đô thị tại phân khu số 2, phân khu 4 và phân khu số 9 thuộc dự án Khu Du Lịch Sinh Thái Nhơn Hội theo hợp đồng số 50/2019/NRC-DKRH/NH		-	20.000.000.000
Khoản trả trước theo hợp đồng số 2210/2018/HĐCN/DKRH-NRC		35.000.000.000	185.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	Cùng chủ sở hữu		
Danh Khôi hoàn lại tiền đặt chỗ		1.430.000.000	-
Phí môi giới dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội theo hợp đồng môi giới số: 22/2019/HĐMG/DKRH-DKR ngày 10/5/2019, hợp đồng số: 61/2019/DKRH-DKR /NH.K2 ngày 01/7/2019, hợp đồng số: 30.1/2020/HĐMG/DKRH-DKR ngày 18/2/2020 và Phí môi giới dự án Barya Citi theo hợp đồng môi giới số: 1127/2017/HĐMG/PT-DKR ngày 27/11/2017.		24.422.178.654	14.424.976.643
Danh Khôi ký quỹ môi giới dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội theo hợp đồng môi giới số: 30.1/2020/HĐMG/DKRH-DKR ngày 18/2/2020 và dự án The Royal Tháp ven sông theo hợp đồng số: 138.2/2020/HĐMG/DKRH-DKR ngày 08/6/2020.		1.000.000.000	11.000.000.000
Danh Khôi Hợp tác đầu tư dự án Nhơn Hội phân khu 2 và phân khu 9 theo hợp đồng số: 41/2019/DKR-DKRH/NH ký ngày 28/6/2019.		-	74.000.000.000
Danh Khôi thuê văn phòng và tiền điện		2.218.940.029	(2.440.834.032)
Danh Khôi thu hộ dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội theo hợp đồng môi giới số: 22/2019/HĐMG/DKRH-DKR ngày 10/5/2019, hợp đồng số: 61/2019/DKRH-DKR /NH.K2 ngày 01/7/2019, hợp đồng số: 30.1/2020/HĐMG/DKRH-DKR ngày 18/2/2020 và Phí môi giới dự án Barya Citi theo hợp đồng môi giới số: 1127/2017/HĐMG/PT-DKR ngày 27/11/2017.		19.329.663.232	(9.368.763.180)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính hợp nhất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Giao dịch với các bên liên quan và thành viên chủ chốt (tiếp theo)

Các giao dịch trọng yếu và số dư với các bên liên quan trong năm như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Phát sinh trong kỳ	Số dư cuối năm phải thu/(phải trả)
Công ty Cổ phần Du lịch & Đầu tư Xây Dựng Châu Á	Cùng chủ sở hữu		
Danh khô hợp tác đầu tư dự án khu du lịch biển Blue Sapphire Resort tại tỉnh Bà Rịa - Vũng tàu theo hợp đồng số: 40/2019/DKR-ASIA/VT ngày 28/6/2019.		-	5.000.000.000
Danh Khôi chuyển tiền hợp tác đầu tư theo HĐ 40/2019/DKR-ASIA/VT ký ngày 28/06/2019		-	5.000.000.000
Phí môi giới dự án Aria Vũng Tàu theo hợp đồng môi giới số: 24.1/2019/HĐMG/COTECASIA-DKR ngày 15/11/2019.		235.750.240	-
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR	Cùng chủ sở hữu		
Khoản tiền hợp tác đầu tư dự án Khu Dân Cư Cồn Tân Lập - Xương Huân theo hợp đồng số 48/2019/NRC-VHR/NT		-	55.000.000.000
+ Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc		06 tháng đầu năm 2020	06 tháng đầu năm 2019
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	Thù lao và thưởng	8.468.607.035	6.065.035.320
Cộng		8.468.607.035	6.065.035.320

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo bộ phận:

Ban Tổng Giám đốc của Công ty xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Công ty chủ yếu dựa trên các loại hình hợp tác kinh doanh và cung cấp dịch vụ mà Công ty cung cấp chứ không dựa trên khu vực địa lý. Do vậy báo cáo bộ phận chính yếu của Công ty là theo lĩnh vực kinh doanh, còn báo cáo bộ phận thứ yếu theo khu vực địa lý.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2020, Công ty báo cáo hoạt động theo các lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh, Môi giới bất động sản và hợp tác đầu tư. Công ty phân tích doanh thu và giá vốn theo các lĩnh vực kinh doanh như sau:

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Kinh doanh, Môi giới và Dịch vụ khác	94.156.009.087	16.641.299.367	77.514.709.720
Hợp tác đầu tư	750.000.000	-	750.000.000
Cộng	94.906.009.087	16.641.299.367	78.264.709.720

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Thông tin về hoạt động liên tục:

Công ty vẫn tiếp tục các hoạt động kinh doanh bình thường và liên tục trong tương lai.

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Tp. HCM, ngày 11 tháng 08 năm 2020

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trần Ngọc Chiêu

Nguyễn Thị Ngọc Bích

Lê Thống Nhất



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.8 Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	3.535.346.472	4.811.541.509	533.972.727	-	8.880.860.708
Mua trong kỳ	-	-	39.675.000	218.345.172	258.020.172
ĐT XDCB h. thành	2.356.525.711	-	-	-	2.356.525.711
Phân loại lại tài sản	208.879.000	(208.879.000)	-	-	-
Số dư cuối kỳ	6.100.751.183	4.602.662.509	573.647.727	218.345.172	11.495.406.591
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	98.453.488	487.470.277	193.077.492	-	779.001.257
Khấu hao trong kỳ	57.603.643	230.133.138	65.269.046	27.940.610	380.946.437
Phân loại lại tài sản	991.176	(991.176)	-	-	-
Số dư cuối kỳ	157.048.307	716.612.239	258.346.538	27.940.610	1.159.947.694
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ	3.436.892.984	4.324.071.232	340.895.235	-	8.101.859.451
Số dư cuối kỳ	5.943.702.876	3.886.050.270	315.301.189	190.404.562	10.335.458.897

* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 6.618.879.041 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 0 VND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.19. Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2019						
Số dư tại 01/01/2019	120.000.000.000	-	-	4.214.886.947	80.661.186.055	204.876.073.002
Tăng vốn	30.000.000.000	-	-	-	-	30.000.000.000
Lợi nhuận	-	-	-	1.276.866.200	37.131.969.313	38.408.835.513
Thặng dư vốn cổ phần	-	30.081.982.600	-	-	-	30.081.982.600
Trích quỹ đầu tư phát triển năm 2018	-	-	1.078.860.231	-	(1.078.860.231)	-
Trích khen thưởng phúc lợi năm 2018	-	-	-	(213.927.248)	(7.301.198.416)	(7.515.125.664)
Trích quỹ đầu tư phát triển năm 2019	-	-	261.908.300	-	(261.908.300)	-
Trích khen thưởng phúc lợi năm 2019	-	-	-	-	(785.724.900)	(785.724.900)
Chia cổ tức năm 2018	-	-	-	(1.700.000.000)	-	(1.700.000.000)
Số dư tại 30/06/2019	150.000.000.000	30.081.982.600	1.340.768.531	3.577.825.899	108.365.463.521	293.366.040.551
Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020						
Số dư tại 01/01/2020	240.000.000.000	29.861.170.400	2.110.434.785	6.017.203.586	142.753.375.004	420.742.183.775
Lợi nhuận	-	-	-	(1.441.289.275)	3.774.965.159	2.333.675.884
Chia cổ tức 2018 bằng cổ phiếu	35.999.320.000	-	-	-	(35.999.320.000)	-
Số dư tại 30/06/2020	275.999.320.000	29.861.170.400	2.110.434.785	4.575.914.311	110.529.020.163	423.075.859.659

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.15. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	30/06/2020		31/12/2019		30/06/2020	31/12/2019
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	96.000.000.000	-	-	96.000.000.000
- Phải thu khách hàng	73.509.545.106	(3.703.559.492)	89.739.547.738	(3.478.301.927)	69.805.985.614	86.261.245.811
- Phải thu khác	272.644.366.089	(3.000.443.799)	282.409.992.262	-	269.643.922.290	282.409.992.262
- Tiền và các khoản tương đương tiền	5.089.480.650	-	42.524.087.984	-	5.089.480.650	42.524.087.984
TỔNG CỘNG	351.243.391.845	(6.704.003.291)	510.673.627.984	(3.478.301.927)	344.539.388.554	507.195.326.057
Nợ phải trả tài chính						
- Vay và nợ	32.503.066.659	-	129.206.549.688	-	32.503.066.659	129.206.549.688
- Phải trả người bán	3.131.304.877	-	5.512.062.471	-	3.131.304.877	5.512.062.471
- Phải trả khác	121.089.343.359	-	32.664.311.537	-	121.089.343.359	32.664.311.537
- Nợ phải trả tài chính khác	9.297.864.610	-	7.326.396.287	-	9.297.864.610	7.326.396.287
TỔNG CỘNG	166.021.579.505	-	174.709.319.983	-	166.021.579.505	174.709.319.983