

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN NETLAND



MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01-02
2. BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	03
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	04-07
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	08
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	09-10
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	11-36

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 (gọi tắt là "Công ty") trân trọng đề trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính 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 và kết quả hoạt động:

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong kỳ của Công ty được trình bày trong báo cáo tài chính 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 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 (bổ 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

Ban Kiểm toán nội bộ

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

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

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 là:

Ông Lê Thống Nhất Chủ tịch

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 thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính 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 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 báo cáo tài chính phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Bản thuyết minh cho báo cáo tài chính. 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.

6. Xác nhận

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị, chúng tôi xác nhận rằng Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Tp. HCM, ngày 11 tháng 8 năm 2020

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Lê Thống Nhất

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



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-SXR/AISC-DN5

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi:

QUÝ 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 giữa niên độ kèm theo của **Công ty Cổ phần Bất động sản Netland** (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 11 tháng 08 năm 2020, từ trang 04 đến trang 36, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020 kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

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 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 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 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 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 giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị 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 giữa niên độ.

Tp. HCM, ngày 11 tháng 8 năm 2020

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



LÊ HUNG DŨNG

Số Giấy CNDKHNKT: 3174-2020-005-1

Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 6 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		495.703.362.870	573.971.435.391
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	1.268.628.109	26.613.990.934
1. Tiền	111		1.268.628.109	26.613.990.934
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	-	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		-	96.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		371.445.244.141	329.960.981.081
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	49.539.671.054	34.182.922.020
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	186.662.315.142	150.925.048.885
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	135.260.525.494	144.853.010.176
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5a	(17.267.549)	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	110.257.347.531	110.205.009.968
1. Hàng tồn kho	141		110.257.347.531	110.205.009.968
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		12.732.143.089	11.191.453.408
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10a	1.542.443.792	2.177.825.467
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.13c	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

Tại ngày 30 tháng 6 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		146.251.281.248	145.736.102.570
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	V.8	67.956.863.434	65.685.487.988
1. Tài sản cố định hữu hình	221		10.170.570.562	7.899.195.116
- Nguyên giá	222		11.117.646.591	8.503.100.708
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(947.076.029)	(603.905.592)
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		1.353.288.278	304.000.000
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.7	1.353.288.278	304.000.000
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	38.000.000.000	38.000.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		38.000.000.000	38.000.000.000
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		12.092.543.286	11.914.852.082
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10b	692.543.286	514.852.082
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.13a	11.400.000.000	11.400.000.000
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		641.954.644.118	719.707.537.961

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 6 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		260.074.161.853	369.080.764.835
I. Nợ ngắn hạn	310		52.733.447.691	181.242.746.908
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.11	84.271.638	63.289.100
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	35.625.526.124	60.896.178.068
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13b	10.202.927.868	5.577.952.192
4. Phải trả người lao động	314		2.701.754.844	12.153.465.686
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	183.280.547	772.752.599
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.16a	22.990.500	-
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	2.149.600.002	98.853.083.031
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.763.096.168	2.926.026.232
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.15	76.987.247.505	157.484.551.270
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16b	100.000.000.000	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17b	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

Tại ngày 30 tháng 6 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		381.880.482.265	350.626.773.126
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	381.880.482.265	350.626.773.126
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		73.909.557.080	78.655.167.941
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		42.655.847.941	31.202.751.019
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		31.253.709.139	47.452.416.922
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
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		641.954.644.118	719.707.537.961

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Tp. HCM, ngày 11 tháng 8 năm 2020

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trần Ngọc Chiêu

Nguyễn Thị Ngọc Bích

Lê Thống Nhất



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2020	6 tháng đầu năm 2019
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	66.386.330.588	33.613.427.560
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		66.386.330.588	33.613.427.560
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	229.773.098	3.357.324.969
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		66.156.557.490	30.256.102.591
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	449.664.499	32.334.267.217
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	2.372.065.093	2.942.598.135
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.372.065.093	2.264.659.904
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	24.808.740.365	9.761.070.316
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		39.425.416.531	49.886.701.357
11. Thu nhập khác	31	VI.6	-	569.218.097
12. Chi phí khác	32	VI.7	242.781.235	197.322.013
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(242.781.235)	371.896.084
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		39.182.635.296	50.258.597.441
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	7.928.926.157	3.678.238.110
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		31.253.709.139	46.580.359.331

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Tp. HCM, ngày 11 tháng 8 năm 2020

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trần Ngọc Chiêu

Nguyễn Thị Ngọc Bích

Lê Thống Nhất



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(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	6 tháng đầu năm 2020	6 tháng đầu năm 2019
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		39.182.635.296	50.258.597.441
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.7	343.170.437	204.714.024
- Các khoản dự phòng	03	VI.5	3.000.443.799	-
- 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		(449.658.484)	(32.300.000.000)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	2.372.065.093	2.264.659.904
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		44.448.656.141	20.427.971.369
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(43.677.601.965)	(67.459.920.869)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(52.337.563)	(7.106.799.705)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(14.989.116.046)	133.224.764.652
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		457.690.471	(711.183.444)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(2.372.065.093)	(2.092.786.505)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.12	(4.080.000.000)	(9.628.444.033)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.162.930.064)	(2.371.037.716)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(21.427.704.119)	64.282.563.749
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(3.663.834.161)	-
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		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		449.658.484	31.718.121.697
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		92.785.824.323	(64.281.878.303)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(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	6 tháng đầu năm 2020	6 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	VII.3	(96.703.483.029)	(2.054.895.052)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(35.999.320.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(96.703.483.029)	58.027.087.548
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		(25.345.362.825)	58.027.772.994
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		26.613.990.934	20.976.468.920
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	1.268.628.109	79.004.241.914

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Tp. HCM, ngày 11 tháng 8 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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Báo cáo tài chính này trình bày số liệu riêng của Công ty Cổ phần Bất động sản Netland. Để hiểu đầy đủ về tình hình tài chính của Công ty thì phải đọc kèm Báo cáo tài chính hợp nhất và báo cáo công ty con.

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.

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

3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính 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;

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;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Ngành nghề kinh doanh (tiếp theo)

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: không có.**6. Tổng số nhân viên đến ngày 30 tháng 6 năm 2020: 108 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2019: 99 nhân viên).****7. Cấu trúc doanh nghiệp**

Danh sách các công ty con

Tại ngày 30 tháng 6 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

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính 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 2020 của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 và kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020.

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.

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 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh 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 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".

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền**

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

2. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**Nguyên tắc kế toán đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động, nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của công ty đó. Khi Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát công ty con thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty con.

Các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

3. 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...

4. 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:

- 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 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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):**5.1 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.

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

5.2 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...

5.3 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*Thiết bị, dụng cụ quản lý* 3 - 10 năm*Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.***6. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. 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: công cụ dụng cụ chờ phân bổ 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.

8. 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 tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

9. 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.

10. 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".

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm chi phí lãi tiền vay 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.

12. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**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.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

13. 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 kèm theo điều kiện 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 khác của doanh nghiệp.

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi của doanh nghiệp 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.

14. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. 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.

16. 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%.

17. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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.

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 thi 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.

18. 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.

19. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh 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 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 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**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	30/06/2020	01/01/2020
Tiền	1.268.628.109	26.613.990.934
Tiền mặt	76.304.322	342.707.157
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.192.323.787	26.271.283.777
Cộng	1.268.628.109	26.613.990.934

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

b. Đầu tư vào công ty con

	38.000.000.000	-	38.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi	38.000.000.000	-	38.000.000.000	-
Cộng	38.000.000.000	-	38.000.000.000	-

- Tình hình hoạt động của công ty con trong kỳ:

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304240500 đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 27/05/2020 của Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi, Công ty đăng ký số vốn góp là 38.000.000.000 VND, chiếm tỷ lệ 95% trên vốn điều lệ đăng ký. Tại thời điểm 30/6/2020, Công ty nắm giữ 95% quyền biểu quyết Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi.

Trong 6 tháng đầu năm 2020, Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi hoạt động kinh doanh lỗ. Tuy nhiên, Công ty có vốn chủ sở hữu (mã số 410) lớn hơn vốn góp của chủ sở hữu (mã số 411) nên không trích lập dự phòng theo quy định.

- Cơ sở xác định giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý tại thời điểm 30/6/2020 của các khoản đầu tư vào các đơn vị chưa đại chúng không được xác định do đến thời điểm hiện tại vẫn chưa có hướng dẫn cụ thể và thống nhất về phương pháp xác định giá trị hợp lý trong kế toán của các khoản đầu tư này. Do vậy, Công ty không trình bày giá trị hợp lý của các khoản đầu tư.

3. Phải thu của khách hàng

	30/06/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
a. Ngắn hạn	49.539.671.054	-	34.182.922.020	-
Khách hàng trong nước	49.539.671.054	-	34.182.922.020	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (*)	49.539.649.654	-	34.104.666.741	-
Phải thu khách hàng khác	21.400	-	78.255.279	-
Cộng	49.539.671.054	-	34.182.922.020	-

b. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan

Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi	-	-	62.367.099	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	49.539.649.654	-	34.104.666.741	-
Cộng	49.539.649.654	-	34.167.033.840	-

(*) Phí phát triển dự án Nhơn Hội - New City theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 50/2019/NRC-DKRH/NH ngày 28/6/2019 và phụ lục số 03/2020/PLHĐDDVMG/DKRH-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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trả trước cho người bán	30/06/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
a. Ngắn hạn	186.662.315.142	-	150.925.048.885	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (*)	185.000.000.000	-	150.000.000.000	-
Nhà cung cấp khác	1.662.315.142	-	925.048.885	-
Cộng	186.662.315.142	-	150.925.048.885	-
b. Trả trước cho người bán là các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	185.000.000.000	-	150.000.000.000	-
Cộng	185.000.000.000	-	150.000.000.000	-

(*) Công ty nhận chuyển nhượng một phần dự án Khu nhà ở phía Đông rạch Thủ Lựu tại phường Long Toàn, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo hợp đồng số 2210/2018/HĐCN/DKRH-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.

5. Phải thu khác	30/06/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	135.260.525.494	-	144.853.010.176	-
Tạm ứng	65.850.000	-	34.999.997	-
Tạm ứng cho Bà Hoàng Ngọc Ánh	-	-	25.000.000	-
Tạm ứng cho Ông Nguyễn Phạm Quốc Tuấn	32.500.000	-	-	-
Các khoản tạm ứng khác	33.350.000	-	9.999.997	-
Ký quỹ	20.022.000.000	-	24.000.000	-
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Danh Khôi Holdings (1)	20.000.000.000	-	-	-
Ký quỹ khác	22.000.000	-	24.000.000	-
Phải thu khác	115.172.675.494	-	144.794.010.179	-
+ Công ty Cổ Phần Đầu Tư Danh Khôi Holdings (1)	-	-	20.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Du Lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á (2)	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
+ 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	-	-	5.000.000.000	-
+ Phải thu khác	172.675.494	(17.267.549)	4.794.010.179	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác (tiếp theo)

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				
(5)	29.831.762.500	(2.983.176.250)	29.831.762.500	-
Cộng	165.092.287.994	(2.983.176.250)	174.684.772.676	-

(1) Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings:

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 06/01/2020 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.

(2) Phải thu Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á:

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 Cổ phần 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.

(3) Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư VHR:

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 Cổ phần 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.

(4) Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Hà Nội Non Nước:

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 Cổ phần 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) 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 18/08/2016 và Biên bản thỏa thuận liên danh hợp tác đầu tư số 001/HĐHT/GV-TGX ngày 18/08/2016. 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 thu hồi lại khoản phải thu này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác (tiếp theo)**c. Phải thu khác là các 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	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-
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	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Cộng	80.000.000.000	-	80.000.000.000	-

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 sản xuất kinh doanh dở dang (*)	110.136.873.768	-	110.136.873.768	-
+ Chi phí dự án dân cư đô thị tại Đồng Nai	2.073.858.369	-	2.073.858.369	-
+ Chi phí dự án Bình Dăng (Saigon Metro Mall)	107.731.515.399	-	107.731.515.399	-
+ CP, SX kinh doanh dở dang khác	331.500.000	-	331.500.000	-
Hàng hóa	12.046.200	-	54.936.200	-
Cộng	110.257.347.531	-	110.205.009.968	-

(*) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang chủ yếu là chi phí quyền sử dụng đất, chi phí xây dựng của các dự án và chi phí môi giới 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	1.353.288.278	-	304.000.000	-
Phần mềm quản lý bán hàng bất động sản TVC PMSREAL	455.400.000	-	304.000.000	-
Phần mềm Social Intranex (Bitrix 24)	897.888.278	-	-	-
Cộng	1.353.288.278	-	304.000.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Tài sản cố định hữu hình (xem trang 34)**9. Tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	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 đảm bảo các khoản vay: 57.786.292.872 VND.

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

* Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định vô hình có giá trị lớn trong tương lai: chưa phát sinh.

* Các thay đổi khác về Tài sản cố định vô hình: không có.

* Thuyết minh số liệu và các giải trình khác: không có.

10. Chi phí trả trước	30/06/2020	01/01/2020
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	1.542.443.792	2.177.825.467
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	1.542.443.792	2.177.825.467
b. Chi phí trả trước dài hạn	692.543.286	514.852.082
Các khoản khác	692.543.286	514.852.082
Cộng	2.234.987.078	2.692.677.549

11. 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
Ngắn hạn	84.271.638	84.271.638	63.289.100	63.289.100
Nhà cung cấp trong nước	84.271.638	84.271.638	63.289.100	63.289.100
Cộng	84.271.638	84.271.638	63.289.100	63.289.100

12. Người mua trả tiền trước	30/06/2020	01/01/2020
Ngắn hạn	35.625.526.124	60.896.178.068
Khách hàng trong nước ứng trước tiền dự án Saigon Metro Mall	35.625.526.124	60.896.178.068
Cộng	35.625.526.124	60.896.178.068

13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	30/06/2020	01/01/2020
a. Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại phát sinh 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, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (Queen Pearl)	11.400.000.000	11.400.000.000
Cộng	11.400.000.000	11.400.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước (tiếp theo)**b. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

Khoản mục	01/01/2020	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/06/2020
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.063.242.226	7.928.926.157	4.080.000.000	8.912.168.383
Thuế thu nhập cá nhân	514.709.966	3.878.943.562	3.102.894.043	1.290.759.485
Các loại thuế khác	-	1.389.696	1.389.696	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Cộng	5.577.952.192	11.812.259.415	7.187.283.739	10.202.927.868

c. Phải thu

Thuế giá trị gia tăng 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

14. Chi phí phải trả

	30/06/2020	01/01/2020
Ngắn hạn	183.280.547	772.752.599
Chi phí lãi vay	-	286.679.632
Chi phí phải trả khác	183.280.547	486.072.967
Cộng	183.280.547	772.752.599

15. Doanh thu chưa thực hiện

	30/06/2020	01/01/2020
Dài hạn		
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

16. Phải trả ngắn hạn khác

	30/06/2020	01/01/2020
a. Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	22.990.500	-
b. Dài hạn		
Công ty TNHH Xây dựng hạ tầng Phú Mỹ (*)	100.000.000.000	-
Cộng	100.022.990.500	-

(*) 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. 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

Thuyết minh khoản vay công ty

(*) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam gồm có hợp đồng vay sau:

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

18. Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem trang 34)**

b. Chi tiết vốn góp của các cổ đông	% vốn thực góp tại		
	30/06/2020	30/06/2020	01/01/2020
Ông Lê Thống Nhất	35,00%	96.600.000.000	84.000.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Thủy	13,13%	36.225.000.000	31.500.000.000
G-7 Holdings Incorporated	18,75%	51.750.000.000	12.250.000.000
Sanei Architecture Planning Co., LTD	5,10%	14.087.500.000	45.000.000.000
Các cổ đông khác	28,02%	77.336.820.000	67.250.000.000
Cộng	100%	275.999.320.000	240.000.000.000

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

Trang 25

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	6 tháng đầu năm 2020	6 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	-

d. Các quỹ của doanh nghiệp

	30/06/2020	01/01/2020
Quỹ đầu tư phát triển	2.110.434.785	2.110.434.785
Cộng	2.110.434.785	2.110.434.785

* 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.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

	6 tháng đầu năm 2020	6 tháng đầu năm 2019
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
a. Doanh thu		
Doanh thu dịch vụ môi giới và dịch vụ khác	65.636.330.588	8.800.128.198
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	750.000.000	-
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)	-	20.000.000.000
Doanh thu từ dự án Metro Mall	-	4.813.299.362
Cộng	66.386.330.588	33.613.427.560
b. Doanh thu đối với các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi	166.022.127	1.667.159.743
Công ty Cổ phần Đầu Tư Danh Khôi Holdings	65.470.308.461	7.132.968.455
Cộng	65.636.330.588	8.800.128.198
2. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn của dịch vụ môi giới và dịch vụ khác	229.773.098	3.357.324.969
Cộng	229.773.098	3.357.324.969
3. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	449.658.484	34.267.217
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	32.300.000.000
Lãi bán ngoại tệ	6.015	-
Cộng	449.664.499	32.334.267.217

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

Trang 26

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	6 tháng đầu năm 2020	6 tháng đầu năm 2019
4. Chi phí tài chính		
Lãi tiền vay	2.372.065.093	2.264.659.904
Chiết khấu thanh toán	-	653.380.000
Lỗi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	24.558.231
Cộng	2.372.065.093	2.942.598.135
5. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	16.449.782.565	6.433.898.638
Chi phí vật liệu quản lý	707.664	1.809.091
Chi phí đồ dùng văn phòng	849.459.549	357.530.349
Chi phí khấu hao TSCĐ	343.170.437	204.714.024
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dự phòng	3.000.443.799	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.694.713.585	1.997.914.825
Chi phí bằng tiền khác	1.467.462.766	762.203.389
Cộng	24.808.740.365	9.761.070.316
6. Thu nhập khác		
Thu nhập từ khoản phạt vi phạm hợp đồng	-	569.218.097
Cộng	-	569.218.097
7. Chi phí khác		
Các khoản bị phạt	-	124.643.413
Các khoản khác	242.781.235	72.678.600
Cộng	242.781.235	197.322.013
8. Chi phí kinh doanh theo yếu tố		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	707.664	1.809.091
Chi phí nhân công	16.449.782.565	6.433.898.638
Chi phí khấu hao tài sản cố định	343.170.437	204.714.024
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.544.173.134	2.358.445.174
Chi phí khác bằng tiền	1.470.462.766	762.203.389
Cộng	21.808.296.566	9.761.070.316
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
1. Lợi nhuận kế toán trước thuế	39.182.635.296	50.258.597.441
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	461.995.489	(31.867.406.891)
- Cộng: Chi phí không được trừ	461.995.489	432.593.109
- Trừ: Cổ tức nhận được	-	(32.300.000.000)
3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)	39.644.630.785	18.391.190.550
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp thông thường	20%	20%
4. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	7.928.926.157	3.678.238.110
5. Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các kỳ trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp kỳ này	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	7.928.926.157	3.678.238.110

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (tiếp theo)

(*) Thu nhập từ BCC đã thực hiện nghĩa vụ thuế: đến thời điểm lập báo cáo tài chính giữa niên độ, Công ty chưa có đầy đủ bằng chứng chắc chắn về việc quyết toán thuế và thực hiện nghĩa vụ thuế đối với khoản lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp tác đầu tư nên Công ty chưa thực hiện việc điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2020. Việc điều chỉnh khoản thuế thu nhập doanh nghiệp của khoản thu nhập từ BCC đã thực hiện nghĩa vụ thuế sẽ được thực hiện ngay sau khi Công ty quyết toán lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư với bên thực hiện dự án.

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

10. 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:

10.1 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, tiền gửi.

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 6 năm 2020 và ngày 30 tháng 6 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 6 năm 2020 và ngày 30 tháng 6 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

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:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10.1 Rủi ro thị trường (tiếp theo)

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020		
VND	+200	(624.688.771)
	-200	624.688.771
Ngoại tệ (USD)	+200	37.068
	-200	(37.068)
Kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2019		
VND	+100	1.390.661.753
	-100	(1.390.661.753)
Ngoại tệ (USD)	+100	20.177
	-100	(20.177)

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 là không đáng kể

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.

10.2 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 từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng.

Các khoản phải thu

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, 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 khoản phải thu quá hạn và/hoặc bị suy giảm của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Gia Việt.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10.3 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 6 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	84.271.638	-	-	84.271.638
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	183.280.547	100.000.000.000	-	100.183.280.547
Cộng	2.417.152.187	100.000.000.000	30.353.466.657	132.770.618.844

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	63.289.100	-	-	63.289.100
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	772.752.599	-	-	772.752.599
Cộng	99.689.124.730	-	30.353.466.657	130.042.591.387

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.

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 17 - Vay và nợ thuê tài chính).

11. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (Xem trang 36)

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 tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 30 tháng 6 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

1. Các khoản giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai: không có.
2. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng: không có.
3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	6 tháng đầu năm 2020	6 tháng đầu năm 2019
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(96.703.483.029)	(2.054.895.052)

VIII. 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 nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính.

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

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

3. Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Ông Lê Thống Nhất	Chủ tịch HĐQT
Bà Nguyễn Ngọc Thủy	Cổ đông/thành viên chủ chốt
G-7 Holdings INC	Cổ đông lớn
Sanei Architecture Planning Co., LTD	Cổ đông lớn
Ông Trần Khánh Quang	Cổ đông lớn
Ông Vũ Ngọc Châu	Phó Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ-2020 ngày 26/06/2020)
Ông Nguyễn Hữu Quang	Thành viên HĐQT
Ông Trần Vi Thoại	Thành viên HĐQT - Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Huy Cường	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Quốc Bảo	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Ngọc Trâm	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Mạnh Tiến	Phó Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Danh Khôi	Thành viên HĐQT (bỏ nhiệm theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ-2020 ngày 26/06/2020)
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	Công ty con
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	Cùng chủ sở hữu
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR	Cùng chủ sở hữu

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

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

		6 tháng đầu năm 2020	Số dư cuối kỳ phải thu/phải trả
Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi	Công ty con		
Netland cho thuê văn phòng và tiền điện phát sinh		166.022.127	-
Công ty Cổ phần 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 số 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 Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	Cùng chủ sở hữu		
Netland chuyển tiền hợp tác đầu tư dự án Khu du lịch biển Blue Sapphire Reort theo hợp đồng số 49/2019/NRC-ASIA/VT		-	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR	Cùng chủ sở hữu		
Netland chuyển 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		6 tháng đầu năm 2020	6 tháng đầu năm 2019
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	Lương và thưởng	5.934.460.005	1.282.795.431
Cộng		5.934.460.005	1.282.795.431

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh 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 không trình bày vì không có sự khác biệt.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận (tiếp theo)

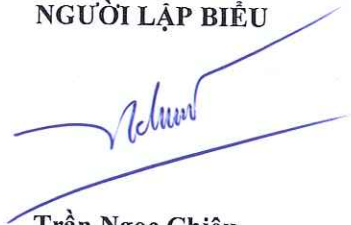
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, Công ty báo cáo hoạt động theo các lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh, môi giới bất động sản và hợp tác đầu tư. Công ty phân tích doanh thu và giá vốn theo khu vực địa lý như sau:

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Kinh doanh, môi giới và dịch vụ khác	65.636.330.588	229.773.098	65.406.557.490
Hợp tác đầu tư	750.000.000	-	750.000.000
Cộng	66.386.330.588	229.773.098	66.156.557.490

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



Trần Ngọc Chiêu

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Thị Ngọc Bích



Tp. HCM, ngày 11 tháng 8 năm 2020

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Lê Thống Nhất

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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	156.212.727	-	8.503.100.708
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	195.887.727	218.345.172	11.117.646.591
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	98.453.488	487.470.277	17.981.827	-	603.905.592
Khấu hao trong kỳ	57.603.643	230.133.138	27.493.046	27.940.610	343.170.437
Phân loại lại tài sản	991.176	(991.176)	-	-	-
Số dư cuối kỳ	157.048.307	716.612.239	45.474.873	27.940.610	947.076.029
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ	3.436.892.984	4.324.071.232	138.230.900	-	7.899.195.116
Số dư cuối kỳ	5.943.702.876	3.886.050.270	150.412.854	190.404.562	10.170.570.562

* 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: không có.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ chờ thanh lý: không có.

* Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: không có.

* Các thay đổi khác về Tài sản cố định hữu hình: không có.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.18. 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 nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại 01/01/2019	120.000.000.000	-	-	47.518.191.942	167.518.191.942
Tăng vốn	30.000.000.000	-	-	-	30.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	-	30.081.982.600	-	-	30.081.982.600
Lợi nhuận	-	-	-	46.580.359.331	46.580.359.331
Trích quỹ đầu tư phát triển năm 2018	-	-	1.078.860.231	(1.078.860.231)	-
Trích quỹ đầu tư phát triển năm 2019	-	-	261.908.300	(261.908.300)	-
Trích khen thưởng phúc lợi năm 2018	-	-	-	(3.236.580.692)	(3.236.580.692)
Trích khen thưởng phúc lợi năm 2019	-	-	-	(785.724.900)	(785.724.900)
Số dư tại 30/06/2019	150.000.000.000	30.081.982.600	1.340.768.531	88.735.477.150	270.158.228.281
Số dư tại 01/01/2020	240.000.000.000	29.861.170.400	2.110.434.785	78.655.167.941	350.626.773.126
Chia cổ tức 2018 bằng cổ phiếu	35.999.320.000	-	-	(35.999.320.000)	-
Lợi nhuận	-	-	-	31.253.709.139	31.253.709.139
Số dư tại 30/06/2019	275.999.320.000	29.861.170.400	2.110.434.785	73.909.557.080	381.880.482.265

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.11. 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						
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	96.000.000.000	-	-	96.000.000.000
- Phải thu khách hàng	49.539.671.054	-	34.182.922.020	-	49.539.671.054	34.182.922.020
- Phải thu khác	165.026.437.994	(3.000.443.799)	154.649.772.679	-	162.025.994.195	154.649.772.679
- Tiền và các khoản tương đương tiền	1.268.628.109	-	26.613.990.934	-	1.268.628.109	26.613.990.934
TỔNG CỘNG	215.834.737.157	(3.000.443.799)	311.446.685.633	-	212.834.293.358	311.446.685.633
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	84.271.638	-	63.289.100	-	84.271.638	63.289.100
- Phải trả khác	100.183.280.547	-	772.752.599	-	100.183.280.547	772.752.599
TỔNG CỘNG	132.770.618.844	-	130.042.591.387	-	132.770.618.844	130.042.591.387