

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		740,415,675,930	299,713,203,401
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	42,524,087,984	24,942,056,776
1. Tiền	111		42,524,087,984	24,942,056,776
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		494,636,862,142	205,785,619,193
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	89,739,547,738	26,012,447,866
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	155,572,202,421	31,451,724,679
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	252,803,413,910	151,403,702,372
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(3,478,301,927)	(3,082,255,724)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	94,556,866,597	68,067,684,877
1. Hàng tồn kho	141		94,556,866,597	68,067,684,877
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		12,697,859,207	917,842,555
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10a	3,684,231,266	917,842,555
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1,086,634,668	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13b	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 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		115,426,419,389	202,899,091,960
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		29,831,762,500	79,831,762,500
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	79,831,762,500
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		65,888,152,323	67,336,736,906
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	8,101,859,451	9,550,444,034
- Nguyên giá	222		8,880,860,708	10,673,420,708
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(779,001,257)	(1,122,976,674)
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		349,454,545	753,842,480
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		349,454,545	753,842,480
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	36,000,000,000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b	-	36,000,000,000
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		19,357,050,021	18,976,750,074
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10b	3,093,469,404	3,299,750,864
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.20	14,818,448,340	14,043,371,419
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		1,445,132,277	1,633,627,791
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		855,842,095,319	502,612,295,361

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		435,099,898,978	297,736,222,359
I. Nợ ngắn hạn	310		247,261,881,051	82,545,242,597
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.11	5,512,062,471	7,850,152,086
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	60,896,178,068	81,060
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13a	24,911,110,072	34,924,409,200
4. Phải trả người lao động	314	V.14	11,782,042,299	504,108,064
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15a	7,326,396,287	7,433,500,784
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	34,717,896,890	5,187,087,603
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19a	98,853,083,031	26,645,903,800
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.18	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		187,838,017,927	215,190,979,762
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.16b	157,484,551,270	180,566,813,097
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19b	30,353,466,657	34,624,166,665
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 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		420,742,196,341	204,876,073,002
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.21	420,742,196,341	204,876,073,002
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		240,000,000,000	120,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		240,000,000,000	120,000,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		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	-
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		142,753,387,570	80,661,186,055
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		60,281,127,408	10,326,463,045
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		82,472,260,162	70,334,723,010
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		6,017,203,586	4,214,886,947
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		855,842,095,319	502,612,295,361

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Tp. HCM, ngày 16 tháng 01 năm 2020

TỔNG GIÁM ĐỐC

Trần Ngọc Chiêu

Nguyễn Thị Ngọc Bích

Lê Thống Nhất



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	148,225,196,264	37,261,943,290	532,655,603,200	176,745,277,753
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		148,225,196,264	37,261,943,290	532,655,603,200	176,745,277,753
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	105,223,570,282	5,543,011,690	340,692,694,621	37,520,383,357
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		43,001,625,982	31,718,931,600	191,962,908,579	139,224,894,396
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	4,652,538,787	27,829,779	4,819,250,544	62,460,511
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1,733,382,814	1,564,809,308	5,918,541,461	3,644,540,788
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1,733,371,492	1,692,035,192	5,237,001,908	3,157,018,224
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-	-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	12,490,919,210	4,583,383,724	44,043,434,781	19,050,989,195
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	11,217,204,764	10,032,078,338	42,625,879,362	35,702,002,089
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		22,212,657,981	15,566,490,009	104,194,303,519	80,889,822,835
12. Thu nhập khác	31	VI.6	450,897,758	37,000	11,205,206,764	37,000
13. Chi phí khác	32	VI.7	139,563,196	293,231,532	1,573,529,892	997,499,604
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		311,334,562	(293,194,532)	9,631,676,872	(997,462,604)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		22,523,992,543	15,273,295,477	113,825,980,391	79,892,360,231
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	3,583,938,313	5,897,938,517	24,286,255,046	19,418,281,568
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(436,205,449)	(6,031,359,865)	(775,076,921)	(11,643,371,419)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		19,376,259,679	15,406,716,825	90,314,802,266	72,117,450,882
Cổ đông của Công ty mẹ	61		19,005,002,087	15,077,187,751	86,598,558,378	70,334,723,010
Cổ đông không kiểm soát	62		371,257,592	329,529,074	3,716,243,888	1,782,727,072
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	1,221	1,256	5,566	5,861
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	1,221	1,256	5,566	5,861

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Trần Ngọc Chiêu

Nguyễn Thị Ngọc Bích



Tp. HCM, ngày 15 tháng 01 năm 2020

TỔNG GIÁM ĐỐC

Lê Thống Nhất

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH						
1. Lợi nhuận trước thuế	01		22,523,992,543	15,273,295,477	90,314,802,266	79,892,360,231
2. Điều chỉnh cho các khoản :						
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8	(1,036,790,875)	192,542,082	(343,975,417)	598,047,499
- Các khoản dự phòng	03		396,046,203	3,082,255,724	396,046,203	3,082,255,724
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		11,322	(127,225,884)	11,322	487,522,564
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		-	-	-	-
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	5,144,428,223	1,692,035,192	8,648,058,639	3,157,018,224
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		27,027,687,416	20,112,902,591	99,014,943,013	87,217,204,242
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		197,318,605,838	(91,928,385,218)	(228,087,832,648)	(66,448,842,840)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(328,910,262)	(15,546,975,659)	(26,489,181,720)	(58,873,374,528)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(373,741,449,707)	121,400,921,296	55,943,077,443	135,004,607,549
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		322,548,887	(1,643,312,808)	(1,617,769,257)	(2,341,045,197)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(5,144,428,223)	(1,204,760,706)	(8,466,680,290)	(2,231,916,360)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		6,628,444,033	(47,980,927)	(12,608,543,017)	(7,537,404,910)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		(105,217,156)	-	5,036,461,017	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(483,680,125)	-	(12,383,198,411)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(148,506,399,299)	31,142,408,569	(129,658,723,870)	84,789,227,956
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ						
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		2,895,195,455	(2,092,855,171)	1,443,105,455	(65,629,796,060)
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		-	-	-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(36,000,000,000)	-	(36,000,000,000)
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		-	-	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		2,895,195,455	(38,092,855,171)	(58,556,894,545)	(101,629,796,060)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Chỉ kỳ kế toán Quý 4 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH						
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		89,779,187,800	-	149,861,170,400	-
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		190,563,387,977	231,683,200	191,413,387,977	61,244,751,350
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(120,030,608,751)	(1,111,300,001)	(123,476,908,754)	(2,065,933,335)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(12,000,000,000)	(24,000,000,000)	(12,000,000,000)	(24,000,000,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		148,311,967,026	(24,879,616,801)	205,797,649,623	35,178,818,015
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		2,700,763,182	(31,830,063,403)	17,582,031,208	18,338,249,911
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		39,823,324,802	56,772,068,184	24,942,056,776	6,603,754,870
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	51,995	-	51,995
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	42,524,087,984	24,942,056,776	42,524,087,984	24,942,056,776

NGƯỜI LẬP BIỂU

Trần Ngọc Chiêu

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Ngọc Bích



TP. HCM, ngày 16 tháng 01 năm 2020

TỔNG GIÁM ĐỐC

Lê Thống Nhất

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1. Hình thức sở hữu vốn:**

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 19/03/2014 và giấy chứng nhận đăng ký thay đổi lần thứ 06 ngày 08 tháng 11 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

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:

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;

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất:

Không có.

6. Cấu trúc doanh nghiệp**6.1. 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.

6.2. Danh sách các công ty con được hợp nhất:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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%

7. 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 quý 4 năm 2019 của Công ty bắt đầu từ ngày 01/10/2019 và kết thúc ngày 31/12/2019

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 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".

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 quý 2 năm 2019

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.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3. 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.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, các khoản đầu tư này được đánh giá theo giá trị có thể thu hồi. Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm/kỳ và ghi giảm giá trị đầu tư.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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:

- 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 thực hiện các dự án đầu tư kinh doanh 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.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình (tiếp theo):*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).

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

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	05 - 50 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 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.

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: khoản trả trước tiền thuê đất, chi phí thành lập, 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 tổn 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.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 phân 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 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 tối thiểu 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.

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 đi vay vốn và các khoản chi phí tài chính 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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 trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Công cụ tài chính (tiếp theo):

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.

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.

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		31/12/2019	01/01/2019	
Tiền		42,524,087,984	24,942,056,776	
Tiền mặt		1,770,351,834	3,726,768,721	
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn		40,753,736,150	21,215,288,055	
Cộng		42,524,087,984	24,942,056,776	
2. Các khoản đầu tư tài chính				
a. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn				
	31/12/2019		01/01/2019	
	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		-
- Các khoản đầu tư khác		-		-
Cộng	96,000,000,000	96,000,000,000	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

b. Đầu tư vào công ty liên kết	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Danh Khôi (*)	-		36,000,000,000	
Cộng	-	-	36,000,000,000	-

3. Phải thu của khách hàng

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	89,739,547,738	(3,082,255,724)	26,012,447,866	(3,082,255,724)
Khách hàng trong nước	89,739,547,738	(3,082,255,724)	26,012,447,866	(3,082,255,724)
Công ty CP Tập Đoàn Quốc Tế Năm Sao (1)	5,290,799,274	(3,082,255,724)	7,290,799,274	(3,082,255,724)
Công ty Cổ Phần Tân Việt Phát	-	-	1,004,168,080	-
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Danh Khôi Holdings (2)	77,898,453,342		2,000,445,668	
Công ty TNHH Xây Dựng Hạ Tầng Phú Mỹ (3)	5,017,673,621			
Phải thu ngắn hạn khác	1,532,621,501	-	15,717,034,844	-
Cộng	89,739,547,738	(3,082,255,724)	26,012,447,866	(3,082,255,724)

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

Công ty Cổ Phần Đầu Tư Danh Khôi Holdings	77,898,453,342	-	2,000,445,668	-
Cộng	77,898,453,342	-	2,000,445,668	-

(1) 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) thuộc 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(2) Công ty Cổ Phần Đầu Tư Danh Khôi Holdings:

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 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/DKRH-DKR và phụ lục số 01 đính kèm hợp đồng môi giới 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, Vũng tàu theo Hợp đồng môi giới số 1127/2017/HĐMG/PT-DKR ngày 27/11/2017, Dự Án Long Hậu Riverside theo Hợp đồng môi giới số 0702/2018/HĐMG/DKRH-DKR ký ngày 02/07/2018 và Dự án Phí môi giới dự án KĐT DLST Nhơn Hội theo Hợp đồng môi giới Số: 61/2019/DKRH-DKR /NH.K2 ngày 1/07/2019 Giữa Cty CP BĐS Danh Khôi Và Công Ty CP Đầu Tư Danh Khôi Holdings

(3) Công ty TNHH Xây Dựng Hạ Tầng Phú Mỹ:

Khoản phải thu Công ty TNHH Xây Dựng Hạ Tầng Phú Mỹ về phí môi giới dự án Đầu tư xây dựng Nhà ở Thương mại An Sinh, tên dự án Happy Home Cà Mau tại phường 6 và phường Tân Thành, TP. Cà Mau tỉnh Cà Mau theo hợp đồng môi giới bất động sản độc quyền số 06/2019/HĐMG/PHUMY-DKR và phụ lục số 01 đính kèm hợp đồng môi giới trên ký ngày 15/4/2019 giữa Cty CP BĐS Danh Khôi và Công ty TNHH Xây Dựng Hạ Tầng Phú Mỹ.

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	155,572,202,421	-	31,451,724,679	-
Nhà cung cấp trong nước	155,572,202,421	-	31,451,724,679	-
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Thế Sơn	-	-	800,000,000	-
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 TNHH Cánh Cung	419,871,375			
Công ty CP Đầu Tư Danh Khôi Holdings (*)	150,000,000,000	-	30,000,000,000	
Khác	1,226,630,606	-	651,724,679	-
Nhà cung cấp nước ngoài				
Cộng	155,572,202,421	-	31,451,724,679	-
b. Trả trước cho người bán là các bên liên quan				
- Công ty CP Đầu Tư Danh Khôi Holdings (*)	150,000,000,000	-	30,000,000,000	
Cộng	150,000,000,000	-	30,000,000,000	-

(*) 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 hợp số: 2210/2018/HĐCN/DKRH-NRC ngày 22/10/2018 giữa Công ty CP Đầu Tư Danh Khôi Holdings và Công ty Cổ Phần Bất Động Sản NetLand. Trong năm 2019, Công ty Cổ Phần Bất Động Sản NetLand đã ứng trước 150 tỷ đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	252,803,413,910	-	151,403,702,372	-
Ký cược, ký quỹ	22,668,115,988	-	42,232,427,698	-
+ Công ty CP Tập Đoàn Quốc Tế năm Sao (1)	2,000,000,000	-	2,000,000,000	-
+ Công ty TNHH Thành An - Hà Nội	-	-	359,415,000	-
+ Công ty TNHH The Senator (2)	594,787,500	-	594,787,500	-
+ Công ty CP Đầu Tư Danh Khôi Holdings (3)	10,000,000,000	-	39,273,225,198	-
+ Công Ty Cổ Phần KITA INVEST (4)	9,500,000,000	-	-	-
+ Công ty Cổ Phần Địa Ốc Thảo Điền (5)	149,728,488	-	-	-
+ Ký quỹ khác	423,600,000	-	5,000,000	-
Tạm ứng	225,184,148	-	3,977,214,799	-
Tạm ứng khác	225,184,148	-	3,977,214,799	-
Phải thu khác	229,910,113,774	-	105,194,059,875	-
+ Phải thu lợi nhuận tạm chia công ty CP Tân Việt Phát	-	-	22,000,000,000	-
+ Công ty CP Tân Việt Phát (chỉ hệ thanh toán cho Công ty TNHH Xây Dựng Hạ Tầng Phú Mỹ)	-	-	30,000,000,000	-
+ Nguyễn Kim Long	-	-	40,000,000,000	-
+ Công ty CP ĐT Phát triển BĐS Gia Việt (6)	172,675,494	-	13,000,000,000	-
+ Công ty CP Đầu Tư Danh Khôi Holdings (3)	94,000,000,000	-	-	-
+ Công ty CP DL và ĐT XD Châu Á (7)	10,650,000,000	-	-	-
+ Công ty TNHH Xây dựng hạ tầng Phú Mỹ (8)	10,330,000,000	-	-	-
+ Công ty CP Đầu Tư VHR (9)	55,000,000,000	-	-	-
+ Công ty CP Đầu Tư Du Lịch Hà Nội Non Nước (10)	55,000,000,000	-	-	-
+ Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Thạnh (11)	4,621,150,685	-	-	-
+ Phải thu khác	136,287,595	-	194,059,875	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác (tiếp theo)

b. Dài hạn	29,831,762,500	-	79,831,762,500	-
+ Đầu tư dự án Khu biệt thự vườn Panorama Villas tại Hòn Ró, xã Phước Đồng, Tp. Nha Trang, Khánh Hòa (12)	29,831,762,500	-	29,831,762,500	-
+ Đầu tư dự án Khu thương mại và dân cư Tân Việt Phát tại phường Phú Hải, Tp. Phan Thiết, Bình Thuận mở rộng		-	50,000,000,000	-
Cộng	282,635,176,410	-	231,235,464,872	-

c. Phải thu khác là các bên liên quan

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Giá trị	Giá trị	Giá trị
Công ty CP Đầu Tư Danh Khôi Holdings	104,000,000,000	-	39,273,225,198	-
Công ty CP DL và ĐT XD Châu Á	10,650,000,000			
Công ty CP Đầu Tư VHR	55,000,000,000			
Cộng	169,650,000,000	-	39,273,225,198	-

(1) Công ty CP Tập Đoàn Quốc Tế năm Sao:

Khoản tiền ký quỹ Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi còn phải thu dự án Khu đô thị Năm Sao, tên thương mại là Khu Lucky Land, (giai đoạn 1) thuộc 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) Công ty TNHH The Senator :

Khoản tiền ký quỹ Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi còn phải thu tiền thuê nhà 03 Tháng 72B Trần Quốc Toàn Q3 Theo HĐ Số 02/HĐVP/DKR/2018 ký ngày 12/09/2018.

(3) Phải thu Công ty CP Đầu Tư Danh Khôi Holdings:

Khoản tiền ký quỹ theo Hợp đồng môi giới độc quyền 192/2019/DKRH-DKR ký ngày 11/12/2019 giữa công ty cổ phần bất động sản Danh Khôi (" Công ty") với Công ty cổ phần Đầu Tư danh khôi Holdings - Dự án Khu đô thị Du lịch Sinh thái Nhơn Hội tại Xã Nhơn Lý và Xã Nhơn Hội, TP. Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định.

Khoản tiền hợp tác đầu tư dự án Nhơn Hội - New City (khu 2 và khu 9) theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 50/2019/NRC-DKRH/NH ký ngày 28/06/2019 giữa Công ty CP Đầu Tư Danh Khôi Holdings và Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Netland. Theo đó, Công ty CP Đầu Tư Danh Khôi Holdings 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 20.000.000.000 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 Nhơn Hội (Khu 2 và Khu 9) theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 41/2019/DKR-DKRH/NH ký ngày 28/06/2019 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 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(4) Công Ty Cổ Phần KITA INVEST:

Khoản tiền ký quỹ Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi còn phải thu theo hợp đồng Số : 100701/2019/HĐDVMG/KITA-DANH KHOI ngày 10/7/2019 giữa Công ty cổ phần Bất động sản Danh Khôi với Công ty Cổ Phần KITA INVEST

(5) Công ty Cổ Phần Địa Ốc Thảo Điền:

Khoản tiền ký quỹ thuê văn phòng chi nhánh 25 Hoàng hoa thám Theo HĐ Số: 369A/Cty - SGD ký ngày 30/7/2019 giữa công Ty CP Địa ốc Thảo Điền & Công ty CP Bất Động Sản Danh Khôi

(6) Phải thu lợi nhuận tạm chia Công ty CP Đầu Tư Phát Triển BĐS Gia Việt:

Khoản phải thu lợi nhuận tạm chia đợt 1 và đợt 2 theo Biên bản thỏa thuận quyết toán tạm tính dự án ngày 25/09/2018 và ngày 25/12/2018 giữa Công ty cổ phần Bất động sản Netland và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển BĐS Gia Việt (căn cứ 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 hợp tác đầu tư dự án Khu biệt thự vườn Panorama Villas tại Hòn Rổ, xã Phước Đồng, Tp. Nha Trang, Khánh Hòa) là 40.000.000.000 VND. Đến ngày 31/12/2019, Công ty đã thu được 39.827.324.506 VND từ Công ty CP Đầu Tư Phát Triển BĐS Gia Việt.

(7) Phải thu Công ty CP 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 40/2019/DKR-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 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. Và khoản tiền thanh lý giữ chỗ theo Hợp đồng môi giới BĐS Số: 24.1/2019/HĐMG/COTECASIA-DKR ký ngày 15/11/2019 giữa Công Ty cổ phần Bất Động Sản Danh Khôi & 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 Reort, Bà Rịa - Vũng Tàu theo hợp đồng số 49/2019/NRC-ASIA/VT ký ngày 28/06/2019 giữa Công ty CP Du Lịch & Đầu Tư Xây Dựng Châu Á và Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Netland. Theo đó, Công ty CP 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.

(8) Phải thu Công ty TNHH Xây dựng hạ tầng Phú Mỹ:

Khoản tiền hợp tác đầu tư dự án Cà Mau Happy Home theo hợp đồng số 51/2019/NRC-HTPM/CM ký ngày 28/06/2019 giữa Công ty TNHH Xây dựng hạ tầng Phú Mỹ và Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Netland. Theo đó, Công ty TNHH Xây dựng hạ tầng Phú Mỹ 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 Cà Mau Happy Home theo HĐ 42/2019/DKR-HTPM/CM ký ngày 28/06/2019 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 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. Và Khoản tiền thanh lý giữ chỗ theo Hợp đồng môi giới BĐS Số: 06/2019/HĐMG/PHUMY-DKR ký ngày 15/4/2019 giữa Công ty TNHH Xây Dựng Hạ Tầng Phú Mỹ và Công ty cổ phần bất động sản Danh Khôi

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(9) Phải thu Công ty CP 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 CP Đầu Tư VHR và Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Netland. Theo đó, Công ty CP Đầu Tư VHR 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.

(10) Công ty CP Đầu Tư Du Lịch Hà Nội Non Nước:

Khoản tiền hợp tác đầu tư dự án Khu Dân Khu Du Lịch Nghỉ Dưỡng Cao Cấp Ven Biển Non Nước theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 47/2019/NRC-HNNN/NN ngày 28/06/2019 ký giữa Công ty CP 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 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.

(11) Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Thạnh

Lãi tiền gửi tiết kiệm được nhận theo chứng chỉ tiền gửi số DEA0077212, ngày phát hành 24/04/2019

(12) 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 CP ĐT BĐS 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 Thê 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 31/12/2019, Công ty CP Bất động sản Netland đã thực góp vào dự án là 29.831.762.500 VND.

6. Hàng tồn kho

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	13,200,000			
Chi phí SX, KD dở dang (*)	94,488,730,397	-	67,934,340,677	-
Hàng hoá	54,936,200		133,344,200	
Cộng	94,556,866,597	-	68,067,684,877	-

(*) Chi phí SX, KD dở dang: Đối với hoạt động kinh doanh môi giới bất động sản, đây là các khoản chi phí marketing liên quan đến dự án, chi phí hoa hồng nhân viên môi giới, chi phí hàng hoá tặng khách hàng ... và Chi phí dở dang dự án Saigon Metro Mall, Chi phí dở dang dự án South Riverside, Chi phí dở dang dự án Nhon Hội

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm: không có.

- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm: không có.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Tài sản dở dang dài hạn	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Xây dựng cơ bản dở dang	349,454,545	-	753,842,480	-
<i>Thi công sửa chữa nội thất tại trụ sở công ty</i>	-	-	753,842,480	-
<i>Phần mềm quản lý bán hàng bất động sản TVC PMSREAL</i>	304,000,000			
<i>Thi công tầng 4 cải tạo VP hội sở</i>	45,454,545			
Cộng	349,454,545	-	753,842,480	-

8. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ, quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	3,535,346,472	6,760,314,236	377,760,000	10,673,420,708
<i>Mua trong kỳ</i>		1,257,227,273	156,212,727	1,413,440,000
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>		(3,206,000,000)		(3,206,000,000)
Số dư cuối năm	3,535,346,472	4,811,541,509	533,972,727	8,880,860,708
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	23,568,976	999,864,033	99,543,665	1,122,976,674
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	74,884,512	689,856,268	93,533,827	858,274,607
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>		(1,202,250,024)		(1,202,250,024)
Số dư cuối kỳ	98,453,488	487,470,277	193,077,492	779,001,257
Giá trị còn lại				
Số dư đầu kỳ	3,511,777,496	5,760,450,203	278,216,335	9,550,444,034
Số dư cuối kỳ	3,436,892,984	4,324,071,232	340,895,235	8,101,859,451

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

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

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm 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 HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Chương trình phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	57,786,292,872			57,786,292,872
Mua trong kỳ				-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	57,786,292,872	-	-	57,786,292,872
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ				-
Khấu hao trong kỳ	-			-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
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

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

* 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: không có

* 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

	31/12/2019	01/01/2019
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	3,684,231,266	917,842,555
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	3,684,231,266	917,842,555
b. Chi phí trả trước dài hạn	3,093,469,404	3,299,750,864
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	526,707,569	607,948,830
Chi phí thi công, thiết kế nội thất	2,051,909,753	2,425,839,105
Các khoản khác	514,852,082	265,962,929
Cộng	6,777,700,670	4,217,593,419

11. Phải trả người bán

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	5,512,062,471	5,512,062,471	7,850,152,086	7,850,152,086
Công ty CP DKRA Việt Nam (1)	1,224,954,975	1,224,954,975	129,987,396	129,987,396
Công Ty CP Asia New Time	-	-	2,205,922,307	2,205,922,307
Công Ty CP ĐT KD Địa Ốc Á Châu (2)	2,073,037,661	2,073,037,661	4,119,392,421	4,119,392,421
Công ty CP Bất Động Sản Link House Miền Trung (3)	721,452,739	721,452,739		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Phải trả người bán (tiếp theo)

Chi nhánh Công ty TNHH Đầu Tư TMDV Đất Thành tại Đà Nẵng (4)	475,746,652	475,746,652		
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Khương Thịnh (5)	465,637,466	465,637,466		
Nhà cung cấp khác	551,232,978	551,232,978	1,394,849,962	1,394,849,962
Cộng	5,512,062,471	5,512,062,471	7,850,152,086	7,850,152,086

+ (1) Công Ty CP DKRA Việt Nam:

Khoản phải trả cho Công Ty CP DKRA Việt Nam 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 53.2/2019/HĐMG/DKR-LHMT ký ngày 23/7/2019 đính kèm phụ lục 03 giữa Cty CP BĐS Danh Khôi và Công Ty CP DKRA Việt Nam .

+ (2) Công Ty CP Kinh Doanh Địa Ốc Á Châu :

Khoản phải trả cho Công Ty CP Kinh Doanh Địa Ốc Á Châu 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 theo hợp đồng Số 15.3/2019/HĐMG/DKR-ACL ký ngày 6/5/2019 và hợp đồng Số 51.2/2019/HĐMG/DKR-ACL ký ngày 15/7/2019 giữa Cty CP BĐS Danh Khôi và Công Ty CP Kinh Doanh Địa Ốc Á Châu

+ (3) Công ty CP Bất Động Sản Link House Miền Trung :

Khoản phải trả cho Công ty CP Bất Động Sản Link House Miền Trung 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 53.1/2019/HĐMG/DKR-LHMT ký ngày 23/7/2019 giữa Cty CP BĐS Danh Khôi và Công ty cổ phần Bất Động Sản Link House Miền Trung

+ (4) Chi nhánh công ty TNHH đầu tư TMDV Đất Thành Tại Đà Nẵng :

Khoản phải trả cho Chi nhánh Công ty TNHH Đầu Tư TMDV Đất Thành tại Đà Nẵng 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 51.1/2019/HĐMG/DKR-CTR ký ngày 13/7/2019 đính kèm phụ lục 03 giữa Cty CP BĐS Danh Khôi và Chi nhánh Công ty TNHH Đầu Tư TMDV Đất Thành tại Đà Nẵng.

+ (5) Công ty Cổ Phần Đầu Tư Khương Thịnh :

Khoản phải trả cho Công ty Cổ Phần Đầu Tư Khương Thịnh về phí Môi giới Long Hậu theo HĐ Số:07/2018/DKR-KT ký ngày 5/11/2018 đính kèm phụ lục 02 , 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:152/2019/HĐMG/DKR-KT ký ngày 6/5/2019 và Số 51.3/2019/HĐMG/DKR-KTR ký ngày 15/7/2019 kèm phụ lục 03 giữa Cty CP BĐS Danh Khôi và Công ty Cổ Phần Đầu Tư Khương Thịnh.

12. Người mua trả tiền trước**a. Ngắn hạn**

Khách hàng ứng trước tiền

Cộng

	31/12/2019	01/01/2019
	60,896,178,068	81,060
	60,896,178,068	81,060
Cộng	60,896,178,068	81,060

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2019	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	31/12/2019
a. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	14,407,222,477	21,001,607,727	40,537,740,826	2,798,082,651
Thuế TNDN	19,174,231,564	24,550,542,908	22,236,987,050	21,487,787,422
Thuế thu nhập cá nhân	1,342,955,159	14,768,990,572	15,285,173,356	826,772,375
Thuế nhà đất và tiền thuê đất		1,389,696	1,389,696	-
Các loại thuế khác		413,705,205	413,705,205	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	10,000,000	10,000,000	-
Cộng	34,924,409,200	60,746,236,108	78,484,996,133	25,112,642,448
b. Phải thu				
Thuế GTGT nộp thừa			7,926,993,273	7,926,993,273
Cộng	-	-	7,926,993,273	7,926,993,273

14. Phải trả người lao động

	31/12/2019	01/01/2019
Phải trả tiền lương cho người lao động	11,782,042,299	504,108,064
Cộng	11,782,042,299	504,108,064

15. Chi phí phải trả

	31/12/2019	01/01/2019
a. Ngắn hạn	7,326,396,287	7,433,500,784
Chi phí lãi vay	-	925,101,864
Công ty CP Đầu Tư Bất Động Sản Danh Khôi Sài Gòn	-	620,949,315
Công Ty Cp Đầu Tư Khương Thịnh- phí môi giới	-	731,111,431
Trích trước chi phí tiền lương	5,231,092,301	
Hoa hồng dự án Nhơn Hội	795,520,559	
Các khoản trích trước khác	1,299,783,427	5,156,338,174

16. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2019	01/01/2019
a. Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước	-	-
Cộng	-	-
b. Dài hạn		
Doanh thu nhận trước dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall)	157,484,551,270	180,566,813,097
Cộng	157,484,551,270	180,566,813,097

17. Phải trả khác

	31/12/2019	01/01/2019
a. Ngắn hạn		
+ Barya city Bà Rịa (khoản thu hộ dự án) (1)	1,012,000,000	2,317,000,000
+ Bình Đăng (khoản thu hộ dự án) (2)	346,502,250	656,502,250
+ Dự án Qui Nhơn - Bình Định (3)	4,080,000,000	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Phải trả khác (tiếp theo)	31/12/2019	01/01/2019
+ Dự án Happy Home Cà mau (4)	1,125,694,108	
+ Dự án Cần Thơ (5)	50,000,000	
+ Dự án Long Hậu (6)	140,000,000	
+ ARIA Vũng Tàu (7)	500,000,000	
+ ARIA Đà Nẵng (8)	150,000,000	
+ Công Ty CP Kinh Doanh Địa Ốc Á Châu (9)	750,000,000	
+ Công Ty CP ASIA NEW TIME (10)	950,000,000	
+ Công Ty CP Địa Ốc IVISION (11)	260,000,000	
+ Công Ty CP BĐS LINK HOUSE Miền Trung (12)	500,000,000	
+ Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Xuân Lộc HOLDINGS (13)	200,000,000	
+ Phải Thu Khác	100,000,000	
- Phải trả chia lợi nhuận		
+ Ông Lê Thống Nhất	1,642,868,282	
+ Ông Nguyễn Đình Trí	410,717,071	
- Nhận ký quỹ, ký cược		
+ Công Ty CP Đầu Tư Kinh Doanh Địa ốc Á Châu (9)	10,000,000,000	
+ Công Ty Cổ BĐS LINK HOUSE Miền Trung (12)	9,000,000,000	
+ Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Bất Động Sản Danh Khôi (14)	2,000,000,000	
+ Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Xuân Lộc HOLDINGS (13)	1,000,000,000	
- Phải trả khác	500,115,179	2,213,585,353
Cộng	34,717,896,890	5,187,087,603
b. Phải trả các bên có liên quan		
+ Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings		900,000,000
+ Ông Lê Thống Nhất	1,642,868,282	
+ Ông Nguyễn Đình Trí	410,717,071	
Cộng	2,053,585,353	900,000,000

(1) **Barya city Bà Rịa (khoản thu hộ dự án)**: Khoản tiền giữ chỗ của khách hàng mua sản phẩm của dự án Barya city Bà Rịa theo hợp đồng ký 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 13/09/2017 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).

(2) **Bình Đăng (khoản thu hộ dự án)**: Khoản tiền giữ chỗ của khách hàng mua sản phẩm của dự án Bình Đăng theo hợp đồng môi giới số 18.01.2018/HĐMG/Netland - DKR ký ngày 18/01/2018 giữa Công ty cổ phần Bất động sản Danh Khôi với Công ty Cổ phần Bất Động Sản Netland.

(3) **Dự án Qui Nhơn - Bình Định**: Khoản tiền giữ chỗ của khách hàng mua sản phẩm của dự án khu du lịch sinh thái Nhơn Hội theo hợp đồng Số : 22/2019/HĐMG/DKRH-DKR ngày 10/05/2019 và Hợp đồng môi giới Số: 61/2019/DKRH-DKR /NH.K2 ngày 1/07/2019 , HĐ Số 192/2019/HĐMG/DKRH-DKR ngày 11/12/2019 giữa Công ty cổ phần Bất động sản Danh Khôi với Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(4) Dự án Happy Home Cà Mau: Khoản tiền giữ chỗ của khách hàng mua sản phẩm của dự án Happy Home theo hợp đồng Số :06/2019/HĐMG/PHUMY-DKR ký ngày 15/4/2019 giữa Công ty cổ phần Bất động sản Danh Khôi với Công ty Công Ty TNHH Xây Dựng Hạ Tầng Phú Mỹ

(5) Dự án Cần Thơ : Khoản tiền giữ chỗ của khách hàng mua sản phẩm của dự án Cần Thơ theo hợp đồng Số : 100701/2019/HĐDVMG/KITA-DANH KHOI ngày 10/7/2019 giữa Công ty cổ phần Bất động sản Danh Khôi với Công ty Cổ Phần KITA INVEST

(6) Dự án Long Hậu : Khoản tiền giữ chỗ của khách hàng mua sản phẩm của dự án Long Hậu theo Hợp đồng môi giới số 0702/2018/HĐMG/DKRH-DKR ký ngày 02/07/2018 giữa Công ty cổ phần Bất động sản Danh Khôi với Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings.

(7) Dự án ARIA Vũng Tàu : Khoản tiền giữ chỗ của khách hàng mua sản phẩm của dự án Aria Vũng Tàu theo Hợp đồng môi giới số 24.1/2019/HĐMG/COTECASIA-DKR ký ngày 15/11/2019 giữa Công ty cổ phần Bất động sản Danh Khôi với Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings.

(8) Dự án ARIA Đà Nẵng: Khoản tiền giữ chỗ của khách hàng mua sản phẩm của dự án Aria Đà Nẵng theo Hợp đồng môi giới số 53/2019/HĐMG/HNNN&DKRH giữa Công ty cổ phần Bất động sản Danh Khôi với Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings.

(9) Công Ty CP Kinh Doanh Địa Ốc Á Châu:

Khoản tiền giữ chỗ dự án Nhon Hội và Khoản nhận ký quỹ dự án khu đô thị du lịch sinh thái Nhon Hội, tên thương mại là Nhon Hội New City tại xã Nhon Lý và Xã Nhon Hội, TP. Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định của Công Ty CP Kinh Doanh Địa Ốc Á Châu theo Hợp đồng 83/2019/2019/HĐMG/DKR-ACL ký ngày 16/12/2019 giữa Cty CP BĐS Danh Khôi và Công Ty CP Kinh Doanh Địa Ốc Á Châu

(10) Công ty Cổ Phần ASIA NEW TIME

Khoản tiền giữ chỗ dự án Nhon Hội dự án khu đô thị du lịch sinh thái Nhon Hội, tên thương mại là Nhon Hội New City tại xã Nhon Lý và Xã Nhon Hội, TP. Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định của CÔNG TY CỔ PHẦN ASIA NEW TIME theo Hợp đồng Số 84/2019/HĐMG/DKR-ANT ký ngày 16/12/2019 giữa Công ty CP BĐS Danh Khôi và Công ty cổ phần ASIA NEW TIME

(11) Công Ty CP Địa Ốc IVISION

Khoản tiền giữ chỗ dự án Nhon Hội dự án khu đô thị du lịch sinh thái Nhon Hội, tên thương mại là Nhon Hội New City tại xã Nhon Lý và Xã Nhon Hội, TP. Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định của Công Ty cổ phần Địa Ốc IVISION theo Hợp đồng Số 210.1/2019/HĐMG/DKR-IV ký ngày 16/12/2019 giữa Cty CP BĐS Danh Khôi và Công Ty cổ phần Địa Ốc IVISION

(12) Công Ty Cổ phần BĐS LINK HOUSE Miền Trung :

Khoản tiền giữ chỗ dự án Nhon hội và Khoản nhận ký quỹ dự án khu đô thị du lịch sinh thái Nhon Hội, tên thương mại là Nhon Hội New City tại xã Nhon Lý và Xã Nhon Hội, TP. Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định của Công Ty Cổ phần BĐS LINK HOUSE Miền Trung theo Hợp đồng Số 85/2019/HĐMG/DKR-LHMT ký ngày 16/12/2019 giữa Cty CP BĐS Danh Khôi và Công ty CP Bất Động Sản Link House Miền Trung

(13) Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Xuân Lộc HOLDINGS

Khoản nhận ký quỹ dự án khu đô thị du lịch sinh thái Nhon Hội, tên thương mại là Nhon Hội New City tại xã Nhon Lý và Xã Nhon Hội, TP. Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định Hợp đồng Số : 81.4/2019/HĐMG/DKR-XL ký ngày 15/12/2019 giữa Cty CP BĐS Danh Khôi và Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Xuân Lộc Holdings

(14) Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Bất Động Sản Danh Khôi:

Khoản nhận ký quỹ dự án Stella Mega City Theo Hợp Đồng 51.6/2019/HĐDVMG/DKR-DKRS ký ngày 13/7/2019 giữa Cty CP BĐS Danh Khôi và Công ty Cổ Phần Đầu Tư Khương Thịnh

18. Quỹ khen thưởng phúc lợi

Tại ngày 01 tháng 01 năm 2019

Trích lập trong kỳ

Sử dụng trong kỳ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2019

10,609,849,327

(7,346,737,394)

3,263,111,933

-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	98,853,083,031	98,853,083,031	26,646,703,804	26,646,703,804
Ngân hàng TMCP Đại Chung Việt Nam (*)	4,299,200,004	4,299,200,004	4,557,200,004	4,557,200,004
Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam (**)	94,553,883,027	94,553,883,027		
Sanei Architecture Planning Co., LTD	-	-	22,089,503,800	22,089,503,800
b. Vay dài hạn	30,353,466,657	30,353,466,657	34,623,366,661	34,623,366,661
Ngân hàng TMCP Đại Chung Việt Nam (*)	30,353,466,657	30,353,466,657	34,623,366,661	34,623,366,661
Cộng	129,206,549,688	129,206,549,688	61,270,070,465	61,270,070,465

Thuyết minh các khoản vay ngân hàng

(*) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đại Chung Việt Nam gồm có các 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	12.5%/năm	32,616,666,661	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	12.5%/năm	599,000,000	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	12.5%/năm	658,000,000	Thế chấp xe ô tô KIA SEDONA, Biển số: 51G-73672
Hợp đồng vay số 22307/2019/HĐTD/PVB- DN.GĐ ký ngày 26/07/2019	60 tháng	12.5%/năm	779,000,000	Thế chấp xe ô tô TOYOTA CAMRY, Biển số: 51H-10638

(**) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam gồm có các hợp đồng vay sau:

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 02/2019/9804561/HĐTC ngày 07/11/2019	từ ngày 07/11/2019 đến ngày 24/01/2020	7.5%/năm	94,553,883,027	Chứng chỉ tiền gửi ghi danh số DEA 0077212

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả				31/12/2019	01/01/2019	
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				14,818,448,340	14,043,371,419	
- Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ				14,818,448,340	14,043,371,419	
Cộng				14,818,448,340	14,043,371,419	
21. 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	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư tại 01/01/2018	120,000,000,000	-	-	34,326,463,045	2,785,745,228	157,112,208,273
Lợi nhuận	-	-	-	70,334,723,010	1,782,727,072	72,117,450,082
Chia cổ tức	-	-	-	(24,000,000,000)	(353,585,353)	(24,353,585,353)
Số dư tại 31/12/2018	120,000,000,000	-	-	80,661,186,055	4,214,886,947	204,876,073,002
Số dư tại 01/01/2019	120,000,000,000	-	-	80,661,186,055	4,214,886,947	204,876,073,002
Tăng vốn	120,000,000,000	-	-	-	-	120,000,000,000
Thặng dư vốn cổ phần	-	29,861,170,400	-	-	-	29,861,170,400
Lợi nhuận	-	-	-	86,598,558,378	3,716,243,888	90,314,802,266
Trích quỹ đầu tư phát triển năm 2018	-	-	1,078,860,231	(1,078,860,231)	-	-
Trích quỹ đầu tư phát triển năm 2019	-	-	1,031,574,554	(1,031,574,554)	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi 2018	-	-	-	(7,301,198,417)	(213,927,249)	(7,515,125,665)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi 2019	-	-	-	(3,094,723,662)	(3,094,723,662)	(3,094,723,662)
Chia cổ tức	-	-	-	(12,000,000,000)	(1,700,000,000)	(13,700,000,000)
Số dư tại 31/12/2019	240,000,000,000	29,861,170,400	2,110,434,785	142,753,387,570	6,017,203,587	420,742,196,341

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	% vốn thực góp tại		
	31/12/2019	31/12/2019	01/01/2019
b. Chi tiết vốn góp của các cổ đông			
Ông Lê Thống Nhất	35.00%	84,000,000,000	48,000,000,000
Bà Nguyễn Ngọc Thủy	13.13%	31,500,000,000	18,000,000,000
Bà Nguyễn Hà Kim Trang	0.00%		4,270,000,000
G-7 Holdings INC	5.10%	12,250,000,000	7,000,000,000
Sanei Architecture Planning Co., LTD	18.75%	45,000,000,000	
Các cổ đông khác	28.02%	67,250,000,000	42,730,000,000
Cộng	100.00%	240,000,000,000	120,000,000,000
c. Các quỹ của doanh nghiệp		31/12/2019	01/01/2019
Quỹ đầu tư phát triển		2,110,434,785	
Cộng		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 HỢP NHẤT

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018
a. Doanh thu				
Doanh thu dịch vụ môi giới và dịch vụ khác	148,225,196,264	13,261,943,290	512,655,603,200	111,745,277,753
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	20,000,000,000
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 và Queen Pearl mở rộng)	-	24,000,000,000		45,000,000,000
Cộng	148,225,196,264	37,261,943,290	532,655,603,200	176,745,277,753
Doanh thu đối với các bên liên quan	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Danh Khôi Holdings	152,723,714,554	51,705,289,441	502,680,115,632	51,705,289,441
Cộng	152,723,714,554	51,705,289,441	502,680,115,632	51,705,289,441

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Giá vốn hàng bán	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018
Giá vốn hoạt động môi giới	92,820,826,436	5,434,650,581	327,833,859,110	37,412,022,248
Giá vốn dịch vụ khác	12,402,743,846	108,361,109	12,858,835,511	108,361,109
Cộng	105,223,570,282	5,543,011,690	340,692,694,621	37,520,383,357
3. Doanh thu hoạt động tài chính	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4,652,538,787	13,575,759	4,819,250,544	48,206,491
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-	-	-
Lãi bán ngoại tệ	-	14,254,020	-	14,254,020
Cộng	4,652,538,787	27,829,779	4,819,250,544	62,460,511
4. Chi phí tài chính	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018
Lãi tiền vay	1,733,371,492	1,692,035,192	5,237,001,908	3,157,018,224
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	-	-	656,970,000	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	(127,225,884)	-	487,522,564
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	11,322	-	24,569,553	-
Cộng	1,733,382,814	1,564,809,308	5,918,541,461	3,644,540,788
5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018
a. Chi phí bán hàng				
Chi phí nhân viên	9,453,980,192	3,213,557,497	30,800,375,339	16,760,894,042
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	-	3,392,046	-	26,486,033
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	106,772,727	-	513,750,242
Chi phí bằng tiền khác	3,036,939,018	1,259,661,454	13,243,059,442	1,749,858,878
Cộng	12,490,919,210	4,583,383,724	44,043,434,781	19,050,989,195
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp				
	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018
Chi phí nhân viên	6,884,595,942	3,328,979,353	25,488,371,316	12,721,929,935
Chi phí vật liệu, bao bì	353,832	-	2,280,867	7,966,668
Chi phí đồ dùng văn phòng	575,014,055	230,857,387	1,931,624,960	1,176,819,024
Chi phí khấu hao TSCĐ	165,459,149	192,542,082	858,274,607	598,047,499
Thuế, phí, lệ phí	36,593,824	35,265,311	115,200,161	114,942,690
Dự phòng phải thu khó đòi	396,046,203	3,082,255,724	396,046,203	3,082,255,724
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2,443,921,356	2,022,007,596	11,159,577,912	12,711,329,702
Chi phí bằng tiền khác	715,220,403	1,140,170,885	2,674,503,336	5,288,710,847
Cộng	11,217,204,764	10,032,078,338	42,625,879,362	35,702,002,089

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Thu nhập khác	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	450,795,479		450,795,479	
Thu nhập từ bồi thường hợp đồng mua đất	-		10,000,000,000	
Các khoản khác	102,279	37,000	754,411,285	37,000
Cộng	450,897,758	37,000	11,205,206,764	37,000
7. Chi phí khác	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018
Các khoản khác	139,563,196	293,231,532	1,573,529,892	997,499,604
Cộng	139,563,196	293,231,532	1,573,529,892	997,499,604
8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	3,583,938,313	5,897,938,517	24,286,255,046	19,418,281,568
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	3,583,938,313	5,897,938,517	24,286,255,046	19,418,281,568
9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu			Năm 2019	Năm 2018
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp			86,598,558,378	70,334,723,010
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông			86,598,558,378	70,334,723,010
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ			15,558,904	12,000,000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu			5,566	5,861
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)			5,566	5,861

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

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác: không có.

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 năm tài chính 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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Ông Lê Thống Nhất	Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc Cổ đông/thành viên chủ chốt
Bà Nguyễn Ngọc Thủy	Cổ đông lớn
G-7 Holdings INC (*)	Cổ đông lớn
Sanei Architecture Planning Co., LTD	Cổ đông lớn từ ngày 23/01/2019
Ông Trần Khánh Quang	Thành viên HĐQT
Ông Vũ Ngọc Châu	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Hữu Quang	Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Vi Thoại	Thành viên HĐQT
Công ty CP Bất Động Sản Danh Khôi	Công ty con
Công ty CP Đầu Tư Danh Khôi Holdings	Cùng chủ sở hữu

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Công ty đã có các giao dịch và số dư với các bên liên quan như sau:	Năm 2019	Số dư cuối kỳ phải thu/phải trả
Công ty CP Đầu Tư Danh Khôi Holdings	Cùng sở hữu	
Netland cho thuê văn phòng và tiền điện phát sinh	621,255,530	239,082,296
Netland bán 2 bộ máy tính	21,309,091	
Netland chuyển tiền hợp tác đầu tư Phát triển Đô thị tại Phân khu số 2 và Phân khu số 4 thuộc dự án Khu Du Lịch Sinh Thái Nhơn Hội theo hợp đồng số 50/2019/NRC-DKRH/NH	20,000,000,000	20,000,000,000
Phí môi giới Phân khu 4 dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội - Khu kinh tế Nhơn Hội - Tỉnh Bình Định theo hợp đồng dịch vụ môi giới số 01032019/HĐMG/DKRH-NRC	5,000,000,000	-
Phí môi giới theo hợp đồng dịch vụ môi giới Dự án Barya Citi số 24122018/HĐCN/DKRH-NRC ngày 24/12/2018 và phụ lục số 01 ngày 01/01/2019 giữa Công ty CP Đầu Tư Danh Khôi Holdings và Công ty CP Bất Động Sản Netland	2,069,855,836	-
Phí phát triển dự án theo phụ lục số: 02/2019/PLHĐHTĐT/DKRH-NRC ngày 04/09/2019 và biên bản đối chiếu số lượng sản phẩm giao dịch thành công ngày 25/12/2019	33,507,833,495	33,858,616,845
Netland mua voucher vé máy bay	3,636,364	-
Netland chi hộ dịch vụ tên miền	6,716,000	6,967,600
Netland trả trước theo hợp đồng số 2210/2018/HĐCN/DKRH-NRC	120,000,000,000	150,000,000,000
Danh Khôi phải thu về phí môi giới	461,481,170,771	43,793,786,601
Danh Khôi thu hộ dự án Barya Citi và Long Hậu Riverside, Nhơn Hội	174,701,028,334	-
Danh Khôi ký quỹ dự án Nhơn Hội	100,000,000,000	10,000,000,000
Danh Khôi chuyển tiền hợp tác đầu tư theo HĐ 41/2019/DKR-DKRH/NH ký ngày 28/06/2019	74,000,000,000	74,000,000,000
Danh Khôi Phải Thu hoàn cọc Barya	100,000,000	
Công ty CP Du Lịch & Đầu Tư Xây Dựng Châu Á	Cùng sở hữu	
Netland chuyển tiền hợp tác đầu tư theo hợp đồng số 49/2019/NRC-ASIA/VT ngày 28/06/2019	5,000,000,000	5,000,000,000
Netland chi hộ dịch vụ tên miền	4,406,000	4,601,600
Danh Khôi thu hộ dự án Aria Vũng Tàu	800,000,000	(50,000,000)
Danh Khôi chuyển tiền hợp tác đầu tư theo HĐ 40/2019/DKR-ASIA/VT ký ngày 28/06/2019	5,000,000,000	5,000,000,000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Công ty CP Đầu Tư VHR	Cùng 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	55,000,000,000
Netland chi hộ dịch vụ tên miền		4,312,000	4,543,200
Ông Lê Thống Nhất tạm ứng	Chủ tịch HĐQT	10,000,000,000	
Ông Lê Thống Nhất nhận cổ tức		1,360,000,000	(1,642,868,282)
Bà Nguyễn Ngọc Thủy cho mượn tiền		27,000,000,000	-
+ Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc		Năm 2019	Năm 2018
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	Lương và thưởng	11,395,106,302	6,988,040,444
Cộng		11,395,106,302	6,988,040,444

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

Hoạt động kinh doanh chính của công ty là đầu tư bất động sản và đầu tư các dự án hợp tác kinh doanh. Trong kỳ kế toán, doanh thu phát sinh của công ty từ hoạt động hợp tác kinh doanh với Công ty CP Đầu Tư Phát Triển BĐS Gia Việt; doanh thu từ cho thuê bất động sản hình thành trong tương lai. Về mặt địa lý, công ty chỉ có hoạt động kinh doanh chủ yếu tại Tp. Hồ Chí Minh.

Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và tin tưởng rằng việc không lập và trình bày báo cáo tài chính bộ phận trong báo cáo tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là phù hợp với các quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 – “Báo cáo bộ phận” và phù hợp với tình hình kinh doanh hiện nay của công ty.

5. Thông tin so sánh

Một số chỉ tiêu đầu kỳ trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 được trình bày lại cho phù hợp với hướng dẫn của Chế độ kế toán doanh nghiệp áp dụng cho năm hiện hành.

	01/01/2019	01/01/2019	
Chỉ tiêu	Số đã trình bày	Số trình bày lại	Chênh lệch
Trên bảng cân đối kế toán hợp nhất			
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	26,217,503,800	26,218,303,804	(800,004)
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	33,874,466,665	33,873,666,661	800,004

Nếu có sự thay đổi số liệu so sánh do các lý do khác thì trình bày lý do thay đổi và trình bày số liệu trước và sau khi điều chỉnh hoặc số đã trình bày và số trình bày lại tương tự như trên

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Thông tin về hoạt động liên tục:

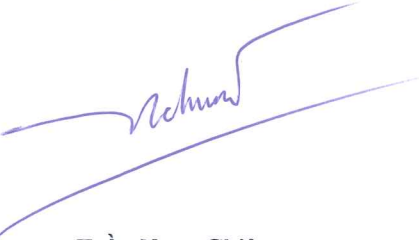
Công ty vẫn tiếp tục các hoạt động kinh doanh bình thường và liên tục trong tương lai.

Tp. HCM, ngày 16 tháng 01 năm 2020

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



Trần Ngọc Chiêu



Nguyễn Thị Ngọc Bích




Lê Thống Nhất

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12