

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| <b>TÀI SẢN</b>                                      | <b>Mã số</b> | <b>Thuyết minh</b> | <b>31/12/2019</b>      | <b>01/01/2019</b>      |
|-----------------------------------------------------|--------------|--------------------|------------------------|------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                          | <b>100</b>   |                    | <b>573,971,435,391</b> | <b>236,688,772,161</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>        | <b>110</b>   | <b>V.1</b>         | <b>26,613,990,934</b>  | <b>20,976,468,920</b>  |
| 1. Tiền                                             | 111          |                    | 26,613,990,934         | 20,976,468,920         |
| 2. Các khoản tương đương tiền                       | 112          |                    | -                      | -                      |
| <b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>      | <b>120</b>   | <b>V.2a</b>        | <b>96,000,000,000</b>  | <b>-</b>               |
| 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         | -                      |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>             | <b>130</b>   |                    | <b>329,960,981,081</b> | <b>136,439,693,731</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                 | 131          | V.3                | 34,182,922,020         | 16,663,414,037         |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                 | 132          | V.4                | 150,925,048,885        | 30,390,087,000         |
| 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               | 144,853,010,176        | 89,386,192,694         |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi               | 137          |                    | -                      | -                      |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý                          | 139          |                    | -                      | -                      |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                             | <b>140</b>   | <b>V.6</b>         | <b>110,205,009,968</b> | <b>78,397,325,499</b>  |
| 1. Hàng tồn kho                                     | 141          |                    | 110,205,009,968        | 78,397,325,499         |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                   | 149          |                    | -                      | -                      |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                     | <b>150</b>   |                    | <b>11,191,453,408</b>  | <b>875,284,011</b>     |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                       | 151          | V.10a              | 2,177,825,467          | 875,284,011            |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                          | 152          |                    | 1,086,634,668          | -                      |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước         | 153          | V.13c              | 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 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| <b>TÀI SẢN</b>                                  | <b>Mã số</b> | <b>Thuyết minh</b> | <b>31/12/2019</b>      | <b>01/01/2019</b>      |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------------|------------------------|------------------------|
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       | <b>200</b>   |                    | <b>145,736,102,570</b> | <b>194,251,933,518</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>            | <b>210</b>   |                    | <b>29,831,762,500</b>  | <b>79,831,762,500</b>  |
| 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          |                    | -                      | -                      |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                      | <b>220</b>   |                    | <b>65,685,487,988</b>  | <b>64,754,208,089</b>  |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                     | 221          | V.8                | 7,899,195,116          | 6,967,915,217          |
| - Nguyên giá                                    | 222          |                    | 8,503,100,708          | 7,089,660,708          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 223          |                    | (603,905,592)          | (121,745,491)          |
| 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          |                    | -                      | -                      |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                 | <b>230</b>   |                    | -                      | -                      |
| - Nguyên giá                                    | 231          |                    | -                      | -                      |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 232          |                    | -                      | -                      |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>              | <b>240</b>   |                    | <b>304,000,000</b>     | -                      |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241          |                    | -                      | -                      |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 242          | V.7                | 304,000,000            | -                      |
| <b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>    | <b>250</b>   | <b>V.2b</b>        | <b>38,000,000,000</b>  | <b>38,000,000,000</b>  |
| 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          |                    | -                      | -                      |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                 | <b>260</b>   |                    | <b>11,914,852,082</b>  | <b>11,665,962,929</b>  |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 261          | V.10b              | 514,852,082            | 265,962,929            |
| 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          |                    | -                      | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                        | <b>270</b>   |                    | <b>719,707,537,961</b> | <b>430,940,705,679</b> |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

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             |
|-----------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                               | <b>300</b> |             | <b>369,080,752,270</b> | <b>263,422,513,737</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b> |             | <b>181,242,734,343</b> | <b>48,981,233,975</b>  |
| 1. Phải trả cho người bán ngắn hạn                  | 311        | V.11a       | 63,289,100             | 77,615,422             |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                | 312        | V.12a       | 60,896,178,068         | 81,060                 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 313        | V.13b       | 5,577,939,627          | 21,107,350,287         |
| 4. Phải trả người lao động                          | 314        | V.14        | 12,153,465,686         | 597,259,960            |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                        | 315        | V.15a       | 772,752,599            | 981,423,446            |
| 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       | -                      | -                      |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn               | 320        | V.18a       | 98,853,083,031         | 26,217,503,800         |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn                      | 321        |             | -                      | -                      |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                       | 322        | V.17        | 2,926,026,232          | -                      |
| 13. Quỹ bình ổn giá                                 | 323        |             | -                      | -                      |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ      | 324        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                               | <b>330</b> |             | <b>187,838,017,927</b> | <b>214,441,279,762</b> |
| 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.16a       | 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.18b       | 30,353,466,657         | 33,874,466,665         |
| 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**

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             |
|------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                       | <b>400</b> |             | <b>350,626,785,691</b> | <b>167,518,191,942</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                       | <b>410</b> | <b>V.19</b> | <b>350,626,785,691</b> | <b>167,518,191,942</b> |
| 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        |             | 78,655,180,506         | 47,518,191,942         |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       |             | 31,202,751,019         |                        |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |             | 47,452,429,487         | 47,518,191,942         |
| 12. Nguồn vốn đầu tư XDCB                      | 422        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>            | <b>430</b> |             | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| 1. Nguồn kinh phí                              | 431        |             | -                      | -                      |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ           | 432        |             | -                      | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                     | <b>440</b> |             | <b>719,707,537,961</b> | <b>430,940,705,679</b> |

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



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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        | 29,190,595,657 | 24,882,581,625  | 63,425,639,240                     | 65,882,581,625  |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                                       | 02    |             | -              | -               | -                                  | -               |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ                                    | 10    |             | 29,190,595,657 | 24,882,581,625  | 63,425,639,240                     | 65,882,581,625  |
| 4. Giá vốn hàng bán                                                                   | 11    | VI.2        | 9,360,365,138  | 108,361,109     | 12,858,835,511                     | 108,361,109     |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ<br>(20 = 10 - 11)                    | 20    |             | 19,830,230,519 | 24,774,220,516  | 50,566,803,729                     | 65,774,220,516  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                                      | 21    | VI.3        | 4,624,234,431  | 6,739,394,869   | 36,972,899,261                     | 6,760,304,697   |
| 7. Chi phí tài chính                                                                  | 22    | VI.4        | 1,731,145,614  | 1,527,685,771   | 5,823,730,576                      | 3,476,541,049   |
| Trong đó: Chi phí lãi vay                                                             | 23    |             | 1,731,134,292  | 1,654,911,655   | 5,142,191,023                      | 2,989,018,485   |
| 8. Chi phí bán hàng                                                                   | 25    | VI.5a       | -              | 41,604,181      | -                                  | 83,128,541      |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                                       | 26    | VI.5b       | 7,502,984,800  | 3,153,111,319   | 25,129,149,648                     | 14,142,502,184  |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh<br>(30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)) | 30    |             | 15,220,334,536 | 26,791,214,114  | 56,586,822,766                     | 54,832,353,439  |
| 11. Thu nhập khác                                                                     | 31    | VI.6        | 2,000          | 22,000          | 754,311,006                        | 22,000          |
| 12. Chi phí khác                                                                      | 32    |             | 92,291,478     | 8,045,479       | 699,176,408                        | 127,606,285     |
| 13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)                                                     | 40    |             | (92,289,478)   | (8,023,479)     | 55,134,598                         | (127,584,285)   |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế<br>(50 = 30 + 40)                               | 50    |             | 15,128,045,058 | 26,783,190,635  | 56,641,957,364                     | 54,704,769,154  |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                                                       | 51    | VI.7        | 1,384,991,551  | 4,016,312,479   | 5,063,229,661                      | 9,761,757,624   |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                                                        | 52    | VI.8        | -              | (3,387,988,446) | -                                  | (9,000,000,000) |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp<br>(60 = 50 - 51 - 52)                   | 60    |             | 13,743,053,507 | 26,154,866,602  | 51,578,727,703                     | 53,943,011,530  |

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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          |
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                           |       |             |                   |                   |                                    |                   |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                     | 01    |             | 15,128,045,058    | 26,783,190,635    | 56,641,957,364                     | 54,704,769,154    |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản :                                                               |       |             |                   |                   |                                    |                   |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư                                           | 02    | V.7         | 146,571,149       | 73,466,580        | 482,160,101                        | 121,745,491       |
| - Các khoản dự phòng                                                                        | 03    |             | -                 | -                 | -                                  | -                 |
| - 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    |             | -                 | -                 | (32,300,000,000)                   | -                 |
| - Chi phí lãi vay                                                                           | 06    | VI.4        | 1,731,134,292     | 1,654,911,655     | 5,142,191,023                      | 2,989,018,485     |
| - Các khoản điều chỉnh khác                                                                 | 07    |             | -                 | -                 | -                                  | -                 |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                            | 08    |             | 17,005,761,821    | 28,384,342,986    | 29,966,319,810                     | 58,303,055,694    |
| - Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu                                                     | 09    |             | (39,984,273,797)  | (114,623,479,476) | (152,534,915,291)                  | (128,584,707,044) |
| - Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho                                                           | 10    |             | (2,975,357,678)   | (40,295,472,459)  | (31,807,684,469)                   | (78,397,325,499)  |
| - Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp) | 11    |             | (109,650,765,817) | 120,733,643,397   | 31,006,161,400                     | 201,438,326,980   |
| - Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước                                                      | 12    |             | (461,337,004)     | (818,215,757)     | (1,551,430,609)                    | (1,080,700,770)   |
| - Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh                                                 | 13    |             | -                 | -                 | -                                  | -                 |
| - Tiền lãi vay đã trả                                                                       | 14    |             | (1,453,959,610)   | (1,170,459,278)   | (4,683,637,992)                    | (2,066,738,730)   |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                         | 15    |             | -                 | -                 | (9,628,444,033)                    | (3,411,502,732)   |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                                     | 16    |             | (588,897,281)     | -                 | (3,405,278,122)                    | -                 |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh                                                     | 17    |             | -                 | -                 | -                                  | -                 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                               | 20    |             | (138,108,829,366) | (7,789,640,587)   | (142,638,909,306)                  | 46,200,407,899    |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                              |       |             |                   |                   |                                    |                   |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác                                      | 21    |             | (265,350,000)     | (1,339,012,691)   | (1,717,440,000)                    | (64,875,953,580)  |
| 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    |             | -                 | -                 | -                                  | -                 |
| 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    |             | 7,300,000,000     | -                 | 39,018,121,697                     | -                 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                                   | 30    |             | 7,034,650,000     | (1,339,012,691)   | (58,699,318,303)                   | (64,875,953,580)  |

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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         |
| 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    |             | (119,173,808,751) | (1,004,200,001)  | (122,298,808,754)                  | (1,637,533,335)  |
| 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    |             | 149,168,767,026   | (24,772,516,801) | 206,975,749,623                    | 35,607,218,015   |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)                                         | 50    |             | 18,094,587,660    | (33,901,170,079) | 5,637,522,014                      | 16,931,672,334   |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                                                            | 60    |             | 8,519,403,274     | 54,877,587,004   | 20,976,468,920                     | 4,044,744,591    |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                    | 61    |             | -                 | 51,995           | -                                  | 51,995           |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)                                           | 70    | V.1         | 26,613,990,934    | 20,976,468,920   | 26,613,990,934                     | 20,976,468,920   |

NGƯỜI LẬP BIỂU

Trần Ngọc Chiêu

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Ngọc Bích



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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.

**Hình thức sở hữu vốn:** Cổ phần

**Tên tiếng anh:** Netland Real Estate Joint Stock Company.

**Tên viết tắt:** Netland Real Estate JSC.

**Trụ sở chính của Công ty:** 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

**2. Lĩnh vực kinh doanh:**

Bất động sản

**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.

**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.

Kỳ kế toán Quý 4 năm 2019 của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 10 năm 2019 và kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính:**

Không có.

**6. Cấu trúc doanh nghiệp**

Danh sách các công ty con:

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:**

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**

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

Kỳ kế toán Quý 4 năm 2019 của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 10 năm 2019 và kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 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 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".

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**2. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính****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:**

- 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.

**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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**5.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình (tiếp theo):***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..., (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.

**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 quý 4 năm 2019

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

**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 quý 4 năm 2019

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 tối thiểu cố định cho đến khi ký biên bản quyết toán dự án.

**13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)****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.

**15. 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**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.

**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 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**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**

|                                 | 31/12/2019            | 01/01/2019            |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Tiền</b>                     | <b>26,613,990,934</b> | <b>20,976,468,920</b> |
| Tiền mặt                        | 342,707,157           | 2,976,754,542         |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 26,271,283,777        | 17,999,714,378        |
| <b>Cộng</b>                     | <b>26,613,990,934</b> | <b>20,976,468,920</b> |

**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 |
| <b>Ngắn hạn</b>      | <b>96,000,000,000</b> | <b>96,000,000,000</b> | -          | -              |
| - Tiền gửi có kỳ hạn | 96,000,000,000        | 96,000,000,000        | -          | -              |
| <b>Cộng</b>          | <b>96,000,000,000</b> | <b>96,000,000,000</b> | -          | -              |

**b. Đầu tư vào công ty con**

|                                          | 31/12/2019            |          | 01/01/2019            |          |
|------------------------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|                                          | Giá gốc               | Dự phòng | Giá gốc               | Dự phòng |
| <b>Công ty CP Bất Động Sản Danh Khôi</b> | <b>38,000,000,000</b> | -        | <b>38,000,000,000</b> | -        |
| Công ty CP Bất Động Sản Danh Khôi        | 38,000,000,000        | -        | 38,000,000,000        | -        |
| <b>Cộng</b>                              | <b>38,000,000,000</b> | -        | <b>38,000,000,000</b> | -        |

**- Tình hình hoạt động của công ty con và các giao dịch trọng yếu giữa các bên liên quan trong kỳ:**

Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304240500 đăng ký thay đổi lần 10 ngày 27/07/2017 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 ngày 31/12/2019, Công ty nắm giữ 95% quyền biểu quyết Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Danh Khôi. Trong quý 4 năm 2019, Công ty Cổ phần Bất Động Sản Danh Khôi hoạt động kinh doanh có lãi.

**- Cơ sở xác định giá trị hợp lý:**

Giá trị hợp lý tại thời điểm 31/12/2019 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| 3. Phải thu của khách hàng                             | 31/12/2019            |          | 01/01/2019            |          |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|                                                        | Giá trị               | Dự phòng | Giá trị               | Dự phòng |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                     | <b>34,182,922,020</b> | <b>-</b> | <b>16,663,414,037</b> | <b>-</b> |
| <b>Khách hàng trong nước</b>                           | <b>34,182,922,020</b> | <b>-</b> | <b>16,663,414,037</b> | <b>-</b> |
| Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Danh Khôi                 | 62,367,099            | -        | 933,604,329           | -        |
| Công ty Cổ Phần Đầu Tư Danh Khôi Holdings              | 34,104,666,741        | -        | 37,235,458            | -        |
| Phải thu khách hàng khác                               | 15,888,180            | -        | 15,692,574,250        | -        |
| <b>Khách hàng nước ngoài</b>                           |                       |          |                       |          |
| <b>Cộng</b>                                            | <b>34,182,922,020</b> | <b>-</b> | <b>16,663,414,037</b> | <b>-</b> |
| <b>b. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b> |                       |          |                       |          |
| - Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Danh Khôi               | 62,367,099            | -        | 933,604,329           | -        |
| - Công ty CP Đầu Tư Danh Khôi Holdings                 | 34,104,666,741        | -        | 37,235,458            | -        |
| <b>Cộng</b>                                            | <b>34,167,033,840</b> | <b>-</b> | <b>970,839,787</b>    | <b>-</b> |

| 4. Trả trước cho người bán                             | 31/12/2019             |          | 01/01/2019            |          |
|--------------------------------------------------------|------------------------|----------|-----------------------|----------|
|                                                        | Giá trị                | Dự phòng | Giá trị               | Dự phòng |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                     | <b>150,925,048,885</b> | <b>-</b> | <b>30,390,087,000</b> | <b>-</b> |
| Công ty CP Đầu Tư Danh Khôi Holdings (*)               | 150,000,000,000        | -        | 30,000,000,000        | -        |
| Nhà cung cấp khác                                      | 925,048,885            | -        | 390,087,000           | -        |
| <b>Cộng</b>                                            | <b>150,925,048,885</b> | <b>-</b> | <b>30,390,087,000</b> | <b>-</b> |
| <b>b. Trả trước cho người bán là các bên liên quan</b> |                        |          |                       |          |
| - Công ty CP Đầu Tư Danh Khôi Holdings (*)             | 150,000,000,000        | -        | 30,000,000,000        | -        |
| <b>Cộng</b>                                            | <b>150,000,000,000</b> | <b>-</b> | <b>30,000,000,000</b> | <b>-</b> |

(\*) 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 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**

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 |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                                                                     | <b>144,853,010,176</b> | -        | <b>89,386,192,694</b>  | -        |
| <b>Tạm ứng</b>                                                                                         | <b>34,999,997</b>      | -        | <b>3,728,230,799</b>   | -        |
| Tạm ứng cho ông Lương Xuân Trung Hiếu                                                                  | -                      | -        | 3,500,000,000          | -        |
| Tạm ứng khác                                                                                           | 34,999,997             | -        | 228,230,799            | -        |
| <b>Ký quỹ</b>                                                                                          | <b>24,000,000</b>      | -        | <b>39,273,225,198</b>  | -        |
| Công ty CP Đầu Tư Danh Khôi Holdings                                                                   | -                      | -        | 39,273,225,198         | -        |
| Ký quỹ khác                                                                                            | 24,000,000             | -        | -                      | -        |
| <b>Phải thu khác</b>                                                                                   | <b>144,794,010,179</b> | -        | <b>46,384,736,697</b>  | -        |
| + Phải thu lợi nhuận tạm chia công ty CP Tân Việt Phát                                                 | -                      | -        | 22,000,000,000         | -        |
| + Công ty CP Đầu Tư Phát Triển BĐS Gia Việt (1)                                                        | 172,675,494            | -        | 13,000,000,000         | -        |
| + Công ty CP BĐS Danh Khôi                                                                             | -                      | -        | 11,370,336,697         | -        |
| + Công ty CP Đầu Tư Danh Khôi Holdings (2)                                                             | 20,000,000,000         | -        | -                      | -        |
| + Công ty CP DL và ĐT XD Châu Á (3)                                                                    | 5,000,000,000          | -        | -                      | -        |
| + Công ty TNHH Xây dựng hạ tầng Phú Mỹ (4)                                                             | 5,000,000,000          | -        | -                      | -        |
| + Công ty CP Đầu Tư VHR (5)                                                                            | 55,000,000,000         | -        | -                      | -        |
| + Công ty CP Đầu Tư Du Lịch Hà Nội Non Nước (6)                                                        | 55,000,000,000         | -        | -                      | -        |
| + Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Thạnh (7)                              | 4,621,150,685          | -        | -                      | -        |
| + Phải thu khác                                                                                        | 184,000                | -        | 14,400,000             | -        |
| <b>b. Dài hạn</b>                                                                                      | <b>29,831,762,500</b>  | -        | <b>79,831,762,500</b>  | -        |
| Đầu tư dự án Khu biệt thự vườn Panorama Villas tại Hòn Rớ, xã Phước Đồng, Tp. Nha Trang, Khánh Hòa (8) | 29,831,762,500         | -        | 29,831,762,500         | -        |
| Đầu tư dự án Phát triển nhà ở tại phường Phú Hải, Tp. Phan Thiết, Bình Thuận mở rộng                   | -                      | -        | 50,000,000,000         | -        |
| <b>Cộng</b>                                                                                            | <b>174,684,772,676</b> | -        | <b>169,217,955,194</b> | -        |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**(1) 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 Rớ, 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.

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

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.

**(3) 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 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.

**(4) 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.

**(5) 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.

**(6) 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.

**(7) 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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(8) 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 Thế 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.

**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 Cổ Phần Bất Động Sản Danh Khôi | -                     | -        | 11,370,336,697        | -        |
| Công ty CP Đầu Tư Danh Khôi Holdings   | 20,000,000,000        | -        | 39,273,225,198        | -        |
| Công ty CP DL và ĐT XD Châu Á          | 5,000,000,000         |          |                       |          |
| Công ty CP Đầu Tư VHR                  | 55,000,000,000        |          |                       |          |
| <b>Cộng</b>                            | <b>80,000,000,000</b> | <b>-</b> | <b>50,643,561,895</b> | <b>-</b> |

**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:               | 110,136,873,768        | -        | 78,263,981,299        | -        |
| + Dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall) | 107,731,515,399        |          | 76,574,545,217        |          |
| + Dự án dân cư đô thị Đồng Nai        | 2,073,858,369          |          | 1,689,436,082         |          |
| + Chi phí SX, KD dở dang khác         | 331,500,000            |          |                       |          |
| <b>Hàng hoá</b>                       | <b>54,936,200</b>      |          | <b>133,344,200</b>    |          |
| <b>Cộng</b>                           | <b>110,205,009,968</b> | <b>-</b> | <b>78,397,325,499</b> | <b>-</b> |

- 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.

**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                            | 304,000,000        | -        | -          | -        |
| - Xây dựng cơ bản                                  | 304,000,000        | -        | -          | -        |
| Phần mềm quản lý bán hàng bất động sản TVC PMSREAL | 304,000,000        | -        | -          | -        |
| <b>Cộng</b>                                        | <b>304,000,000</b> | <b>-</b> | <b>-</b>   | <b>-</b> |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**8. Tài sản cố định hữu hình**

| Khoản mục                     | Nhà cửa       | Phương tiện vận tải | Thiết bị dụng cụ, quản lý | Tổng cộng     |
|-------------------------------|---------------|---------------------|---------------------------|---------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |               |                     |                           |               |
| Số dư đầu kỳ                  | 3,535,346,472 | 3,554,314,236       | -                         | 7,089,660,708 |
| <i>Mua trong kỳ</i>           |               | 1,257,227,273       | 156,212,727               | 1,413,440,000 |
| <i>Thanh lý, nhượng bán</i>   |               |                     |                           | -             |
| Số dư cuối kỳ                 | 3,535,346,472 | 4,811,541,509       | 156,212,727               | 8,503,100,708 |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |               |                     |                           |               |
| Số dư đầu kỳ                  | 23,568,976    | 98,176,515          | -                         | 121,745,491   |
| <i>Khấu hao trong kỳ</i>      | 74,884,512    | 389,293,762         | 17,981,827                | 482,160,101   |
| <i>Thanh lý, nhượng bán</i>   |               |                     |                           | -             |
| Số dư cuối kỳ                 | 98,453,488    | 487,470,277         | 17,981,827                | 603,905,592   |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |               |                     |                           |               |
| Số dư đầu kỳ                  | 3,511,777,496 | 3,456,137,721       | -                         | 6,967,915,217 |
| Số dư cuối kỳ                 | 3,436,892,984 | 4,324,071,232       | 138,230,900               | 7,899,195,116 |

\* 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.

**9. Tài sản cố định vô hình**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

|                                                                                                                                                                                                                    |                       |                              |                                |                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| <b>10. Chi phí trả trước</b>                                                                                                                                                                                       | <b>31/12/2019</b>     |                              | <b>01/01/2019</b>              |                              |
| <b>a. Chi phí trả trước ngắn hạn</b>                                                                                                                                                                               | <b>2,177,825,467</b>  |                              | <b>875,284,011</b>             |                              |
| Công cụ dụng cụ chờ phân bổ                                                                                                                                                                                        | 2,177,825,467         |                              | 875,284,011                    |                              |
| <b>b. Chi phí trả trước dài hạn</b>                                                                                                                                                                                | <b>514,852,082</b>    |                              | <b>265,962,929</b>             |                              |
| Các khoản khác                                                                                                                                                                                                     | 514,852,082           |                              | 265,962,929                    |                              |
| <b>Cộng</b>                                                                                                                                                                                                        | <b>2,692,677,549</b>  |                              | <b>1,141,246,940</b>           |                              |
| <b>11. Phải trả người bán</b>                                                                                                                                                                                      | <b>31/12/2019</b>     |                              | <b>01/01/2019</b>              |                              |
|                                                                                                                                                                                                                    | <b>Giá trị</b>        | <b>Số có khả năng trả nợ</b> | <b>Giá trị</b>                 | <b>Số có khả năng trả nợ</b> |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                                                                                                                                                                                 | <b>63,289,100</b>     | <b>63,289,100</b>            | <b>77,615,422</b>              | <b>77,615,422</b>            |
| Nhà cung cấp trong nước                                                                                                                                                                                            | 63,289,100            | 63,289,100                   | 77,615,422                     | 77,615,422                   |
| Nhà cung cấp nước ngoài                                                                                                                                                                                            |                       |                              |                                |                              |
| <b>Cộng</b>                                                                                                                                                                                                        | <b>63,289,100</b>     | <b>63,289,100</b>            | <b>77,615,422</b>              | <b>77,615,422</b>            |
| <b>12. Người mua trả tiền trước</b>                                                                                                                                                                                | <b>31/12/2019</b>     |                              | <b>01/01/2019</b>              |                              |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                                                                                                                                                                                 | <b>60,896,178,068</b> |                              | <b>81,060</b>                  |                              |
| Khách hàng ứng trước tiền dự án                                                                                                                                                                                    | 60,896,178,068        |                              | 81,060                         |                              |
| <b>Cộng</b>                                                                                                                                                                                                        | <b>60,896,178,068</b> |                              | <b>81,060</b>                  |                              |
| <b>13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước</b>                                                                                                                                                                     | <b>31/12/2019</b>     |                              | <b>01/01/2019</b>              |                              |
| <b>a. Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>                                                                                                                                                              | <b>11,400,000,000</b> |                              | <b>11,400,000,000</b>          |                              |
| 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                 |                              |
| <b>Cộng</b>                                                                                                                                                                                                        | <b>11,400,000,000</b> |                              | <b>11,400,000,000</b>          |                              |
| <b>b. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước</b>                                                                                                                                                                      | <b>01/01/2019</b>     | <b>Số phải nộp trong kỳ</b>  | <b>Số đã thực nộp trong kỳ</b> | <b>31/12/2019</b>            |
| Thuế giá trị gia tăng                                                                                                                                                                                              | 11,200,667,897        | 2,909,408,355                | 22,037,069,525                 | (7,926,993,273)              |
| Thuế TNDN                                                                                                                                                                                                          | 9,628,444,033         | 5,063,229,661                | 9,628,444,033                  | 5,063,229,661                |
| Thuế thu nhập cá nhân                                                                                                                                                                                              | 278,238,357           | 2,673,346,863                | 2,436,875,254                  | 514,709,966                  |
| 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                                                                                                                                                                   | -                     | 3,000,000                    | 3,000,000                      | -                            |
| <b>Cộng</b>                                                                                                                                                                                                        | <b>21,107,350,287</b> | <b>11,064,079,780</b>        | <b>34,520,483,713</b>          | <b>(2,349,053,646)</b>       |
| <b>c. Thuế và các khoản phải thu nhà nước</b>                                                                                                                                                                      | <b>01/01/2019</b>     | <b>Số phải nộp trong kỳ</b>  | <b>Số đã thực nộp trong kỳ</b> | <b>31/12/2019</b>            |
| Thuế GTGT nộp thừa                                                                                                                                                                                                 |                       |                              | 7,926,993,273                  | 7,926,993,273                |
| <b>Cộng</b>                                                                                                                                                                                                        | <b>-</b>              | <b>-</b>                     | <b>7,926,993,273</b>           | <b>7,926,993,273</b>         |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

|                                                          |                        |                              |                       |                              |
|----------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------|-----------------------|------------------------------|
| 14. Phải trả người lao động                              | 31/12/2019             | 01/01/2019                   |                       |                              |
| Phải trả tiền lương cho người lao động                   | 12,153,465,686         | 597,259,960                  |                       |                              |
| <b>Cộng</b>                                              | <b>12,153,465,686</b>  | <b>597,259,960</b>           |                       |                              |
| 15. Chi phí phải trả                                     | 31/12/2019             | 01/01/2019                   |                       |                              |
| a. Ngắn hạn                                              | 772,752,599            | 981,423,446                  |                       |                              |
| Chi phí lãi vay                                          |                        | 925,101,864                  |                       |                              |
| Các khoản trích trước khác                               | 772,752,599            | 56,321,582                   |                       |                              |
| <b>Cộng</b>                                              | <b>772,752,599</b>     | <b>981,423,446</b>           |                       |                              |
| 16. Doanh thu chưa thực hiện                             | 31/12/2019             | 01/01/2019                   |                       |                              |
| a. Dài hạn                                               |                        |                              |                       |                              |
| Doanh thu nhận trước dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall) | 157,484,551,270        | 180,566,813,097              |                       |                              |
| <b>Cộng</b>                                              | <b>157,484,551,270</b> | <b>180,566,813,097</b>       |                       |                              |
| 17. Quỹ khen thưởng phúc lợi                             |                        |                              |                       |                              |
| <b>Tại ngày 01 tháng 01 năm 2019</b>                     | <b>31/12/2019</b>      | <b>01/01/2019</b>            |                       |                              |
| Trích lập trong kỳ                                       | 6,331,304,354          |                              |                       |                              |
| Sử dụng trong kỳ                                         | (3,405,278,122)        |                              |                       |                              |
| <b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019</b>                     | <b>2,926,026,232</b>   | <b>-</b>                     |                       |                              |
| 18. Vay và nợ thuê tài chính                             | 31/12/2019             | 01/01/2019                   |                       |                              |
|                                                          | <b>Giá trị</b>         | <b>Số có khả năng trả nợ</b> | <b>Giá trị</b>        | <b>Số có khả năng trả nợ</b> |
| a. Vay ngắn hạn                                          | 98,853,083,031         | 98,853,083,031               | 26,218,303,804        | 26,218,303,804               |
| Sanei Architecture Planning Co., LTD                     | -                      | -                            | 22,089,503,800        | 22,089,503,800               |
| Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (*)                    | 4,299,200,004          | 4,299,200,004                | 4,128,800,004         | 4,128,800,004                |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát Triển Việt Nam (**)        | 94,553,883,027         | 94,553,883,027               | -                     | -                            |
| b. Vay dài hạn                                           | 30,353,466,657         | 30,353,466,657               | 33,873,666,661        | 33,873,666,661               |
| Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam                        | 30,353,466,657         | 30,353,466,657               | 33,873,666,661        | 33,873,666,661               |
| <b>Cộng</b>                                              | <b>129,206,549,688</b> | <b>129,206,549,688</b>       | <b>60,091,970,465</b> | <b>60,091,970,465</b>        |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Thuyết minh khoản vay công ty**

(\*) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đại Chúng 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      |
| <b>Cộng</b>                                                                                                                |              |           | <b>34,652,666,661</b> |                                                        |

(\*\*) 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 |
| <b>Cộng</b>                                                           |                                        |          | <b>94,553,883,027</b> |                                            |

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN NETLAND  
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Vốn chủ sở hữu

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

| Khoản mục                            | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng             |
|--------------------------------------|------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------------|------------------|
| Số dư tại 01/01/2018                 | 120,000,000,000        | -                    | -                     | 17,575,180,412                    | 137,575,180,412  |
| Tăng vốn                             | -                      | -                    | -                     | -                                 | -                |
| Lợi nhuận                            | -                      | -                    | -                     | 53,943,011,530                    | 53,943,011,530   |
| Chia cổ tức năm 2017                 |                        |                      |                       | (24,000,000,000)                  | (24,000,000,000) |
| Số dư tại 31/12/2018                 | 120,000,000,000        | -                    | -                     | 47,518,191,942                    | 167,518,191,942  |
| Số dư tại 01/01/2019                 | 120,000,000,000        | -                    |                       | 47,518,191,942                    | 167,518,191,942  |
| 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                            |                        | -                    |                       | 51,578,727,703                    | 51,578,727,703   |
| Chia cổ tức                          |                        |                      |                       | (12,000,000,000)                  | (12,000,000,000) |
| 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  |                        |                      |                       | (3,236,580,692)                   | (3,236,580,692)  |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi 2019  |                        |                      |                       | (3,094,723,662)                   | (3,094,723,662)  |
| Số dư tại 31/12/2019                 | 240,000,000,000        | 29,861,170,400       | 2,110,434,785         | 78,655,180,506                    | 350,626,785,691  |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

|                                                                                       | % vốn thực góp<br>tại 31/12/2019 | 31/12/2019             | 01/01/2019             |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>b. Chi tiết vốn góp của các cổ đông</b>                                            |                                  |                        |                        |
| Ông Lê Thống Nhất                                                                     | 35.00%                           | 84,000,000,000         | 48,000,000,000         |
| Bà Nguyễn Ngọc Thùy                                                                   | 13.13%                           | 31,500,000,000         | 18,000,000,000         |
| 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         | 47,000,000,000         |
| <b>Cộng</b>                                                                           | <b>100.00%</b>                   | <b>240,000,000,000</b> | <b>120,000,000,000</b> |
| <b>c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận</b> |                                  | <b>Năm 2019</b>        | <b>Năm 2018</b>        |
| Vốn góp của chủ sở hữu                                                                |                                  | 240,000,000,000        | -                      |
| Vốn góp đầu kỳ                                                                        |                                  | 120,000,000,000        | -                      |
| Vốn góp tăng trong kỳ                                                                 |                                  | 120,000,000,000        | -                      |
| Vốn góp giảm trong kỳ                                                                 |                                  | -                      | -                      |
| Vốn góp cuối kỳ                                                                       |                                  | 240,000,000,000        | -                      |
| <b>d. Các quỹ của doanh nghiệp</b>                                                    |                                  | <b>31/12/2019</b>      | <b>01/01/2019</b>      |
| Quỹ đầu tư phát triển                                                                 |                                  | 2,110,434,785          |                        |
| <b>Cộng</b>                                                                           |                                  | <b>2,110,434,785</b>   | <b>-</b>               |

\* 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****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              |
| <b>a. Doanh thu</b>                                                                                                                                       |                       |                       |                                    |                       |
| Doanh thu dịch vụ môi giới và dịch vụ khác                                                                                                                | 34,003,895,019        | 882,581,625           | 43,425,639,240                     | 882,581,625           |
| 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) | -                     | 24,000,000,000        |                                    | 45,000,000,000        |
| 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                     | 20,000,000,000        |
| Doanh thu từ dự án Metro Mall                                                                                                                             | (4,813,299,362)       | -                     | -                                  | -                     |
| <b>Cộng</b>                                                                                                                                               | <b>29,190,595,657</b> | <b>24,882,581,625</b> | <b>63,425,639,240</b>              | <b>65,882,581,625</b> |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| b. Doanh thu đôi 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 Bất động sản Danh Khôi              | 169,385,871           |                      | 2,226,694,379                      | 848,731,208           |
| Công ty Cổ Phần Đầu Tư Danh Khôi Holdings           | 33,834,509,148        |                      | 41,198,944,861                     | 33,850,417            |
| <b>Cộng</b>                                         | <b>34,003,895,019</b> | <b>-</b>             | <b>43,425,639,240</b>              | <b>882,581,625</b>    |
| 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 dự án Saigon Metro Mall                     | (3,176,606,242)       |                      |                                    |                       |
| Giá vốn dịch vụ khác                                | 12,536,971,380        |                      | 12,858,835,511                     | 108,361,109           |
| <b>Cộng</b>                                         | <b>9,360,365,138</b>  | <b>-</b>             | <b>12,858,835,511</b>              | <b>108,361,109</b>    |
| 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                          | 4,624,234,431         | 7,019,152            | 4,672,899,261                      | 27,928,980            |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia                         | -                     | 6,718,121,697        | 32,300,000,000                     | 6,718,121,697         |
| Lãi bán ngoại tệ                                    | -                     | 14,254,020           | -                                  | 14,254,020            |
| <b>Cộng</b>                                         | <b>4,624,234,431</b>  | <b>6,739,394,869</b> | <b>36,972,899,261</b>              | <b>6,760,304,697</b>  |
| 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                                        | 1,731,134,292         | 1,654,911,655        | 5,142,191,023                      | 2,989,018,485         |
| Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm        | -                     | -                    | 656,970,000                        |                       |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại                | 11,322                | (127,225,884)        | 24,569,553                         | 487,522,564           |
| <b>Cộng</b>                                         | <b>1,731,145,614</b>  | <b>1,527,685,771</b> | <b>5,823,730,576</b>               | <b>3,476,541,049</b>  |
| 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                                   | -                     |                      |                                    | 41,524,360            |
| Chi phí bằng tiền khác                              | -                     | 41,604,181           |                                    | 41,604,181            |
| <b>Cộng</b>                                         | <b>-</b>              | <b>41,604,181</b>    | <b>-</b>                           | <b>83,128,541</b>     |
| b. Chi phí quản lý doanh nghiệp                     |                       |                      |                                    |                       |
| Chi phí nhân viên                                   | 4,985,024,689         | 2,169,712,223        | 17,312,516,609                     | 5,975,725,337         |
| Chi phí vật liệu quản lý                            | 353,832               | -                    | 2,280,867                          | 7,966,668             |
| Chi phí đồ dùng văn phòng                           | 352,426,160           | 24,314,755           | 1,005,416,294                      | 340,124,844           |
| Chi phí khấu hao TSCĐ                               | 146,571,149           | 73,466,580           | 482,160,101                        | 121,745,491           |
| Thuế, phí, lệ phí                                   | -                     | 3,000,000            | 3,000,000                          | 3,000,000             |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                           | 1,656,582,077         | (158,563,924)        | 4,757,079,227                      | 5,461,799,203         |
| Chi phí bằng tiền khác                              | 362,026,893           | 1,041,181,685        | 1,566,696,550                      | 2,232,140,641         |
| <b>Cộng</b>                                         | <b>7,502,984,800</b>  | <b>3,153,111,319</b> | <b>25,129,149,648</b>              | <b>14,142,502,184</b> |
| 6. Thu nhập khác                                    | Quý 4                 |                      | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                       |
|                                                     | Năm 2019              | Năm 2018             | Năm 2019                           | Năm 2018              |
| Các khoản khác                                      | 2,000                 | 22,000               | 754,311,006                        | 22,000                |
| <b>Cộng</b>                                         | <b>2,000</b>          | <b>22,000</b>        | <b>754,311,006</b>                 | <b>22,000</b>         |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| 7. 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 TNDN hiện hành                                                                                                                                                                                    | 1,384,991,551 | 4,016,312,479          | 5,063,229,661                      | 9,761,757,624          |
| 8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại                                                                                                                                                                 | Quý 4         |                        | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                        |
|                                                                                                                                                                                                                | Năm 2019      | Năm 2018               | Năm 2019                           | Năm 2018               |
| - Chi phí 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, Tp. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (Queen Pearl) |               | (3,387,988,446)        |                                    | (9,000,000,000)        |
| <b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>                                                                                                                                                        | <b>-</b>      | <b>(3,387,988,446)</b> | <b>-</b>                           | <b>(9,000,000,000)</b> |

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

- Các khoản giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai: không có.
- Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng: không có.

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

- Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác: không có.
- Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán  
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.

**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**

Ông Lê Thống Nhất  
 Bà Nguyễn Ngọc Thủy  
 G-7 Holdings INC  
 Sanei Architecture Planning Co., LTD  
 Ông Trần Khánh Quang  
 Ông Vũ Ngọc Châu  
 Ông Nguyễn Hữu Quang  
 Ông Trần Vi Thoại  
 Công ty CP Bất Động Sản Danh Khôi  
 Công ty CP Đầu Tư Danh Khôi Holdings  
 Công ty CP Du Lịch và Đầu Tư Xây Dựng Châu Á  
 Công ty CP Đầu Tư VHR

**Mối quan hệ**

Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc  
 Cổ đông/thành viên chủ chốt  
 Cổ đông lớn  
 Cổ đông lớn  
 Cổ đông lớn  
 Thành viên HĐQT  
 Thành viên HĐQT  
 Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc  
 Thành viên HĐQT  
 Công ty con  
 Cùng chủ sở hữu  
 Cùng chủ sở hữu  
 Cùng chủ sở hữu

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

|                                                                                                                                                                                                                      | Năm 2019             | Số dư cuối kỳ<br>phải thu/phải trả |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------|
| <b>Công ty CP BĐS Danh Khôi</b>                                                                                                                                                                                      | <b>Công ty con</b>   |                                    |
| Danh Khôi thu hộ dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall)                                                                                                                                                                 | 200,000,000          | -                                  |
| Netland cho thuê văn phòng và tiền điện phát sinh                                                                                                                                                                    | 2,226,694,379        | 62,367,099                         |
| Netland nhận cổ tức                                                                                                                                                                                                  | 32,300,000,000       |                                    |
| Danh Khôi phí môi giới cho dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall)                                                                                                                                                       | 9,143,380,763        | -                                  |
| <b>Công ty CP Đầu Tư Danh Khôi Holdings</b>                                                                                                                                                                          | <b>Cùng sở hữu</b>   |                                    |
| 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/HDMG/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                          |
| Khoản trả trước theo hợp đồng số 2210/2018/HĐCN/DKRH-NRC                                                                                                                                                             | 120,000,000,000      | 150,000,000,000                    |
| <b>Công ty CP Du Lịch &amp; Đầu Tư Xây Dựng Châu Á</b>                                                                                                                                                               | <b>Cùng sở hữu</b>   |                                    |
| 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        | 5,000,000,000                      |
| Netland chi hộ dịch vụ tên miền                                                                                                                                                                                      | 4,406,000            | 4,601,600                          |
| <b>Công ty CP Đầu Tư VHR</b>                                                                                                                                                                                         | <b>Cùng sở hữu</b>   |                                    |
| 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       | 55,000,000,000                     |
| Netland chi hộ dịch vụ tên miền                                                                                                                                                                                      | 4,312,000            | 4,543,200                          |
| <b>Ông Lê Thống Nhất tạm ứng</b>                                                                                                                                                                                     | <b>Chủ tịch HĐQT</b> |                                    |
|                                                                                                                                                                                                                      | 10,000,000,000       | -                                  |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| + 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 | 7,582,531,530        | 2,225,752,159        |
| <b>Cộng</b>                                           |                 | <b>7,582,531,530</b> | <b>2,225,752,159</b> |

**4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh 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 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.

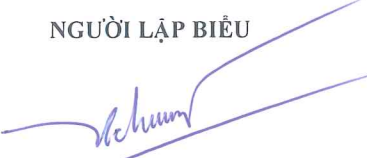
| Chỉ tiêu                          | 01/01/2019      | 01/01/2019       | Chênh lệch |
|-----------------------------------|-----------------|------------------|------------|
|                                   | Số đã trình bày | Số trình bày lại |            |
| <b>Trên bảng cân đối kế toán</b>  |                 |                  |            |
| 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

**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.

NGƯỜI LẬP BIỂU

  
Trần Ngọc Chiêu

KẾ TOÁN TRƯỞNG

  
Nguyễn Thị Ngọc Bích

Tp. HCM, ngày 16 tháng 01 năm 2020

 TÔNG GIÁM ĐỐC

  
Lê Thống Nhất