

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN NETLAND



MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01-02
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	04-07
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	08
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	09-10
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	11-43

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Netland và công ty con (gọi chung là "Công ty") trân trọng đề trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

1. Thông tin chung về Công ty:

Thành lập:

Công ty Cổ phần Bất động sản Netland là được thành lập tại Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần, mã doanh nghiệp số 0312695565 ngày 19 tháng 03 năm 2014 và giấy chứng nhận đăng ký thay đổi lần thứ 06 ngày 08 tháng 11 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc tăng vốn điều lệ từ 150.000.000.000 đồng lên 240.000.000.000 đồng.

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

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty:

Dịch vụ môi giới và kinh doanh bất động sản.

Tên tiếng anh: Netland Real Estate Joint Stock Company.

Tên viết tắt: Netland Real Estate JSC.

Mã chứng khoán:

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

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

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

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

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

Hội đồng Quản trị

Ông	Lê Thống Nhất	Chủ tịch HĐQT
Ông	Trần Khánh Quang	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông	Nguyễn Hữu Quang	Thành viên
Ông	Trần Vi Thoại	Thành viên
Ông	Vũ Ngọc Châu	Thành viên

Ban Kiểm soát

Bà	Lê Thị Ngọc Hiền	Trưởng Ban Kiểm soát	Miễn nhiệm theo Nghị quyết Đại hội
Bà	Vũ Thị Nguyệt Nhung	Thành viên Ban Kiểm soát	đồng cổ đông thường niên 2019 số
Bà	Nguyễn Thị Hằng	Thành viên Ban Kiểm soát	08/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/4/2019

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2019 số 08/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/4/2019 của Công ty Cổ phần Bất Động Sản Netland đã thông qua việc thay đổi mô hình tổ chức quản lý và hoạt động theo mô hình quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 134 Luật doanh nghiệp 2014, gồm: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc. Theo đó, Công ty đảm bảo ít nhất 20% số thành viên Hội đồng Quản trị phải là thành viên độc lập và có Ban kiểm toán nội bộ trực thuộc Hội đồng Quản trị. Các thành viên Hội đồng Quản trị độc lập thực hiện giám sát và kiểm soát đối với việc quản lý điều hành Công ty. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019, Hội đồng Quản trị Công ty vẫn đang trong quá trình lựa chọn nhân sự, ban hành các quy chế hoạt động có liên quan nhằm chuẩn bị cho việc thành lập Ban kiểm toán nội bộ trong thời gian tới.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Lê Thống Nhất	Tổng Giám đốc
Ông	Nguyễn Quốc Bảo	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 20/06/2019)
Ông	Nguyễn Huy Cường	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Nguyễn Hữu Quang	Phó Tổng Giám đốc
Bà	Nguyễn Ngọc Trâm	Phó Tổng Giám đốc
Bà	Nguyễn Thị Ngọc Bích	Kế toán trưởng

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

Ông Lê Thống Nhất Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc

4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Tp.HCM ("AISC") được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Công ty.

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

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

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

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

6. Xác nhận

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị, chúng tôi xác nhận rằng báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

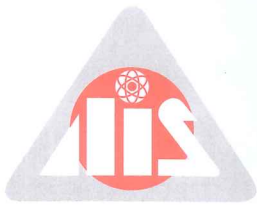
Tp. HCM, ngày 20 tháng 03 năm 2020

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Lê Thống Nhất

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC TP.HCM
Auditing And Informatic Services Company Limited
Head Office: 389A Dien Bien Phu Str., Ward 4, Dist.3, Ho Chi Minh City
Tel: (84.28) 3832 9129 (10 Lines) Fax: (84.28) 3834 2957
Email: info@aisc.com.vn Website: www.aisc.com.vn

Số: A0619231-HN/AISC-DN5

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi:

QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN NETLAND

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của **Công ty Cổ phần Bất Động Sản Netland và công ty con** (gọi chung là "Công ty"), được lập ngày 20 tháng 03 năm 2020, từ trang 04 đến trang 43, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

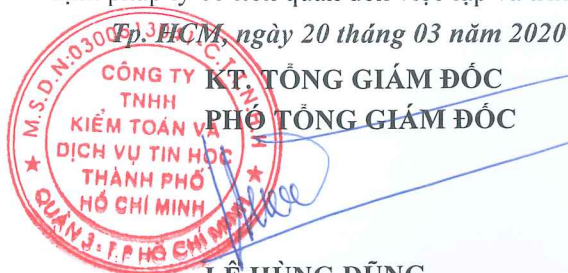
Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của **Công ty Cổ phần Bất Động Sản Netland và công ty con** tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



LÊ HÙNG DŨNG

Số Giấy CNĐKHNKT: 3174-2020-005-1

Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

KIỂM TOÁN VIÊN

TRẦN HẢI SƠN

Số Giấy CNĐKHNKT: 2172-2018-005-1

Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

Branch in Hà Nội: 6 Floor, 36 Hoa Bình 4 Str., Minh Khai Ward, Hai Ba Trung Dist., Hà Nội
Branch in Đà Nẵng: 350 Hải Phòng Str., Thanh Khê Dist., Đà Nẵng City
Representative in Cần Thơ: P9019 - A 200 Nguyễn Hiền Str., Ninh Kiều Dist., Cần Thơ City
Representative in Hải Phòng: 18 Hoàng Văn Thụ Str., Hồng Bàng Dist., Hải Phòng

Tel : (84.24) 3782 0045
Tel : (84.236) 3747 620
Tel : (84.28) 3832 9129
Tel : (84.24) 3782 0045

Fax : (84.24) 3782 0048
Fax : (84.236) 3747 620
Fax : (84.28) 3834 2957
Fax : (84.24) 3782 0048

Email: hanoi@aisc.com.vn
Email: danang@aisc.com.vn
Email: cantho@aisc.com.vn
Email: haiphong@aisc.com.vn

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		740.415.675.930	299.713.203.401
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	42.524.087.984	24.942.056.776
1. Tiền	111		42.524.087.984	24.942.056.776
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		96.000.000.000	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	96.000.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		494.636.862.142	205.785.619.193
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	89.739.547.738	26.012.447.866
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	155.572.202.421	31.451.724.679
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	252.803.413.910	151.403.702.372
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3	(3.478.301.927)	(3.082.255.724)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	94.556.866.597	68.067.684.877
1. Hàng tồn kho	141		94.556.866.597	68.067.684.877
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		12.697.859.207	917.842.555
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	3.684.231.266	917.842.555
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.086.634.668	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13b	7.926.993.273	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		115.426.419.388	202.899.091.960
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		29.831.762.500	79.831.762.500
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	29.831.762.500	79.831.762.500
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		65.888.152.323	67.336.736.906
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	8.101.859.451	9.550.444.034
- Nguyên giá	222		8.880.860.708	10.673.420.708
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(779.001.257)	(1.122.976.674)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	57.786.292.872	57.786.292.872
- Nguyên giá	228		57.786.292.872	57.786.292.872
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		349.454.545	753.842.480
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		349.454.545	753.842.480
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	36.000.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b	-	36.000.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		19.357.050.020	18.976.750.074
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	3.093.469.404	3.299.750.864
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.10	14.818.448.339	14.043.371.419
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		1.445.132.277	1.633.627.791
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		855.842.095.318	502.612.295.361

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		435.099.911.543	297.736.222.359
I. Nợ ngắn hạn	310		247.261.893.616	82.546.042.601
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.11	5.512.062.471	7.850.152.086
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	60.896.178.068	81.060
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13a	24.911.122.637	34.924.409.200
4. Phải trả người lao động	314		11.782.042.299	504.108.064
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	7.326.396.287	7.433.500.784
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	34.717.896.890	5.187.087.603
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	98.853.083.031	26.646.703.804
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3.263.111.933	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		187.838.017.927	215.190.179.758
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.15	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.17b	30.353.466.657	34.623.366.661
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		420.742.183.775	204.876.073.002
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	420.742.183.775	204.876.073.002
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		240.000.000.000	120.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		240.000.000.000	120.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		29.861.170.400	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.110.434.785	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		142.753.375.004	80.661.186.055
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		60.281.127.409	10.326.463.045
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		82.472.247.595	70.334.723.010
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		6.017.203.586	4.214.886.947
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		855.842.095.318	502.612.295.361

Tp. HCM, ngày 20 tháng 03 năm 2020

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG TỔNG GIÁM ĐỐC

Trần Ngọc Chiêu

Nguyễn Thị Ngọc Bích

Lê Thống Nhất



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	532.655.603.200	176.745.277.753
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		532.655.603.200	176.745.277.753
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	340.692.694.621	37.520.383.357
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		191.962.908.579	139.224.894.396
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	4.819.250.544	62.460.511
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	5.918.541.461	3.644.540.788
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		5.237.001.908	3.157.018.224
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5a	44.043.434.781	19.050.989.195
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5b	42.625.879.363	35.702.002.089
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		104.194.303.518	80.889.822.835
12. Thu nhập khác	31	VI.6	11.205.206.764	37.000
13. Chi phí khác	32	VI.7	1.573.529.892	997.499.604
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		9.631.676.872	(997.462.604)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		113.825.980.390	79.892.360.231
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	24.286.267.611	19.418.281.568
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.10	(775.076.920)	(11.643.371.419)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		90.314.789.699	72.117.450.082
Cổ đông của Công ty mẹ	61		86.598.545.811	70.334.723.010
Cổ đông không kiểm soát	62		3.716.243.888	1.782.727.072
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	4.667	4.568
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.11	4.667	4.568

NGƯỜI LẬP BIỂU

Trần Ngọc Chiêu

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Ngọc Bích

Tp. HCM, ngày 20 tháng 03 năm 2020

TỔNG GIÁM ĐỐC

Lê Thống Nhất



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		113.825.980.390	79.892.360.231
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8	858.274.607	598.047.499
- Các khoản dự phòng	03	VI.5	396.046.203	3.082.255.724
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		10.827	487.522.564
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(4.819.250.544)	-
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	5.237.001.908	3.157.018.224
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		115.498.063.391	87.217.204.242
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(248.778.401.557)	(66.448.842.840)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(26.489.181.720)	(58.873.374.528)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		62.903.214.755	135.004.607.549
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(2.371.611.737)	(2.341.045.197)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(4.950.322.276)	(2.231.916.360)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	(22.236.987.050)	(7.537.404.910)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(7.346.737.393)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(133.771.963.587)	84.789.227.956
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(1.717.440.000)	(65.629.796.060)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		2.454.545.455	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(96.000.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(36.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		36.000.000.000	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.819.250.544	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(54.443.644.001)	(101.629.796.060)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	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		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		191.413.387.977	61.244.751.350
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(123.476.908.754)	(2.065.933.335)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(12.000.000.000)	(24.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		205.797.649.623	35.178.818.015
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		17.582.042.035	18.338.249.911
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		24.942.056.776	6.603.754.870
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(10.827)	51.995
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	42.524.087.984	24.942.056.776

Tp. HCM, ngày 20 tháng 03 năm 2020

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

Trần Ngọc Chiêu

Nguyễn Thị Ngọc Bích

Lê Thống Nhất



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Công ty Cổ phần Bất động sản Netland là được thành lập tại Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần, mã doanh nghiệp số 0312695565 ngày 19 tháng 03 năm 2014 và giấy chứng nhận đăng ký thay đổi lần thứ 06 ngày 08 tháng 11 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc tăng vốn điều lệ từ 150.000.000.000 đồng lên 240.000.000.000 đồng.

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

Tên tiếng anh: Netland Real Estate Joint Stock Company.

Tên viết tắt: Netland Real Estate JSC.

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

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

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Ngành nghề kinh doanh (tiếp theo)

Quảng cáo;

Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận;

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

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

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

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

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

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất: Không có.**6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2019: 512 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 224 nhân viên).****7. Cấu trúc doanh nghiệp****7.1 Tổng số các Công ty con:**

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

7.2 Danh sách các công ty con được hợp nhất:

Tại ngày 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%

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

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

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

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Netland và các công ty con (gọi chung là "Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế

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

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

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Tỷ giá mua quy đổi tại ngày 31/12/2019: 23.110 VND/USD.

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: áp dụng theo tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Tỷ giá bán quy đổi tại ngày 31/12/2019: 23.230 VND/USD.

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

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền 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.

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. 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...

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):**7.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình:**

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

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

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

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

7.2 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....

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:

Nhà xưởng, vật kiến trúc 5 - 50 năm

Phương tiện vận tải, truyền dẫn 10 năm

Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang:

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

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

9. 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.

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

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

11. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. 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.

13. 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".

14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

Chi phí phải trả bao gồm các chi phí lãi vay, hoa hồng, lương... 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.

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

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

Nguyên tắc ghi nhận thặng dư vốn cổ phần:

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

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

17. 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.

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

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

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

19. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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%.

20. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

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

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

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

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21. Công cụ tài chính (tiếp theo)**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.

22. 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.

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

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

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

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

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

	31/12/2019	01/01/2019
Tiền	42.524.087.984	24.942.056.776
Tiền mặt	1.770.351.834	3.726.768.721
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	40.753.736.150	21.215.288.055
Cộng	42.524.087.984	24.942.056.776

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

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	96.000.000.000	96.000.000.000	-	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	96.000.000.000	96.000.000.000	-	-
Cộng	96.000.000.000	96.000.000.000	-	-

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

b. Đầu tư vào công ty liên kết	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Danh Khôi (*)	-	-	36.000.000.000	-
Cộng	-	-	36.000.000.000	-

(*) Theo hợp đồng chuyển nhượng số 38/2019/HĐCN/DKR-DKG ngày 27 tháng 6 năm 2019; Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi đã chuyển nhượng phần góp vốn vào Công ty Cổ phần Tập Đoàn Danh Khôi cho bà Nguyễn Hà Kim Trang với giá chuyển nhượng 36.000.000.000 VND tương đương 3.600.000 cổ phần phổ thông.

3. Phải thu của khách hàng	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	89.739.547.738	(3.478.301.927)	26.012.447.866	(3.082.255.724)
Khách hàng trong nước	89.739.547.738	(3.478.301.927)	26.012.447.866	(3.082.255.724)
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	77.898.453.342	-	2.000.445.668	-
Công ty TNHH Xây dựng hạ tầng Phú Mỹ	5.017.673.621	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Quốc tế Năm Sao	5.290.799.274	(3.478.301.927)	7.290.799.274	(3.082.255.724)
Công ty Cổ phần Tân Việt Phát	-	-	1.004.168.080	-
Phải thu ngắn hạn khác	1.532.621.501	-	15.717.034.844	-
Cộng	89.739.547.738	(3.478.301.927)	26.012.447.866	(3.082.255.724)

b. Phải thu các bên liên quan

Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	77.898.453.342	-	2.000.445.668	-
Cộng	77.898.453.342	-	2.000.445.668	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	155.572.202.421	-	31.451.724.679	-
Nhà cung cấp trong nước	155.572.202.421	-	31.451.724.679	-
Công Ty TNHH Dự án Hồ Tràm	2.345.860.440	-		
Công Ty Cổ phần Công nghệ TK 25	1.579.840.000	-		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thế Sơn	-	-	800.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (1)	150.000.000.000	-	30.000.000.000	-
Khác	1.646.501.981	-	651.724.679	-
Cộng	155.572.202.421	-	31.451.724.679	-

b. Trả trước cho người bán là các bên liên quan

Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (1)	150.000.000.000	-	30.000.000.000	-
Cộng	150.000.000.000	-	30.000.000.000	-

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

(*) Công ty nhận chuyển nhượng một phần dự án Khu nhà ở phía Đông rạch Thủ Lự tại phường Long Toàn, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo hợp đồng số 2210/2018/HĐCN/DKRH-NRC ngày 22/10/2018 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings và Công ty Cổ phần Bất động sản Netland. Năm 2019, Công ty Cổ phần Bất động sản Netland đã ứng trước 150.000.000.000 VND.

5. Phải thu khác

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	252.803.413.910	-	151.403.702.372	-
Ký cược, ký quỹ	22.668.115.988	-	42.232.427.698	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Quốc tế năm Sao	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (1)	10.000.000.000	-	39.273.225.198	-
Công Ty Cổ phần Kita Invest (2)	9.500.000.000	-		
Ký quỹ khác	1.168.115.988	-	959.202.500	-
Tạm ứng	225.184.148	-	3.977.214.799	-
Lương Xuân Trung Hiếu	-	-	3.500.000.000	-
Tạm ứng khác	225.184.148	-	477.214.799	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Phải thu khác	229.910.113.774	-	105.194.059.875	-
+ Phải thu lợi nhuận tạm chia Công ty Cổ phần Tân Việt Phát	-	-	22.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tân Việt Phát (chỉ hộ thanh toán cho Công ty TNHH Xây Dựng Hạ Tầng Phú Mỹ)	-	-	30.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (1)	94.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á (3)	10.650.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR (4)	55.000.000.000	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Hà Nội Non Nước (5)	55.000.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Xây dựng hạ tầng Phú Mỹ (6)	10.330.000.000	-	-	-
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Thạnh	4.621.150.685	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Gia Việt	172.675.494	-	13.000.000.000	-
Ông Nguyễn Kim Long	-	-	40.000.000.000	-
Phải thu khác	136.287.595	-	194.059.875	-
b. Dài hạn	29.831.762.500	-	79.831.762.500	-
Đầu tư dự án Khu biệt thự vườn Panorama Villas tại Hòn Rớ, xã Phước Đồng, Tp. Nha Trang, Khánh Hòa (7)	29.831.762.500	-	29.831.762.500	-
Đầu tư dự án Khu thương mại dịch vụ và dân cư Tân Việt Phát 2, phường Phú Hải, Tp. Phan Thiết, Bình Thuận	-	-	50.000.000.000	-
Cộng	282.635.176.410	-	231.235.464.872	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(1) Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings bao gồm:

Khoản tiền ký quỹ theo Hợp đồng môi giới độc quyền số 192/2019/DKRH-DKR ký ngày 11/12/2019 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi với Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings - Dự án Khu đô thị Du lịch sinh thái Nhơn Hội tại Xã Nhơn Lý và Xã Nhơn Hội, Tp. Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định. Giá trị ký quỹ tại thời điểm 31/12/2019 là 10.000.000.000 VNĐ.

Khoản hợp tác đầu tư dự án Nhơn Hội - New City (khu 2 và khu 9) theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 41/2019/DKR-DKRH/NH ngày 28/06/2019 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings và Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings là bên nhận góp vốn, Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi là bên góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi góp 74.000.000.000 VNĐ và phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ tương ứng phần vốn góp hợp tác đầu tư nhưng đảm bảo không thấp hơn 15% phần vốn đã góp.

Khoản 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 ngày 28/06/2019 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings và Công ty Cổ phần Bất động sản Netland. Theo đó, Công ty Cổ phần 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 VNĐ và phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ tương ứng phần vốn góp hợp tác đầu tư nhưng đảm bảo không thấp hơn 15% phần vốn đã góp.

(2) Công ty Cổ phần Kita Invest:

Khoản ký quỹ theo Hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản số 100701/2019/HĐDVMG/KITA-DANKHOI ngày 10/7/2019 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi với Công ty Cổ phần Kita Invest - Dự án Khu dân cư Bình Thủy, Quận Bình Thủy, Tp. Cần Thơ. Giá trị ký quỹ tại thời điểm 31/12/2019 là 9.500.000.000 VNĐ.

(3) Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á bao gồm:

Khoản tiền hợp tác đầu tư dự án Khu Du lịch Biển Blue Sapphire Resort, Bà Rịa - Vũng Tàu theo hợp đồng số 40/2019/DKR-ASIA/VT ký ngày 28/06/2019 giữa Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á và Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi. Theo đó, Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á là bên nhận góp vốn, Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi là bên góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi góp là 5.000.000.000 VNĐ và phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ tương ứng phần vốn góp hợp tác đầu tư nhưng đảm bảo không thấp hơn 15% phần vốn đã góp.

Khoản phải thu tiền thanh lý giữ chỗ dự án Aria Vũng Tàu của các khách hàng theo Hợp đồng môi giới BĐS Số: 24.1/2019/HĐMG/COTECASIA-DKR ký ngày 15/11/2019 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi & Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á. Tổng giá trị là 650.000.000 VNĐ.

Khoản tiền hợp tác đầu tư dự án Khu Du lịch Biển Blue Sapphire Resort, Bà Rịa - Vũng Tàu theo hợp đồng số 49/2019/NRC-ASIA/VT ký ngày 28/06/2019 giữa Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á và Công ty Cổ phần Bất động sản Netland. Theo đó, Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á là bên nhận góp vốn, Công ty Cổ phần Bất động sản Netland là bên góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty Cổ phần Bất động sản Netland góp 5.000.000.000 VNĐ 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) Công ty Cổ phần Đầu tư VHR:

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(5) Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Hà Nội Non Nước:

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

(6) Công ty TNHH Xây dựng hạ tầng Phú Mỹ bao gồm:

Khoản tiền hợp tác đầu tư dự án Cà Mau Happy Home theo hợp đồng số 51/2019/NRC-HTPM/CM ký ngày 28/06/2019 giữa Công ty TNHH Xây dựng hạ tầng Phú Mỹ và Công ty Cổ phần Bất động sản Netland. Theo đó, Công ty TNHH Xây dựng hạ tầng Phú Mỹ là bên nhận góp vốn, Công ty Cổ phần Bất động sản Netland là bên góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty Cổ phần Bất động sản Netland góp 5.000.000.000 VND và phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ tương ứng phần vốn góp hợp tác đầu tư nhưng đảm bảo không thấp hơn 15% phần vốn đã góp.

Khoản tiền hợp tác đầu tư dự án Cà Mau Happy Home theo hợp đồng số 42/2019/DKR-HTPM/CM ký ngày 28/06/2019 giữa Công ty TNHH Xây dựng hạ tầng Phú Mỹ và Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi. Theo đó, Công ty TNHH Xây dựng hạ tầng Phú Mỹ là bên nhận góp vốn, Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi là bên góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi góp 5.000.000.000 VNĐ và phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ tương ứng phần vốn góp hợp tác đầu tư nhưng đảm bảo không thấp hơn 15% phần vốn đã góp.

Khoản phải thu tiền thanh lý giữ chỗ dự án Happy Home của các khách hàng theo Hợp đồng môi giới BĐS Số: 06/2019/HĐMG/PHUMY-DKR ký ngày 15/4/2019 giữa Công ty TNHH Xây Dựng Hạ Tầng Phú Mỹ và Công ty cổ phần bất động sản Danh Khôi. Tổng giá trị là 330.000.000 VNĐ.

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

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

Đến thời điểm 31/12/2019, Công ty Cổ phần Bất động sản Netland đã thực góp vào dự án là 29.831.762.500 VND.

c. Phải thu khác là bên liên quan

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	104.000.000.000	-	39.273.225.198	-
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR	55.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	10.650.000.000	-	-	-
Cộng	169.650.000.000	-	39.273.225.198	-

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Hàng tồn kho

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	13.200.000	-	-	-
Chi phí SX, KD dở dang (*)	94.488.730.397	-	67.934.340.677	-
+ Chi phí dự án dân cư đô thị tại Đồng Nai	2.073.858.369	-	-	-
+ Chi phí dự án Bình Dăng (Saigon Metro Mall)	90.639.273.704	-	-	-
+ CP, SX kinh doanh dở dang khác	1.775.598.324	-	-	-
Hàng hoá	54.936.200	-	133.344.200	-
Cộng	94.556.866.597	-	68.067.684.877	-

(*) Chi phí SX, KD dở dang: Đối với hoạt động kinh doanh môi giới bất động sản, đây là các khoản chi phí marketing liên quan đến dự án, chi phí hoa hồng nhân viên môi giới, ...

- 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 cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ, quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	3.535.346.472	6.760.314.236	377.760.000	10.673.420.708
Mua trong năm	-	1.257.227.273	156.212.727	1.413.440.000
Thanh lý, nhượng bán	-	(3.206.000.000)	-	(3.206.000.000)
Số dư cuối năm	3.535.346.472	4.811.541.509	533.972.727	8.880.860.708
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	23.568.976	999.864.033	99.543.665	1.122.976.674
Khấu hao trong năm	74.884.512	689.856.268	93.533.827	858.274.607
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.202.250.024)	-	(1.202.250.024)
Số dư cuối năm	98.453.488	487.470.277	193.077.492	779.001.257
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	3.511.777.496	5.760.450.203	278.216.335	9.550.444.034
Số dư cuối năm	3.436.892.984	4.324.071.232	340.895.235	8.101.859.451

* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản vay: 6.841.015.643 VND.

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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

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

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

9. Chi phí trả trước

	31/12/2019	01/01/2019
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	3.684.231.266	917.842.555
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	3.684.231.266	917.842.555
b. Chi phí trả trước dài hạn	3.093.469.404	3.299.750.864
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	2.051.909.753	607.948.830
Chi phí thi công, thiết kế nội thất	526.707.569	2.425.839.105
Các khoản khác	514.852.082	265.962.929
Cộng	6.777.700.670	4.217.593.419

10. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2019	01/01/2019
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	14.818.448.339	14.043.371.419
- Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến doanh thu từ hoạt động Hợp tác đầu tư dự án Khu thương mại dịch vụ và dân cư Tân Việt Phát, phường Phú Hải, Tp. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (Queen Pearl).	11.400.000.000	11.400.000.000
- Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến việc loại trừ lãi chưa thực hiện của dự án Bình Đăng.	3.418.448.339	2.643.371.419
Cộng	14.818.448.339	14.043.371.419

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Phải trả người bán

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	5.512.062.471	5.512.062.471	7.850.152.086	7.850.152.086
Công ty Cổ phần Bất động sản Link House Miền Trung	721.452.739	721.452.739	-	-
Công ty Cổ phần DKRA Việt Nam	1.224.954.975	1.224.954.975	129.987.396	129.987.396
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Á Châu	2.073.037.661	2.073.037.661	4.119.392.421	4.119.392.421
Công ty Cổ phần Asia New Time	-	-	2.205.922.307	2.205.922.307
Khác	1.492.617.096	1.492.617.096	1.394.849.962	1.394.849.962
Cộng	5.512.062.471	5.512.062.471	7.850.152.086	7.850.152.086

12. Người mua trả tiền trước

	31/12/2019	01/01/2019
Ngắn hạn	60.896.178.068	81.060
Khách hàng trong nước ứng trước tiền dự án	60.896.178.068	-
Khách hàng khác	-	81.060
Cộng	60.896.178.068	81.060

13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2019	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2019
a. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	14.407.222.477	21.056.687.727	32.665.827.553	2.798.082.651
Thuế thu nhập doanh nghiệp	19.174.231.564	24.349.023.097	22.236.987.050	21.286.267.611
Thuế thu nhập cá nhân	1.342.955.159	14.768.990.572	15.285.173.356	826.772.375
Các loại thuế khác	-	413.705.205	413.705.205	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	10.000.000	10.000.000	-
Cộng	34.924.409.200	60.598.406.601	70.611.693.164	24.911.122.637
b. Phải thu				
Thuế GTGT nộp thừa	-	-	7.926.993.273	7.926.993.273
Cộng	-	-	7.926.993.273	7.926.993.273

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Chi phí phải trả	31/12/2019	01/01/2019
Ngắn hạn	7.326.396.287	7.433.500.784
Công ty Cổ phần Đầu tư Khương Thịnh	-	731.111.431
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Danh Khôi Sài Gòn	-	620.949.315
Hoa hồng phải trả dự án Nhơn Hội	795.520.559	-
Lãi vay trích trước	286.679.632	925.101.864
Trích trước chi phí lương	5.231.092.301	-
Các khoản trích trước khác	1.013.103.795	5.156.338.174
Cộng	7.326.396.287	7.433.500.784
15. Doanh thu chưa thực hiện	31/12/2019	01/01/2019
Dài hạn		
Doanh thu nhận trước dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall)	157.484.551.270	180.566.813.097
Cộng	157.484.551.270	180.566.813.097
16. Phải trả khác	31/12/2019	01/01/2019
a. Ngắn hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược	22.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Á Châu (1)	10.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Xuân Lộc Holdings (1)	1.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Bất động Sản Link House Miền Trung (1)	9.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Danh Khôi (2)	2.000.000.000	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	12.717.896.890	5.187.087.603
- Các khoản tiền giữ chỗ mua sản phẩm dự án	6.217.694.108	2.973.502.250
+ Dự án Quy Nhơn - Bình Định (3)	4.080.000.000	-
+ Barya City Bà Rịa (4)	1.012.000.000	2.317.000.000
+ Dự án Happy Home Cà Mau (5)	1.125.694.108	-
+ Dự án Bình Đăng	-	656.502.250
- Phải trả về chia lợi nhuận	2.053.585.353	353.585.353
+ Ông Lê Thống Nhất	1.642.868.282	282.868.282
+ Ông Nguyễn Đình Trí	410.717.071	70.717.071
- Phải trả khác	4.446.617.429	1.860.000.000
Cộng	34.717.896.890	5.187.087.603

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

b. Phải trả khác là các bên liên quan

Ông Lê Thống Nhất	1.642.868.282	282.868.282
Ông Nguyễn Đình Trí	410.717.071	70.717.071
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	-	900.000.000
Cộng	2.053.585.353	1.253.585.353

(1) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Á Châu, Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Xuân Lộc Holdings và Công ty Cổ phần Bất động sản Link House Miền Trung:

Khoản nhận ký quỹ dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, tên thương mại là Nhơn Hội New City tại Xã Nhơn Lý và Xã Nhơn Hội, Tp. Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Á Châu theo Hợp đồng môi giới số 83/2019/2019/HĐMG/DKR-ACL ngày 16/12/2019, Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Xuân Lộc theo Hợp đồng môi giới số 81.4/2019/HĐMG/DKR-XL ngày 15/12/2019 và Công ty Cổ phần Bất động sản Link House Miền Trung theo Hợp đồng môi giới số 85/2019/HĐMG/DKR-LHMT ngày 16/12/2019 với Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi.

(2) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Danh Khôi:

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

(3) Dự án Nhơn Hội New City, Quy Nhơn:

Khoản tiền giữ chỗ của khách hàng mua sản phẩm của dự án Khu du lịch sinh thái Nhơn Hội theo Hợp đồng môi giới số 22/2019/HĐMG/DKRH-DKR ngày 10/05/2019 và Hợp đồng môi giới số 61/2019/DKRH-DKR /NH.K2 ngày 01/07/2019, Hợp đồng môi giới số 192/2019/HĐMG/DKRH-DKR ngày 11/12/2019 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi với Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings.

(4) Barya City Bà Rịa:

Khoản tiền giữ chỗ của khách hàng mua sản phẩm của dự án Khu nhà ở phía đông Rạch Thủ Lự, tên thương mại là Barya tại Phường Long Toàn, Tp. Bà Rịa, Tỉnh Bà Rịa, Vũng Tàu theo Hợp đồng môi giới số 1127/2017/HĐMG/PT-DKR ngày 27/11/2017 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi với Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (theo ủy quyền số 01 ngày 13/09/2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thịnh ủy quyền cho Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings liên quan đến việc triển khai và thực hiện dự án Barya City Bà Rịa).

(5) Dự án Happy Home Cà Mau:

Khoản tiền giữ chỗ của khách hàng mua sản phẩm của dự án Đầu tư xây dựng nhà ở thương mại an sinh, tên thương mại là Happy Home Cà Mau tại Phường 6 và Phường Tân Thành, Tp. Cà Mau, Tỉnh Cà Mau theo Hợp đồng môi giới số 06/2019/HĐMG/PHUMY-DKR ngày 15/4/2019 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi với Công ty TNHH Xây dựng hạ tầng Phú Mỹ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	98.853.083.031	98.853.083.031	26.646.703.804	26.646.703.804
Công ty Sanei Architecture Planning Co., LTD	-	-	22.089.503.800	22.089.503.800
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (*)	94.553.883.027	94.553.883.027	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	4.299.200.004	4.299.200.004	4.557.200.004	4.557.200.004
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (**)	4.299.200.004	4.299.200.004	4.557.200.004	4.557.200.004
b. Vay dài hạn	30.353.466.657	30.353.466.657	34.623.366.661	34.623.366.661
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (**)	30.353.466.657	30.353.466.657	34.623.366.661	34.623.366.661
Cộng	129.206.549.688	129.206.549.688	61.270.070.465	61.270.070.465

Thuyết minh các khoản vay ngân hàng

(*) Khoản vay Ngân hàng TMCP 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 7/11/2019	Từ ngày 07/11/2019 đến ngày 24/01/2020	7.5%/năm	94.553.883.027	Cầm cố khoản tiền gửi 96 tỷ tại ngân hàng BIDV theo hợp đồng cầm cố tiền gửi số 02/2019/9804561/HĐĐĐ ngày 07/11/2019.

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

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng vay số 0707/2018/HĐCV/PVB-DN.GĐ ký ngày 05/07/2018 và Phụ lục số PL01-0707/2018/HĐCV/PVB-DN.GĐ ký ngày 20/08/2018	120 tháng	12,5%/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 cho vay số 22307/2019/HĐTD/PVB-DN.GĐ ký ngày 26/7/2019.	60 tháng	12,5%/năm	779.000.000	Thế chấp xe ô tô Toyota Camry, biển số 51H-106.38

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Vốn chủ sở hữu

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

b. Chi tiết vốn góp của các cổ đông	% vốn thực góp tại 31/12/2019	31/12/2019	01/01/2019
Ông Lê Thống Nhất	35,0%	84.000.000.000	48.000.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Thủy	13,1%	31.500.000.000	18.000.000.000
G-7 Holdings Incorporated	5,1%	12.250.000.000	7.000.000.000
Sanei Architecture Planning Co., LTD	18,8%	45.000.000.000	-
Các cổ đông khác	28,0%	67.250.000.000	47.000.000.000
Cộng	100,00%	240.000.000.000	120.000.000.000

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

	Năm 2019	Năm 2018
Vốn góp của chủ sở hữu	240.000.000.000	120.000.000.000
Vốn góp đầu năm	120.000.000.000	120.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	120.000.000.000	-
Vốn góp cuối năm	240.000.000.000	120.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	12.000.000.000	24.000.000.000

d. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2019	01/01/2019
Quỹ đầu tư phát triển	2.110.434.785	-
Cộng	2.110.434.785	-

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

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

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

Năm 2019

Năm 2018

Doanh thu dịch vụ môi giới và dịch vụ khác	512.655.603.200	111.745.277.753
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)	-	45.000.000.000
Doanh thu từ hoạt động Hợp tác đầu tư dự án Khu biệt thự vườn Panorama Villas tại Hòn Ró, xã Phước Đồng, Tp. Nha Trang, Khánh Hòa (Haborizon Nha Trang)	20.000.000.000	20.000.000.000
Cộng	532.655.603.200	176.745.277.753

Doanh thu đối với các bên liên quan

Năm 2019

Năm 2018

Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	502.680.115.632	51.705.289.441
Cộng	502.680.115.632	51.705.289.441

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Giá vốn hàng bán	Năm 2019	Năm 2018
Giá vốn hoạt động môi giới	327.833.859.110	37.412.022.248
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	12.858.835.511	108.361.109
Cộng	340.692.694.621	37.520.383.357
3. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm 2019	Năm 2018
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.819.250.544	48.206.491
Lãi bán ngoại tệ	-	14.254.020
Cộng	4.819.250.544	62.460.511
4. Chi phí tài chính	Năm 2019	Năm 2018
Lãi tiền vay	5.237.001.908	3.157.018.224
Lỗi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	10.827	-
Lỗi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	24.558.726	487.522.564
Chiết khấu thanh toán	656.970.000	-
Cộng	5.918.541.461	3.644.540.788
5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm 2019	Năm 2018
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	30.800.375.339	16.760.894.042
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	470.217.100	26.486.033
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.365.455.203	513.750.242
Chi phí bằng tiền khác	8.407.387.139	1.749.858.878
Cộng	44.043.434.781	19.050.989.195
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	25.488.371.316	12.721.929.935
Chi phí vật liệu, bao bì	2.280.867	7.966.668
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.931.624.960	1.176.819.024
Chi phí khấu hao TSCĐ	858.274.607	598.047.499
Thuế, phí, lệ phí	115.200.161	114.942.690
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	396.046.203	3.082.255.724
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.159.577.912	12.711.329.702
Chi phí bằng tiền khác	2.674.503.337	5.288.710.847
Cộng	42.625.879.363	35.702.002.089
6. Thu nhập khác	Năm 2019	Năm 2018
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	450.795.479	-
Thu nhập từ khoản phạt vi phạm hợp đồng	10.754.311.006	-
Các khoản khác	100.279	37.000
Cộng	11.205.206.764	37.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Chi phí khác	Năm 2019	Năm 2018
Truy thu thuế GTGT	-	55.084.709
Các khoản tiền phạt, tiền chậm nộp	876.956.461	942.414.895
Các khoản khác	696.573.431	-
Cộng	1.573.529.892	997.499.604
8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Năm 2019	Năm 2018
Chi phí nhân công	56.288.746.655	29.482.823.977
Chi phí khấu hao tài sản cố định	858.274.607	598.047.499
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	396.046.203	3.082.255.724
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.929.156.042	14.436.351.669
Chi phí khác bằng tiền	13.235.289.501	8.000.868.952
Cộng	88.707.513.008	55.600.347.821
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2019	Năm 2018
1. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	24.286.267.611	19.236.867.050
2. Các khoản điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	-	181.414.518
3. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	24.286.267.611	19.418.281.568
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	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)	-	(9.000.000.000)
- Chi phí Thuế TNDN hoãn lại liên quan đến việc loại trừ lãi chưa thực hiện của dự án Bình Đăng	(775.076.920)	(2.643.371.419)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(775.076.920)	(11.643.371.419)
11. Lãi trên cổ phiếu	Năm 2019	Năm 2018
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	86.598.545.811	70.334.723.010
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	(3.094.723.662)	(7.301.198.415)
- Các khoản điều chỉnh giảm	(3.094.723.662)	(7.301.198.415)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	83.503.822.149	63.033.524.595
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	17.892.696	13.799.966
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.667	4.568
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	4.667	4.568

(*) Không có tác động nào làm suy giảm các cổ phiếu phổ thông vào ngày 31/12/2019.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản

Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

12.1 Rủi ro thị trường

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Rủi ro lãi suất

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

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

Độ nhạy đối với lãi suất

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

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

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

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Năm 2019		
VND	+100	93.175.383
	-100	(93.175.383)
Ngoại tệ (USD)	+100	18.534
	-100	(18.534)
Năm 2018		
VND	+100	142.454.335
	-100	(142.454.335)
Ngoại tệ (USD)	+100	(220.873.327)
	-100	220.873.327

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12.1 Rủi ro thị trường (tiếp theo)

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

Rủi ro ngoại tệ

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

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

Độ nhạy đối với ngoại tệ

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

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

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

12.2 Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Và các khoản phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư của Công ty bao gồm việc kiểm soát một phần hoạt động của dự án hợp tác đầu tư nên rủi ro là có thể kiểm soát.

Tiền gửi ngân hàng

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty đánh giá rằng hầu hết các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán.

12.3 Rủi ro thanh khoản

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12.3 Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2019	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1-5 năm</i>	<i>Trên 5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Các khoản vay và nợ	98.853.083.031	-	30.353.466.657	129.206.549.688
Phải trả người bán	5.512.062.471	-	-	5.512.062.471
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	39.990.707.824	-	-	39.990.707.824
Cộng	144.355.853.326	-	30.353.466.657	174.709.319.983

Ngày 31 tháng 12 năm 2018

Các khoản vay và nợ	26.646.703.804	-	34.623.366.661	61.270.070.465
Phải trả người bán	7.850.152.086	-	-	7.850.152.086
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	12.267.003.034	-	-	12.267.003.034
Cộng	46.763.858.924	-	34.623.366.661	81.387.225.585

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

Tài sản đảm bảo

Công ty không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Công ty đã sử dụng máy móc thiết bị, nhà cửa vật kiến trúc và quyền sử dụng đất làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các ngân hàng (Thuyết minh số 17 - Vay và nợ thuê tài chính).

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

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

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

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và 31 tháng 12 năm 2018. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 02/2020/NQ-HĐQT ngày 10 tháng 01 năm 2020 của Công ty Cổ phần Bất động sản Netland thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức cho các cổ đông của Công ty như sau: Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành 3.600.000 cổ phiếu, tổng số lượng cổ phiếu đã phân phối 3.599.932 cổ phiếu; tổng giá trị cổ phiếu đã phân phối theo mệnh giá 35.999.320.000 đồng. Thông qua việc sửa đổi bổ sung Điều lệ Công ty liên quan đến thay đổi vốn điều lệ tăng lên 275.999.320.000 đồng, tương đương 27.599.932 cổ phiếu với mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần. Đến thời điểm hiện tại Công ty đã hoàn tất việc phát hành và đang trong giai đoạn hoàn tất thủ tục để thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp về việc thay vốn điều lệ.

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

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 Cổ phần Bất động sản Danh Khôi
Công ty Cổ phần Đầu Tư Danh Khôi Holdings
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Phát sinh trong năm	Số dư cuối năm phải thu/(phải trả)
Công ty CP Đầu Tư Danh Khôi Holdings	Cùng chủ sở hữu		
Netland cho thuê văn phòng và tiền điện phát sinh		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 9 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Phí môi giới Phân khu 4 dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội - Khu kinh tế Nhơn Hội - Tỉnh Bình Định theo hợp đồng dịch vụ môi giới số 01032019/HĐMG/DKRH-NRC	5.000.000.000	-
Phí 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
Phí môi giới theo hợp đồng dịch vụ môi giới Dự án Barya City 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 Cổ phần Bất động sản Netland	2.069.855.836	-
Khoản trả trước theo hợp đồng số 2210/2018/HĐCN/DKRH-NRC	120.000.000.000	150.000.000.000
Danh Khôi phải thu về phí môi giới	461.481.170.771	43.793.786.601
Danh Khôi thu hộ dự án Barya City và Long Hậu Riverside, Nhơn Hội	174.701.028.334	-
Danh Khôi ký quỹ dự án Nhơn Hội	100.000.000.000	10.000.000.000
Danh Khôi chuyển tiền hợp tác đầu tư theo HĐ 41/2019/DKR-DKRH/NH ký ngày 28/06/2019	74.000.000.000	74.000.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	Cùng chủ sở hữu	
Netland chuyển tiền hợp tác đầu tư dự án Khu Du Lịch Biển Blue Sapphire Resort theo hợp đồng số 49/2019/NRC-ASIA/VT	5.000.000.000	5.000.000.000
Danh Khôi thu hộ dự án Aria Vũng Tàu	800.000.000	(50.000.000)
Danh Khôi Phải Thu hoàn cọc	650.000.000	650.000.000
Danh Khôi chuyển tiền hợp tác đầu tư theo HĐ 40/2019/DKR-ASIA/VT ký ngày 28/06/2019	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR	Cùng chủ sở hữu	
Netland chuyển tiền hợp tác đầu tư dự án Khu Dân Cư Cồn Tân Lập - Xương Huân theo hợp đồng số 48/2019/NRC-VHR/NT	55.000.000.000	55.000.000.000
Ông Lê Thống Nhất tạm ứng	Chủ tịch HĐQT	10.000.000.000
Ông Lê Thống Nhất nhận cổ tức		1.360.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Thủy cho mượn tiền	Cổ đông	27.000.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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

Thù lao và thưởng

11.395.106.302

6.988.040.444

Cộng**11.395.106.302****6.988.040.444****4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo bộ phận:**

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty báo cáo hoạt động theo các lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh, Môi giới bất động sản và hợp tác đầu tư. Công ty phân tích doanh thu và giá vốn theo các lĩnh vực kinh doanh như sau:

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Kinh doanh, Môi giới bất động sản	512.655.603.200	340.692.694.621	171.962.908.579
Hợp tác đầu tư	20.000.000.000	-	20.000.000.000
Cộng	532.655.603.200	340.692.694.621	191.962.908.579

5. Thông tin so sánh

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

Chỉ tiêu	Mã số	01/01/2019	01/01/2019	Chênh lệch
		Số đã trình bày	Số trình bày lại	
Trên bảng cân đối kế toán				
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
Chỉ tiêu		Số đã trình bày	Số trình bày lại	Chênh lệch
Trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu		5.861	4.568	1.293
Lãi suy giảm trên cổ phiếu		5.861	4.568	1.293

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

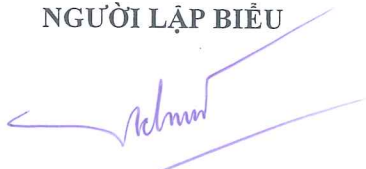
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

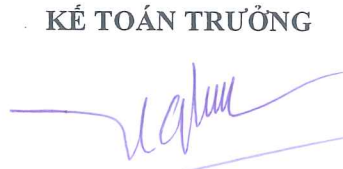
6. Thông tin về hoạt động liên tục:

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

NGƯỜI LẬP BIỂU


Trần Ngọc Chiêu

KẾ TOÁN TRƯỞNG


Nguyễn Thị Ngọc Bích

Tp. HCM, ngày 20 tháng 03 năm 2020

TỔNG GIÁM ĐỐC




Lê Thống Nhất

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018						
Số dư tại 01/01/2018	120.000.000.000	-	-	2.785.745.228	34.326.463.045	157.112.208.273
Lợi nhuận	-	-	-	1.782.727.072	70.334.723.010	72.117.450.082
Chia cổ tức	-	-	-	(353.585.353)	(24.000.000.000)	(24.353.585.353)
Số dư tại 31/12/2018	120.000.000.000	-	-	4.214.886.947	80.661.186.055	204.876.073.002
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019						
Số dư tại 01/01/2019	120.000.000.000	-	-	4.214.886.947	80.661.186.055	204.876.073.002
Tăng vốn	120.000.000.000	-	-	-	-	120.000.000.000
Lợi nhuận	-	-	-	3.716.243.888	86.598.545.811	90.314.789.699
Thặng dư vốn cổ phần	-	29.861.170.400	-	-	-	29.861.170.400
Trích quỹ đầu tư phát triển năm 2018	-	-	1.078.860.231	-	(1.078.860.231)	-
Trích khen thưởng phúc lợi năm 2018	-	-	-	(213.927.249)	(7.301.198.415)	(7.515.125.664)
Trích quỹ đầu tư phát triển năm 2019	-	-	1.031.574.554	-	(1.031.574.554)	-
Trích khen thưởng phúc lợi năm 2019	-	-	-	-	(3.094.723.662)	(3.094.723.662)
Chia cổ tức năm 2018	-	-	-	(1.700.000.000)	(12.000.000.000)	(13.700.000.000)
Số dư tại 31/12/2019	240.000.000.000	29.861.170.400	2.110.434.785	6.017.203.586	142.753.375.004	420.742.183.775

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.13. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

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

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	96.000.000.000	-	-	-	96.000.000.000	-
- Phải thu khách hàng	89.739.547.738	(3.478.301.927)	26.012.447.866	(3.082.255.724)	86.261.245.811	22.930.192.142
- Phải thu khác	6.098.229.762	-	106.153.262.375	-	6.098.229.762	106.153.262.375
- Tiền và các khoản tương đương tiền	42.524.087.984	-	24.942.056.776	-	42.524.087.984	24.942.056.776
TỔNG CỘNG	234.361.865.484	(3.478.301.927)	157.107.767.017	(3.082.255.724)	230.883.563.557	154.025.511.293
Nợ phải trả tài chính						
- Vay và nợ	129.206.549.688	-	61.270.070.465	-	129.206.549.688	61.270.070.465
- Phải trả người bán	5.512.062.471	-	7.850.152.086	-	5.512.062.471	7.850.152.086
- Phải trả khác	32.664.311.537	-	4.833.502.250	-	32.664.311.537	4.833.502.250
- Nợ phải trả tài chính khác	7.326.396.287	-	7.433.500.784	-	7.326.396.287	7.433.500.784
TỔNG CỘNG	174.709.319.983	-	81.387.225.585	-	174.709.319.983	81.387.225.585