

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN NETLAND**  
3 Trần Nhật Duật, P. Tân Định, Quận 1, Tp. HCM  
MST: 0312695565

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

*Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2020*

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày *27* tháng *04* năm 2020

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/03/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>580.004.664.417</b>	<b>740.415.675.930</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>7.460.932.295</b>	<b>42.524.087.984</b>
1. Tiền	111		7.460.932.295	42.524.087.984
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>96.000.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	-	96.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>461.068.108.478</b>	<b>494.636.862.142</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	27.854.975.443	89.739.547.738
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	189.279.835.386	155.572.202.421
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	247.411.599.576	252.803.413.910
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3	(3.478.301.927)	(3.478.301.927)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.6</b>	<b>94.710.342.926</b>	<b>94.556.866.597</b>
1. Hàng tồn kho	141		94.710.342.926	94.556.866.597
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>16.765.280.718</b>	<b>12.697.859.207</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	2.427.527.622	3.684.231.266
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.228.350.479	1.086.634.668
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13b	13.109.402.617	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 03 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/03/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>116.643.083.305</b>	<b>115.426.419.388</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>29.831.762.500</b>	<b>29.831.762.500</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	29.831.762.500	29.831.762.500
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>65.931.058.891</b>	<b>65.888.152.323</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	8.144.766.019	8.101.859.451
- Nguyên giá	222		9.099.205.880	8.880.860.708
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(954.439.861)	(779.001.257)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.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		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>2.080.694.545</b>	<b>349.454.545</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		2.080.694.545	349.454.545
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>18.799.567.369</b>	<b>19.357.050.020</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	2.583.110.633	3.093.469.404
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.10	14.818.448.339	14.818.448.339
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		1.398.008.397	1.445.132.277
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>696.647.747.722</b>	<b>855.842.095.318</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/03/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>306.367.142.254</b>	<b>435.099.911.543</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>104.834.746.913</b>	<b>247.261.893.616</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.11	1.605.175.259	5.512.062.471
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	52.937.194.616	60.896.178.068
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13a	22.029.263.293	24.911.122.637
4. Phải trả người lao động	314		2.331.660.296	11.782.042.299
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	6.587.069.591	7.326.396.287
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a	13.764.304.586	34.717.896.890
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	3.224.400.003	98.853.083.031
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.355.679.269	3.263.111.933
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>201.532.395.341</b>	<b>187.838.017.927</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.15	105.178.928.684	157.484.551.270
7. Phải trả dài hạn khác	337	V16.b	66.000.000.000	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17b	30.353.466.657	30.353.466.657
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2020	01/01/2020
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>390.280.605.468</b>	<b>420.742.183.775</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.18</b>	<b>390.280.605.468</b>	<b>420.742.183.775</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		240.000.000.000	240.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		240.000.000.000	240.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		29.861.170.400	29.861.170.400
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.110.434.785	2.110.434.785
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		113.288.174.521	142.753.375.004
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		142.753.375.004	60.281.127.409
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(29.465.200.483)	82.472.247.595
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		5.020.825.762	6.017.203.586
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>696.647.747.722</b>	<b>855.842.095.318</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU

Trần Ngọc Chiêu

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Ngọc Bích

Tp. HCM, ngày 27. tháng 04 năm 2020

TỔNG GIÁM ĐỐC

Lê Thống Nhất



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 1 Năm 2020	Quý 1 Năm 2019
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	12.287.333.639	30.545.480.345
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	196.336.725	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		12.090.996.914	30.545.480.345
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	6.848.764.641	3.897.727.903
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> (20 = 10 - 11)	<b>20</b>		<b>5.242.232.273</b>	<b>26.647.752.442</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	457.370.545	18.073.506
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	1.337.606.285	1.822.236.114
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>1.337.606.285</i>	<i>1.144.297.883</i>
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6a	19.424.003.904	3.417.598.353
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6b	13.747.115.113	8.217.790.207
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b> (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	<b>30</b>		<b>(28.809.122.484)</b>	<b>13.208.201.274</b>
12. Thu nhập khác	31	VI.6	11.454.545	13.696.377
13. Chi phí khác	32	VI.7	1.611.008.869	118.459.908
<b>14. Lợi nhuận khác</b> (40 = 31 - 32)	<b>40</b>		<b>(1.599.554.324)</b>	<b>(104.763.531)</b>
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b> (50 = 30 + 40)	<b>50</b>		<b>(30.408.676.808)</b>	<b>13.103.437.743</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	52.901.499	3.298.687.411
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	(493.058.797)
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b> (60 = 50 - 51 - 52)	<b>60</b>		<b>(30.461.578.307)</b>	<b>10.297.809.129</b>
Cổ đông của Công ty mẹ	61		(29.465.200.483)	10.336.721.469
Cổ đông không kiểm soát	62		(996.377.824)	(38.912.340)
<b>19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	VI.10	<b>(1.647)</b>	<b>838</b>
<b>20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>71</b>	VI.10	<b>(1.647)</b>	<b>838</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU

Trần Ngọc Chiêu

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Ngọc Bích

Tp. HCM, ngày 27 tháng 04 năm 2020

TỔNG GIÁM ĐỐC

Lê Thống Nhất



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 1 Năm 2020	Quý 1 Năm 2019
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	01		<b>(30.408.676.808)</b>	<b>13.103.437.743</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản :</b>				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8	175.438.604	221.432.514
- Các khoản dự phòng	03	VI.6	-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	(24.558.231)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(457.364.530)	-
- Chi phí lãi vay	06	VI.5	1.337.606.285	1.110.683.741
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	(4.278.544.973)
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>(29.352.996.449)</b>	<b>10.132.450.794</b>
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		26.664.788.509	(82.966.160.231)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(153.476.329)	(5.587.917.190)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(26.165.747.512)	45.213.576.469
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		1.814.186.295	360.501.940
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.337.606.285)	(1.830.145.592)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.13a	(4.132.901.499)	(2.311.299.017)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	353.235.701
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(907.432.664)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(33.571.185.934)</b>	<b>(36.635.757.126)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(369.745.172)	(224.554.920)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		96.000.000.000	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		457.364.530	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>96.087.619.358</b>	<b>(224.554.920)</b>



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 1 Năm 2020	Quý 1 Năm 2019
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	60.081.982.600
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	9.504.950
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(95.628.683.028)	(23.238.308.751)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(1.950.906.085)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(97.579.589.113)</b>	<b>36.853.178.799</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>(35.063.155.689)</b>	<b>(7.133.247)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>42.524.087.984</b>	<b>24.942.056.776</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>7.460.932.295</b>	<b>24.934.923.529</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU

  
Trần Ngọc Chiêu


KẾ TOÁN TRƯỞNG

  
Nguyễn Thị Ngọc Bích

Tp. HCM, ngày 27 tháng 04 năm 2020



TỔNG GIÁM ĐỐC

  
Lê Thống Nhất

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Công ty Cổ phần Bất động sản Netland là được thành lập tại Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần, mã doanh nghiệp số 0312695565 ngày 19 tháng 03 năm 2014 và giấy chứng nhận đăng ký thay đổi lần thứ 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 kỳ kế toán quý 1 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**3. Ngành nghề kinh doanh (tiếp theo)**

Quảng cáo;

Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận;

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

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

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

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

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

**5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất: Không có.****6. Cấu trúc doanh nghiệp****6.1 Tổng số các Công ty con:**

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

- Số lượng các Công ty con không được hợp nhất: không có.

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

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2020, Công ty có một (01) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

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

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

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

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

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

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

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

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Netland và các công ty con (gọi chung là "Công ty") cho kỳ kế toán quý 1 năm 2020

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:**

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

**Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:**

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

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

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

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

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

*Tài sản cố định hữu hình mua sắm*

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

**6.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình:**

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

*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....

**6.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ**

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

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

*Nhà xưởng, vật kiến trúc* 5 - 50 năm

*Phương tiện vận tải, thuyền dẫn* 10 năm

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

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

**9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước**

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

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

**10. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả**

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

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

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

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

**11. Nguyên tắc ghi nhận vay**

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

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

**12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay:**

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

**13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:**

Chi phí phải trả bao gồm các chi phí 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.

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

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

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu (tiếp theo):****Nguyên tắc ghi nhận thặng dư vốn cổ phần:**

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

**Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Chi phí tài chính bao gồm:** Các khoản chi phí 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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

**19. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu**

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

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

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

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

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan. Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.

**Nợ phải trả tài chính**

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

**Nợ phải trả tài chính**

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

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

**Giá trị sau ghi nhận lần đầu**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**20. Công cụ tài chính (tiếp theo):****Bù trừ các công cụ tài chính**

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

**21. Các bên liên quan**

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

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

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

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

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

	31/03/2020		01/01/2020	
<b>1. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>				
<b>Tiền</b>	<b>7.460.932.295</b>		<b>42.524.087.984</b>	
Tiền mặt	1.203.793.475		1.770.351.834	
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	6.257.138.820		40.753.736.150	
<b>Cộng</b>	<b>7.460.932.295</b>		<b>42.524.087.984</b>	
<b>2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>				
	31/03/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>	-	-	96.000.000.000	96.000.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	96.000.000.000	96.000.000.000
<b>Cộng</b>	-	-	96.000.000.000	96.000.000.000
<b>3. Phải thu của khách hàng</b>				
	31/03/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>27.854.975.443</b>	<b>(3.478.301.927)</b>	<b>89.739.547.738</b>	<b>(3.478.301.927)</b>
Khách hàng trong nước	27.854.975.443	(3.478.301.927)	89.739.547.738	(3.478.301.927)
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	18.676.405.991	-	77.898.453.342	-
Công ty TNHH Xây dựng hạ tầng Phú Mỹ	1.470.132.383	-	5.017.673.621	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Quốc tế Năm Sao	5.290.799.274	(3.478.301.927)	5.290.799.274	(3.478.301.927)
Công Ty Cổ Phần Du Lịch và Đầu Tư Xây Dựng Châu Á	259.325.265	-	-	-
Phải thu ngắn hạn khác	2.158.312.530	-	1.532.621.501	-
<b>Cộng</b>	<b>27.854.975.443</b>	<b>(3.478.301.927)</b>	<b>89.739.547.738</b>	<b>(3.478.301.927)</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**b. Phải thu các bên liên quan**

<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings</i>	18.676.405.991	-	77.898.453.342	-
<i>Công Ty Cổ Phần Du Lịch và Đầu Tư Xây Dựng Châu Á</i>	259.325.265	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>18.935.731.256</b>	<b>-</b>	<b>77.898.453.342</b>	<b>-</b>

**4. Trả trước cho người bán**

	31/03/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>189.279.835.386</b>	<b>-</b>	<b>155.572.202.421</b>	<b>-</b>
Nhà cung cấp trong nước	189.279.835.386	-	155.572.202.421	-
<i>Công Ty TNHH Dự án Hồ Tràm</i>	-	-	2.345.860.440	-
<i>Công Ty Cổ phần Công nghệ TK 25</i>	-	-	1.579.840.000	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thế Sơn</i>	-	-	-	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (1)</i>	185.000.000.000	-	150.000.000.000	-
<i>Khác</i>	4.279.835.386	-	1.646.501.981	-
<b>Cộng</b>	<b>189.279.835.386</b>	<b>-</b>	<b>155.572.202.421</b>	<b>-</b>

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

<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (1)</i>	185.000.000.000	-	150.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>185.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>-</b>

**(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 Lựu tại phường Long Toàn, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo hợp đồng số 2210/2018/HĐCN/DKRH-NRC ngày 22/10/2018 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings và Công ty Cổ phần Bất động sản Netland. Đến ngày 31/03/2020, Công ty Cổ phần Bất động sản Netland đã ứng trước 185.000.000.000 VND.

**5. Phải thu khác**

	31/03/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>247.411.599.576</b>	<b>-</b>	<b>252.803.413.910</b>	<b>-</b>
<b>Ký cược, ký quỹ</b>	<b>22.662.765.988</b>	<b>-</b>	<b>22.668.115.988</b>	<b>-</b>
<i>Công ty Cổ phần Tập đoàn Quốc tế năm Sao</i>	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (1)</i>	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
<i>Công Ty Cổ phần Kita Invest (2)</i>	9.500.000.000	-	9.500.000.000	-
<i>Ký quỹ khác</i>	1.162.765.988	-	1.168.115.988	-

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>Tạm ứng</b>	<b>451.154.999</b>	-	<b>225.184.148</b>	-
<i>Lương Xuân Trung Hiếu</i>	-	-	-	-
<i>Tạm ứng khác</i>	<i>451.154.999</i>	-	<i>225.184.148</i>	-
<b>Phải thu khác</b>	<b>224.297.678.589</b>	-	<b>229.910.113.774</b>	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (1)</i>	<i>94.030.000.000</i>	-	<i>94.000.000.000</i>	-
<i>Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á (3)</i>	<i>10.000.000.000</i>	-	<i>10.650.000.000</i>	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư VHR (4)</i>	<i>55.000.000.000</i>	-	<i>55.000.000.000</i>	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Hà Nội Non Nước (5)</i>	<i>55.000.000.000</i>	-	<i>55.000.000.000</i>	-
<i>Công ty TNHH Xây dựng hạ tầng Phú Mỹ (6)</i>	<i>10.000.000.000</i>	-	<i>10.330.000.000</i>	-
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Thạnh</i>	-	-	<i>4.621.150.685</i>	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Gia Việt</i>	<i>172.675.494</i>	-	<i>172.675.494</i>	-
<i>Phải thu khác</i>	<i>95.003.095</i>	-	<i>136.287.595</i>	-
<b>b. Dài hạn</b>	<b>29.831.762.500</b>	-	<b>29.831.762.500</b>	-
<i>Đầu tư dự án Khu biệt thự vườn Panorama Villas tại Hòn Ró, xã Phước Đông, Tp. Nha Trang, Khánh Hòa (7)</i>	<i>29.831.762.500</i>	-	<i>29.831.762.500</i>	-
<b>Cộng</b>	<b>277.243.362.076</b>	-	<b>282.635.176.410</b>	-

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

Khoản tiền ký quỹ theo Hợp đồng môi giới 30.1/2020/HĐMG/DKRH-DKR ký ngày 18/02/2020 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 31/03/2020 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 chi hộ chi phí lập vi bằng theo HĐ ủy quyền ký ngày 1/12/2019

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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**(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-DANHKHÔI 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 31/03/2020 là 9.500.000.000 VND.

**(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 VND và phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ tương ứng phần vốn góp hợp tác đầu tư nhưng đảm bảo không thấp hơn 15% phần vốn đã góp.

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

**(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 VND và phân chi lợi nhuận theo tỷ lệ tương ứng phần vốn góp hợp tác đầu tư nhưng đảm bảo không thấp hơn 15% phần vốn đã góp.

**(5) 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 VND và phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ tương ứng phần vốn góp hợp tác đầu tư nhưng đảm bảo không thấp hơn 15% phần vốn đã góp.

**(7) 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 31/03/2020, Công ty Cổ phần Bất động sản Netland đã thực góp vào dự án là 29.831.762.500 VND.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

c. Phải thu khác là bên liên quan	31/03/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	104.030.000.000	-	104.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR	55.000.000.000	-	55.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	10.000.000.000	-	10.650.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>169.030.000.000</b>	<b>-</b>	<b>169.650.000.000</b>	<b>-</b>

6. Hàng tồn kho	31/03/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	171.692.090	-	13.200.000	-
Chi phí SX, KD dở dang (*)	94.526.604.636	-	94.488.730.397	-
+ Chi phí dự án dân cư đô thị tại Đồng Nai	2.073.858.369	-	2.073.858.369	-
+ Chi phí dự án Bình Dăng (Saigon Metro Mall)	90.639.273.704	-	90.639.273.704	-
+ CP, SX kinh doanh dở dang khác	1.813.472.563	-	1.775.598.324	-
Hàng hoá	12.046.200	-	54.936.200	-
<b>Cộng</b>	<b>94.710.342.926</b>	<b>-</b>	<b>94.556.866.597</b>	<b>-</b>

(\*) 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
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu kỳ	3.535.346.472	4.811.541.509	533.972.727	<b>8.880.860.708</b>
<i>Mua trong năm</i>	-	-	218.345.172	<b>218.345.172</b>
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	3.535.346.472	4.811.541.509	752.317.899	<b>9.099.205.880</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	98.453.488	487.470.277	193.077.492	<b>779.001.257</b>
<i>Khấu hao trong năm</i>	18.721.128	115.066.569	41.650.907	<b>175.438.604</b>
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	117.174.616	602.536.846	234.728.399	<b>954.439.861</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số dư đầu kỳ	3.436.892.984	4.324.071.232	340.895.235	<b>8.101.859.451</b>
Số dư cuối kỳ	3.418.171.856	4.209.004.663	517.589.500	<b>8.144.766.019</b>

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

Trang 19

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

- \* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 6.729.947.342 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.

**8. Tài sản cố định vô hình**

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

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 m<sup>2</sup> 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**

	31/03/2020	01/01/2020
<b>a. Chi phí trả trước ngắn hạn</b>	<b>2.427.527.622</b>	<b>3.684.231.266</b>
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	2.427.527.622	3.684.231.266
<b>b. Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>2.583.110.633</b>	<b>3.093.469.404</b>
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	404.827.437	2.051.909.753
Chi phí thi công, thiết kế nội thất	1.710.651.806	526.707.569
Các khoản khác	467.631.390	514.852.082
<b>Cộng</b>	<b>5.010.638.255</b>	<b>6.777.700.670</b>

**10. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	31/03/2020	01/01/2020
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>14.818.448.339</b>	<b>14.818.448.339</b>
- Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến doanh thu từ hoạt động Hợp tác đầu tư dự án Khu thương mại dịch vụ và dân cư Tân Việt Phát, phường Phú Hải, Tp. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (Queen Pearl).	11.400.000.000	11.400.000.000
- Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến việc loại trừ lãi chưa thực hiện của dự án Bình Đăng.	3.418.448.339	3.418.448.339
<b>Cộng</b>	<b>14.818.448.339</b>	<b>14.818.448.339</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Phải trả người bán	31/03/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.605.175.259</b>	<b>1.605.175.259</b>	<b>5.512.062.471</b>	<b>5.512.062.471</b>
Công ty Cổ phần Bất động sản Link House Miền Trung	33.756.529	33.756.529	721.452.739	721.452.739
Công ty Cổ phần DKRA Việt Nam	-	-	1.224.954.975	1.224.954.975
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Á Châu	364.050.644	364.050.644	2.073.037.661	2.073.037.661
Công ty Cổ phần địa ốc IVISION	206.647.407	206.647.407	-	-
Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Bất Động Sản Danh Khôi	225.118.125	225.118.125		
Khác	775.602.554	775.602.554	1.492.617.096	1.492.617.096
<b>Cộng</b>	<b>1.605.175.259</b>	<b>1.605.175.259</b>	<b>5.512.062.471</b>	<b>5.512.062.471</b>
<b>12. Người mua trả tiền trước</b>			<b>31/03/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
<b>Ngắn hạn</b>			<b>52.937.194.616</b>	<b>60.896.178.068</b>
Khách hàng trong nước ứng trước tiền dự án			52.937.194.616	60.896.178.068
Khách hàng khác			-	-
<b>Cộng</b>			<b>52.937.194.616</b>	<b>60.896.178.068</b>
<b>13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước</b>			<b>Số phải nộp trong năm</b>	<b>Số đã nộp trong năm</b>
	<b>01/01/2020</b>			<b>31/03/2020</b>
<b>a. Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	2.798.082.651	373.616.401	2.838.623.156	333.075.896
Thuế thu nhập doanh nghiệp	21.286.267.611	52.901.499	4.132.901.499	17.206.267.611
Thuế thu nhập cá nhân	826.772.375	5.275.242.357	1.612.094.946	4.489.919.786
Các loại thuế khác	-	-	-	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	10.500.000	10.500.000	-
<b>Cộng</b>	<b>24.911.122.637</b>	<b>5.712.260.257</b>	<b>8.594.119.601</b>	<b>22.029.263.293</b>
<b>b. Phải thu</b>				
Thuế GTGT nộp thừa	7.926.993.273	-	5.182.409.344	13.109.402.617
<b>Cộng</b>	<b>7.926.993.273</b>	<b>-</b>	<b>5.182.409.344</b>	<b>13.109.402.617</b>
<b>14. Chi phí phải trả</b>			<b>31/03/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
<b>Ngắn hạn</b>			<b>6.587.069.591</b>	<b>7.326.396.287</b>
Hoa hồng phải trả dự án Nhơn Hội			2.433.186.070	795.520.559
Lãi vay trích trước			-	286.679.632
Trích trước chi phí lương			3.339.595.573	5.231.092.301
Các khoản trích trước khác			814.287.948	1.013.103.795
<b>Cộng</b>			<b>6.587.069.591</b>	<b>7.326.396.287</b>

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

Trang 21

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Doanh thu chưa thực hiện	31/03/2020	01/01/2020
<b>Dài hạn</b>		
Doanh thu nhận trước dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall)	105.178.928.684	157.484.551.270
<b>Cộng</b>	<b>105.178.928.684</b>	<b>157.484.551.270</b>
<b>16. Phải trả khác</b>	<b>31/03/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược	4.000.000.000	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	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	2.000.000.000
+ Công ty Cổ phần địa ốc IVISION (3)	1.000.000.000	
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	9.764.304.586	12.717.896.890
- Các khoản tiền giữ chỗ mua sản phẩm dự án	9.154.189.407	6.217.694.108
+ Dự án Quy Nhơn - Bình Định (4)	2.428.045.095	4.080.000.000
+ Barya City Bà Rịa (5)	1.012.000.000	1.012.000.000
+ Dự án Happy Home Cà Mau (6)	90.000.000	1.125.694.108
+ Dự án Quy Nhơn - Bình Định (Công ty Cổ Phần Đầu Tư Danh Khôi Holdings)	5.624.144.312	-
- Phải trả về chia lợi nhuận	-	2.053.585.353
+ Ông Lê Thống Nhất	-	1.642.868.282
+ Ông Nguyễn Đình Trí	-	410.717.071
- Phải trả khác	610.115.179	4.446.617.429
<b>Cộng</b>	<b>13.764.304.586</b>	<b>34.717.896.890</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
- Công ty TNHH Xây dựng hạ tầng Phú Mỹ (7)	66.000.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>66.000.000.000</b>	<b>-</b>
<b>c. Phải trả khác là các bên liên quan</b>		
Ông Lê Thống Nhất	-	1.642.868.282
Ông Nguyễn Đình Trí	-	410.717.071
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	5.624.144.312	
<b>Cộng</b>	<b>5.624.144.312</b>	<b>2.053.585.353</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**(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 Holdings theo Hợp đồng môi giới số 10.3/2020 HĐMG/DKR-XLL ký ngày 18/2/2020 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) Công ty Cổ phần địa ốc IVISION:**

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 Địa Ốc IVISION theo Hợp đồng môi giới số : 10.4/2020/HĐMG/DKR-IV ngày 18/2/2020 với Công ty Cổ phần Bất Động Sản Danh Khôi.

**(4) 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.

**(5) Barya City Bà Rịa:**

Khoản tiền giữ chỗ của khách hàng mua sản phẩm của dự án Khu nhà ở phía đông Rạch Thủ Lựu, 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).

**(6) 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.

**(7) Công ty TNHH Xây dựng hạ tầng Phú Mỹ:**

Khoản tiền hợp tác đầu tư theo hợp đồng 2702/HĐHT/PM ký ngày 27/02/2020 giữa Công ty TNHH Xây dựng hạ tầng Phú Mỹ và Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Netland.

Đến ngày 31/03/2020 Netland đã nhận 66.000.000.000 VNĐ tiền hợp tác đầu tư.

**17. Vay và nợ thuê tài chính**

	31/03/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Vay ngắn hạn</b>	<b>3.224.400.003</b>	<b>3.224.400.003</b>	<b>98.853.083.031</b>	<b>98.853.083.031</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam			94.553.883.027	94.553.883.027
Vay dài hạn đến hạn trả	3.224.400.003	3.224.400.003	4.299.200.004	4.299.200.004
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (*)	3.224.400.003	3.224.400.003	4.299.200.004	4.299.200.004
<b>b. Vay dài hạn</b>	<b>30.353.466.657</b>	<b>30.353.466.657</b>	<b>30.353.466.657</b>	<b>30.353.466.657</b>
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (*)	30.353.466.657	30.353.466.657	30.353.466.657	30.353.466.657
<b>Cộng</b>	<b>33.577.866.660</b>	<b>33.577.866.660</b>	<b>129.206.549.688</b>	<b>129.206.549.688</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Thuyết minh các khoản vay ngân hàng**

(\*) 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	31.666.666.660	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	558.800.000	Thế chấp xe ô tô Toyota Fortuner, Biển số: 51G-68876
Hợp đồng vay số 13611/2018/HĐTD/PVB-DN.GĐ ký ngày 30/11/2018	60 tháng	12,49%/năm	616.000.000	Thế chấp xe ô tô Kia Sedona, Biển số: 51G-73672
Hợp đồng cho vay số 22307/2019/HĐTD/PVB-DN.GĐ ký ngày 26/7/2019.	60 tháng	12,49%/năm	736.400.000	Thế chấp xe ô tô Toyota Camry, biển số 51H-106.38

**18. Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem trang 29)**

b. Chi tiết vốn góp của các cổ đông	% vốn thực góp tại		
	31/03/2020	31/03/2020	01/01/2020
Ông Lê Thống Nhất	35,0%	84.000.000.000	84.000.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Thùy	13,1%	31.500.000.000	31.500.000.000
G-7 Holdings Incorporated	5,1%	12.250.000.000	12.250.000.000
Sanei Architecture Planning Co., LTD	18,8%	45.000.000.000	45.000.000.000
Các cổ đông khác	28,0%	67.250.000.000	67.250.000.000
<b>Cộng</b>	<b>100,00%</b>	<b>240.000.000.000</b>	<b>240.000.000.000</b>

Trong quý 1/2020, công ty đã phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức với số lượng 3.599.932 cổ phiếu, Công ty đã đăng ký lưu ký lưu ký bổ sung ngày 13/01/2020 và niêm yết giao dịch bổ sung ngày 14/02/2020. Nhưng do một số vấn đề về ngành nghề kinh doanh nên công ty chưa thực hiện việc thay đổi giấy CNĐKKD, HĐQT công ty quyết định sau khi xin được sự chấp thuận của đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 sẽ thay đổi giấy phép và báo cáo theo số vốn điều lệ mới trong kỳ báo cáo tài chính gần nhất sau khi thay đổi giấy phép.

**c. Các quỹ của doanh nghiệp**

	31/03/2020	01/01/2020
Quỹ đầu tư phát triển	2.110.434.785	2.110.434.785
<b>Cộng</b>	<b>2.110.434.785</b>	<b>2.110.434.785</b>

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

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

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

	Quý 1 Năm 2020	Quý 1 Năm 2019
Doanh thu dịch vụ môi giới và dịch vụ khác	12.287.333.639	10.545.480.345
Doanh thu từ hoạt động Hợp tác đầu tư dự án Khu biệt thự vườn Panorama Villas tại Hòn Rớ, xã Phước Đồng, Tp. Nha Trang, Khánh Hòa (Haborizon Nha Trang)		20.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>12.287.333.639</b>	<b>30.545.480.345</b>

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

Trang 24



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Quý 1 Năm 2020	Quý 1 Năm 2019
<b>Doanh thu đối với các bên liên quan</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	10.549.001.861	10.389.162.662
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	235.750.240	-
<b>Cộng</b>	<b>10.784.752.101</b>	<b>10.389.162.662</b>
<b>2. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>Quý 1 Năm 2020</b>	<b>Quý 1 Năm 2019</b>
Hàng bán bị trả lại	196.336.725	-
<b>Cộng</b>	<b>196.336.725</b>	<b>-</b>
<b>3. Giá vốn hàng bán</b>	<b>Quý 1 Năm 2020</b>	<b>Quý 1 Năm 2019</b>
Giá vốn hoạt động môi giới	6.740.928.941	3.851.236.710
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	107.835.700	46.491.193
<b>Cộng</b>	<b>6.848.764.641</b>	<b>3.897.727.903</b>
<b>4. Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>Quý 1 Năm 2020</b>	<b>Quý 1 Năm 2019</b>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	457.364.530	18.073.506
Lãi bán ngoại tệ	6.015	-
<b>Cộng</b>	<b>457.370.545</b>	<b>18.073.506</b>
<b>5. Chi phí tài chính</b>	<b>Quý 1 Năm 2020</b>	<b>Quý 1 Năm 2019</b>
Lãi tiền vay	1.337.606.285	1.144.297.883
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	-	653.380.000
Lỗi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	-	24.558.231
<b>Cộng</b>	<b>1.337.606.285</b>	<b>1.822.236.114</b>
<b>6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>Quý 1 Năm 2020</b>	<b>Quý 1 Năm 2019</b>
<b>a. Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí nhân viên	14.126.606.558	3.150.501.404
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	125.012.247	3.392.046
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.884.168.284	60.000.000
Chi phí bằng tiền khác	3.288.216.815	203.704.903
<b>Cộng</b>	<b>19.424.003.904</b>	<b>3.417.598.353</b>
<b>b. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên	10.164.670.019	4.635.702.140
Chi phí vật liệu, bao bì	353.832	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	595.840.708	343.264.605
Chi phí khấu hao TSCĐ	175.438.604	221.432.514
Thuế, phí, lệ phí	20.586.028	24.640.502
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.230.613.397	1.905.595.003
Chi phí bằng tiền khác	559.612.525	1.087.155.443
<b>Cộng</b>	<b>13.747.115.113</b>	<b>8.217.790.207</b>
<b>7. Thu nhập khác</b>	<b>Quý 1 Năm 2020</b>	<b>Quý 1 Năm 2019</b>
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	11.454.545	-
Các khoản khác	-	13.696.377
<b>Cộng</b>	<b>11.454.545</b>	<b>13.696.377</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Quý 1 Năm 2020	Quý 1 Năm 2019
<b>8. Chi phí khác</b>		
Các khoản tiền phạt, tiền chậm nộp	609.289.295	54.709.908
Các khoản khác	1.001.719.574	63.750.000
<b>Cộng</b>	<b>1.611.008.869</b>	<b>118.459.908</b>
<b>9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>Quý 1 Năm 2020</b>	<b>Quý 1 Năm 2019</b>
1. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	3.298.687.411
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	-	
3. Thuế nộp bổ sung từ các năm trước	52.901.499	
4. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	<b>52.901.499</b>	<b>3.298.687.411</b>
<b>10. Lãi trên cổ phiếu</b>	<b>Quý 1 Năm 2020</b>	<b>Quý 1 Năm 2019</b>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(29.465.200.483)	10.336.721.469
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(29.465.200.483)	10.336.721.469
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	17.892.696	12.333.333
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(1.647)	838
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	(1.647)	838

**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 trong kỳ 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**

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

**Mối quan hệ**

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 quý 1 năm 2020	Số dư cuối kỳ phải thu/(phải trả)
<b>Công ty CP Đầu Tư Danh Khôi Holdings</b>			
<b>Cùng chủ sở hữu</b>			
Netland cho thuê văn phòng và tiền điện phát sinh		314.609.690	110.000.000
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
Phí môi giới dự án KĐT DLST Nhơn Hội theo Hợp đồng môi giới Số: 22/2019/HĐMG/DKRH-DKR ngày 10/05/2019, hợp đồng số: 61/2019/DKRH-DKR/NH.K2 ngày 01/07/2019, hợp đồng số 30.1/2020/HĐMG/DKRH-DKR ngày 18/02/2020 và Phí môi giới dự án Barya Citi theo Hợp đồng môi giới số 1127/2017/HĐMG/PT-DKR ngày 27/11/2017		10.234.392.171	18.566.405.991
Danh Khôi Hợp tác đầu tư dự án Nhơn Hội Khu 2 và Khu 9 Số: 41/2019/DKR-DKRH/NH ký ngày 18/6/2019			74.000.000.000
Danh Khôi ký quỹ theo môi giới dự án KĐT DLST Nhơn Hội theo Hợp đồng môi giới Số 30.1/2020/HĐMG/DKRH-DKR ngày 18/02/2020			10.000.000.000
Danh Khôi Holdings hoàn cọc dự án Aria Đà Nẵng theo HĐ Số: 163/2019/HĐMG/DKRH-DKR		1.330.000.000	30.000.000
Danh Khôi thu hộ dự án KĐT DLST Nhơn Hội theo Hợp đồng môi giới Số: 22/2019/HĐMG/DKRH-DKR ngày 10/05/2019, hợp đồng số: 61/2019/DKRH-DKR/NH.K2 ngày 01/07/2019, hợp đồng số 30.1/2020/HĐMG/DKRH-DKR ngày 18/02/2020		6.186.587.172	(5.624.144.312)
Khoản trả trước theo hợp đồng số 2210/2018/HĐCN/DKRH-NRC		35.000.000.000	185.000.000.000
<b>Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á</b>			
<b>Cùng chủ sở hữu</b>			
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
Danh khôi hợp tác đầu tư dự án khu du lịch Biển Blue Sapphire Resort, Bà Rịa - Vũng tàu Số: 40/2019/DKR-ASIA/VT			5.000.000.000
Phí môi giới dự án Aria Vũng Tàu theo Hợp đồng môi giới số: 24.1/2019/HĐMG/COTECASIA-DKR ký ngày 15/11/2019		235.750.240	259.325.265
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư VHR</b>			
<b>Cùng chủ sở hữu</b>			
Netland chuyển tiền hợp tác đầu tư dự án Khu Dân Cư Cồn Tân Lập - Xương Huân theo hợp đồng số 48/2019/NRC-VHR/NT			55.000.000.000
<b>+ Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc</b>		<b>Quý 1 Năm 2020</b>	<b>Quý 1 Năm 2019</b>
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	Thù lao và thưởng	6.295.440.296	4.066.866.732
<b>Cộng</b>		<b>6.295.440.296</b>	<b>4.066.866.732</b>

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

Trang 27

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**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.

Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và tin tưởng rằng việc không lập và trình bày báo cáo tài chính bộ phận trong báo cáo tài chính tại ngày 31 tháng 03 năm 2020 là phù hợp với các quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 – “Báo cáo bộ phận” và phù hợp với tình hình kinh doanh hiện nay của công ty.


**5. Thông tin 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 27 tháng 04 năm 2020



TỔNG GIÁM ĐỐC

  
Lê Thống Nhất



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.18. Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2019</b>						
Số dư tại 01/01/2019	120.000.000.000	-	-	4.214.886.947	80.661.186.055	204.876.073.002
Tăng vốn	30.000.000.000					30.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	-	30.081.982.600				30.081.982.600
Lợi nhuận	-	-		(38.912.340)	10.336.721.469	10.297.809.129
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	1.078.860.231		(1.078.860.231)	-
Trích khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(213.927.249)	(7.301.198.415)	(7.515.125.664)
<b>Số dư tại 31/03/2019</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>30.081.982.600</b>	<b>1.078.860.231</b>	<b>3.962.047.358</b>	<b>82.617.848.878</b>	<b>267.740.739.067</b>
<b>Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2020</b>						
Số dư tại 01/01/2020	240.000.000.000	29.861.170.400	2.110.434.785	6.017.203.586	142.753.375.004	420.742.183.775
Tăng vốn		-				-
Lợi nhuận		-		(996.377.824)	(29.465.200.483)	(30.461.578.307)
<b>Số dư tại 31/03/2020</b>	<b>240.000.000.000</b>	<b>29.861.170.400</b>	<b>2.110.434.785</b>	<b>5.020.825.762</b>	<b>113.288.174.521</b>	<b>390.280.605.468</b>

