

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2018

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN
NETLAND**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		236,688,772,161	19,753,431,962
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	20,976,468,920	4,044,744,591
1. Tiền	111		20,976,468,920	4,044,744,591
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
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		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		136,439,693,731	15,617,477,565
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	16,663,414,037	-
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	30,390,087,000	135,675,000
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	89,386,192,694	15,481,802,565
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	78,397,325,499	-
1. Hàng tồn kho	141		78,397,325,499	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		875,284,011	91,209,806
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	875,284,011	21,938,184
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	69,271,622
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		194,251,933,518	121,438,607,986
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		79,831,762,500	81,000,000,000
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	79,831,762,500	81,000,000,000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		64,754,208,089	-
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	6,967,915,217	-
- Nguyên giá	222		7,089,660,708	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(121,745,491)	-
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	57,786,292,872	-
- Nguyên giá	228		57,786,292,872	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	38,000,000,000	38,000,000,000
1. Đầu tư vào công ty con	251		38,000,000,000	38,000,000,000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		11,665,962,929	2,438,607,986
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	265,962,929	38,607,986
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.17	11,400,000,000	2,400,000,000
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		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		430,940,705,679	141,192,039,948

Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng là phần không thể tách rời của báo cáo này.

Trang 2

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		263,407,962,000	3,616,859,536
I. Nợ ngắn hạn	310		48,966,682,238	3,616,859,536
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.10	77,615,422	60,500,000
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	81,060	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	21,110,988,221	3,312,383,530
4. Phải trả người lao động	314	V.13	597,259,960	152,920,478
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	963,233,775	91,055,528
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		-	-
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16a	26,217,503,800	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		214,441,279,762	-
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.15b	180,566,813,097	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16b	33,874,466,665	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		167,532,743,679	137,575,180,412
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	167,532,743,679	137,575,180,412
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		120,000,000,000	120,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		120,000,000,000	120,000,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
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		-	-
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		47,532,743,679	17,575,180,412
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(6,424,819,588)	1,996,978,841
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		53,957,563,267	15,578,201,571
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	-
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		430,940,705,679	141,192,039,948

NGƯỜI LẬP BIỂU

Lương Thị Thùy Linh

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Ngọc Bích

Tp. HCM, ngày 17 tháng 01 năm 2019

TỔNG GIÁM ĐỐC

Lê Thống Nhất

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2018

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	24,882,581,625	7,000,000,000	65,882,581,625	22,763,634,654
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		24,882,581,625	7,000,000,000	65,882,581,625	22,763,634,654
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	108,361,109	-	108,361,109	4,280,003,256
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		24,774,220,516	7,000,000,000	65,774,220,516	18,483,631,398
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	6,739,394,869	263,672	6,760,304,697	1,674,948
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1,509,496,100	-	3,458,351,378	-
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1,636,721,984	-	2,970,828,814	-
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-	-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5a	41,604,181	81,751,972	83,128,541	216,303,591
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5b	3,153,111,319	1,005,443,541	14,142,502,184	2,166,056,729
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		26,809,403,785	5,913,068,159	54,850,543,110	16,102,946,026
12. Thu nhập khác	31	VI.6	22,000	909,091	22,000	400,909,091
13. Chi phí khác	32		8,045,479	2,476,302	127,606,285	27,864,790
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(8,023,479)	(1,567,211)	(127,584,285)	373,044,301
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		26,801,380,306	5,911,500,948	54,722,958,825	16,475,990,327
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.7	4,019,950,413	2,184,890,880	9,765,395,558	3,297,788,756
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(3,387,988,446)	(2,400,000,000)	(9,000,000,000)	(2,400,000,000)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2018

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 52)	60		26,169,418,339	6,126,610,068	53,957,563,267	15,578,201,571

NGƯỜI LẬP BIỂU



Lương Thị Thùy Linh

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Thị Ngọc Bích



Lê Thống Nhất



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN NETLAND

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này		
			Quý 4 năm 2018	Quý 4 năm 2017	Năm 2018
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH					
1. Lợi nhuận trước thuế	01		26,801,380,306	5,911,500,948	54,722,958,825
2. Điều chỉnh cho các khoản :					
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.5	73,466,580	-	121,745,491
- Các khoản dự phòng	03		-	-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(127,225,884)	-	487,522,564
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		-	1,411,276	-
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	1,636,721,984	-	2,970,828,814
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		28,384,342,986	5,912,912,224	58,303,055,694
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(114,623,479,476)	(2,431,439,750)	(128,584,707,044)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(40,295,472,459)	-	(78,397,325,499)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		120,733,591,402	63,951,398	201,438,326,980
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(818,215,757)	(12,147,572)	(1,080,700,770)
- Tăng (+), giảm (-) chứng khoán kinh doanh	13		-	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1,170,459,278)	-	(2,066,738,730)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-	(3,411,502,732)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(7,789,692,582)	3,533,276,300	46,200,407,899
					16,475,990,327

II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN NETLAND

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2018

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này		
			Quý 4 năm 2018	Quý 4 năm 2017	Năm 2017
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(1,339,012,691)	-	(64,875,953,580)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-	-
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		-	-	(38,000,000,000)
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		-	(500,000,000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1,339,012,691)	(500,000,000)	(64,875,953,580)
					(38,000,000,000)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU		Mã số	Thuyết minh	Quý 4 năm 2018	Quý 4 năm 2017	Năm 2018	Năm 2017	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH								
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-	-	90,000,000,000	
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		(3,043,383,470)	-	57,969,684,680	-	
4.	Tiền trả nợ gốc vay	34		2,270,866,669	-	1,637,533,335	-	
5.	Tiền trả nợ gốc thuế tài chính	35		-	-	-	-	
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(24,000,000,000)	-	(24,000,000,000)	-	
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(24,772,516,801)	-	35,607,218,015	90,000,000,000	
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		(33,901,222,074)	3,033,276,300	16,931,672,334	3,436,486,099	
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		54,877,638,999	1,011,468,291	4,044,744,591	608,258,492	
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		51,995	-	51,995	-	
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1	20,976,468,920	4,044,744,591	20,976,468,920	4,044,744,591	

Tp HCM, ngày 17 tháng 01 năm 2019

CÓ PHÁP TÔNG GIÁM ĐỐC

BẤT ĐỘNG SẢN

NETLAND

QUẬN 1 - TP HỒ CHÍ MINH

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI LẬP BIỂU

Lê Thống Nhất

Nguyễn Thị Ngọc Bích

Lương Thị Thùy Linh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Công ty Cổ phần Bất động sản Netland là được thành lập tại Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần, mã doanh nghiệp số 0312695565 ngày 19/03/2014 và giấy chứng nhận đăng ký thay đổi lần thứ 04 ngày 11 tháng 7 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

2. Lĩnh vực kinh doanh: Bất động sản**Tên tiếng anh:** Netland Real Estate Joint Stock Company.**Tên viết tắt:** Netland Real Estate JSC.**Trụ sở chính:** Số 03, Trần Nhật Duật, phường Tân Định, Quận 1, Tp. HCM.**Niên yết:** tại sàn chứng khoán Hà Nội (HNX), mã chứng khoán NRC**3. Ngành nghề kinh doanh**

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là dịch vụ môi giới và kinh doanh bất động sản.

Trong đó bao gồm:

Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;

Xây dựng nhà các loại;

Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;

Xây dựng công trình công ích;

Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;

Phá dỡ;

Chuẩn bị mặt bằng;

Lắp đặt hệ thống điện;

Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí (trừ lắp đặt các thiết bị lạnh (thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hòa không khí, làm lạnh nước) sử dụng ga lạnh R22 trong lĩnh vực chế biến thủy hải sản và không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở);

Hoàn thiện công trình xây dựng;

Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;

Đại lý môi giới, đấu giá. Chi tiết: Đại lý;

Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình (trừ kinh doanh được phẩm);

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;

Tư vấn, môi giới, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: tư vấn, môi giới bất động sản (trừ tư vấn mang tính pháp lý).

Dịch vụ đánh giá bất động sản; Sàn giao dịch bất động sản. Đấu giá bất động sản. Quản lý bất động sản. Hoạt động của các đại lý kinh doanh bất động sản và môi giới;

Quảng cáo;

Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận;

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

Không có.

6. Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách các công ty con:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có một (01) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

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

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

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

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

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

Kỳ kế toán Quý 4 năm 2018 của Công ty bắt đầu từ ngày 01/10/2018 và kết thúc ngày 31/12/2018

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí phát sinh trực tiếp trong quá trình thực hiện dự án bất động sản.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

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

5.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình:

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

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất là số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ..., (hoặc giá trị quyền sử dụng đất nhận góp vốn liên doanh).

5.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

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

Nhà xưởng, vật kiến trúc

5 - 50 năm

Phương tiện vận tải, truyền dẫn

10 năm

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

6. 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

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. 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.

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau: khoản trả trước tiền thuê đất, chi phí thành lập và các khoản chi phí trả trước khác.

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

9. 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.

10. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. 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.

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau: khoản trả trước tiền thuê đất, chi phí thành lập và các khoản chi phí trả trước khác.

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

9. 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.

10. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. 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".

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

Chi phí phải trả bao gồm các chi phí đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận cụ thể.

13. 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 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.

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán bất động sản**

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Công ty là chủ đầu tư: doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện: 1. Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; 5. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh quy định việc phân chia kết quả hợp tác bằng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và cam kết lợi nhuận phân chia cho các bên không thực hiện kế toán và không quyết toán thuế mức lợi nhuận không nhỏ hơn một mức tối thiểu cố định thì được 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 khác của doanh nghiệp.

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

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

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

15. 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.

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

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí đi vay vốn và các khoản chi phí tài chính khác

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. 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 phân 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%.

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

19. 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.

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền		31/12/2018	01/01/2018
Tiền		20,976,468,920	4,044,744,591
Tiền mặt		2,976,754,542	1,037,289,167
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn		17,999,714,378	3,007,455,424
Cộng		20,976,468,920	4,044,744,591

2. Các khoản đầu tư tài chính		31/12/2018		01/01/2018	
		Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
a. Đầu tư vào công ty con		38,000,000,000	-	38,000,000,000	-
Công ty CP Bất Động Sản					
Danh Khôi		38,000,000,000		38,000,000,000	
Cộng		38,000,000,000	-	38,000,000,000	-

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

Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304240500 đăng ký thay đổi lần 10 ngày 27/07/2017 của Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Danh Khôi, Công ty đăng ký số vốn góp là 38.000.000.000 VND, chiếm tỷ lệ 95% trên vốn điều lệ đăng ký. Tại thời điểm 31/12/2018, Công ty nắm giữ 95% quyền biểu quyết Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Danh Khôi.

Trong năm 2018, Công ty Cổ phần Bất Động Sản Danh Khôi hoạt động kinh doanh có lãi.

- Cơ sở xác định giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý tại thời điểm 31/12/2018 của các khoản đầu tư vào các đơn vị chưa đại chúng không được xác định do đến thời điểm hiện tại vẫn chưa có hướng dẫn cụ thể và thống nhất về phương pháp xác định giá trị hợp lý trong kế toán của các khoản đầu tư này. Do vậy, Công ty không trình bày giá trị hợp lý của các khoản đầu tư.

3. Phải thu của khách hàng	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	15,692,574,250	-	-	-
Khách hàng trong nước	15,692,574,250	-	-	-
Khách hàng nước ngoài				
b. Dài hạn	-	-	-	-
Khách hàng trong nước				
c. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	970,839,787			
- Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Danh Khôi	933,604,329	-	-	-
- Công ty CP Đầu Tư Danh Khôi Holdings	37,235,458			
Cộng	16,663,414,037	-	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trả trước cho người bán	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	390,087,000	-	135,675,000	-
Nhà cung cấp trong nước	390,087,000	-	135,675,000	-
b. Trả trước cho người bán là các bên liên quan	30,000,000,000			
- Công ty CP Đầu Tư Danh Khôi Holdings (*)	30,000,000,000			
Cộng	30,390,087,000	-	135,675,000	-

(*) Nhận chuyển nhượng một phần dự án Khu nhà ở phía Đông rạch Thủ Lự tại phường Long Toàn, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo hợp đồng hợp số: 2210/2018/HĐCN/DKRH-NRC ngày 22/10/2018 giữa Công ty CP Đầu Tư Danh Khôi Holdings và Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Netland. Trong năm 2018, Công ty Cổ Phần Bất Động Sản NetLand đã ứng trước 30 tỷ đồng.

5. Phải thu khác	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	89,579,507,963	-	15,481,802,565	-
Tạm ứng	3,728,230,799	-	2,745,620,000	-
Tạm ứng cho ông Lương Xuân Trung Hiếu	3,500,000,000	-		-
Tạm ứng cho bà Vũ Thị Bảo Tuyên thực hiện dự án của công ty	-	-	2,740,620,000	-
Tạm ứng khác	228,230,799	-	5,000,000	-
Ký quỹ	39,273,225,198			
Công ty CP Đầu Tư Danh Khôi Holdings (1)	39,273,225,198			
Phải thu khác	46,578,051,966	-	12,736,182,565	-
+ Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thế Giới Xanh (cho mượn tiền)	-	-	6,231,762,500	-
+ Phải thu lợi nhuận tạm chia công ty CP Tân Việt Phát (2)	22,000,000,000	-	6,500,000,000	-
+ Công ty CP Đầu Tư Phát Triển BĐS Gia Việt (3)	13,000,000,000			

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

Trang 20

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

+ Công ty CP BĐS Danh Khôi (4)	4,652,215,000			
+ Công ty CP BĐS Danh Khôi (5)	6,911,436,966			
+ Phải thu khác	14,400,000	-	4,420,065	-
b. Dài hạn	79,831,762,500	-	81,000,000,000	-
Đầu tư dự án Khu biệt thự vườn Panorama Villas tại Hòn Rớ, xã Phước Đồng, Tp. Nha Trang, Khánh Hòa (6)	29,831,762,500	-	7,500,000,000	-
Đầu tư dự án Phát triển nhà ở tại phường Phú Hải, Tp. Phan Thiết, Bình Thuận (7)	-	-	23,500,000,000	-
Đầu tư dự án Phát triển nhà ở tại phường Phú Hải, Tp. Phan Thiết, Bình Thuận mở rộng (8)	50,000,000,000	-	50,000,000,000	-
Cộng	169,411,270,463	-	96,481,802,565	-

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

Khoản ký quỹ theo hợp đồng dịch vụ môi giới số 24122018/HĐCN/DKRH-NRC ngày 24/12/2018 giữa Công ty CP Đầu Tư Danh Khôi Holdings và Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Netland về Dự án Khu nhà ở phía Đông rạch Thủ Lựu tại phường Long Toàn, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Trong đó Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Netland đã ký quỹ 95% tổng giá bao tiêu sản phẩm, tương đương với số tiền 39.273.225.198 VND.

(2) Phải thu lợi nhuận tạm chia công ty CP Tân Việt Phát:

Theo Biên bản tạm chia lợi nhuận đầu tư đợt 1 ngày 25/06/2018 và đợt 2 ngày 20/12/2018 giữa Công ty cổ phần Bất động sản Netland và Công ty Cổ phần Tân Việt Phát (căn cứ theo Hợp đồng góp vốn hợp tác đầu tư số 06.17.26/NET ngày 26/06/2017 hợp tác đầu tư dự án Khu thương mại dịch vụ và dân cư Tân Việt Phát giai đoạn mở rộng, phường Phú Hải, Tp. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận) là 32.000.000.000 VND. Đến ngày 31/12/2018, Công ty đã thu được 10.000.000.000 VND từ Công ty Cổ phần Tân Việt Phát.

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

Khoản phải thu lợi nhuận tạm chia đợt 1 theo Biên bản thỏa thuận quyết toán tạm tính dự án ngày 25/09/2018 giữa Công ty cổ phần Bất động sản Netland và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển BĐS Gia Việt (căn cứ theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 001/HĐHT/GV-TGX ngày 18/8/2016 và Biên bản thỏa thuận liên danh hợp tác đầu tư số 001/HĐHT/GV-TGX ngày 18/8/2016 hợp tác đầu tư dự án Khu biệt thự vườn Panorama Villas tại Hòn Rớ, xã Phước Đồng, Tp. Nha Trang, Khánh Hòa) là 20.000.000.000 VND. Đến ngày 31/12/2018, Công ty đã thu được 7.000.000.000 VND từ Công ty CP Đầu Tư Phát Triển BĐS Gia Việt.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(4) Phải thu Công ty CP BĐS Danh Khôi:

Khoản phải thu Công ty CP BĐS Danh Khôi đã thu hộ tiền dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall) (căn cứ theo hợp đồng hợp số: 18.01.2018/HĐMG/NETLAND-DKR ký ngày 18/01/2018 giữa Công ty Cổ Phần Bất Động Sản NetLand và Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Danh Khôi) đến ngày 31/12/2018 là 4.652.215.000 VND.

(5) Phải thu Công ty CP BĐS Danh Khôi:

Khoản cổ tức được nhận từ Công ty CP BĐS Danh Khôi theo biên bản số 051118 ngày 05/11/2018 là 6.911.436.966 VND.

(6) 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 CPĐT BĐS Gia Việt theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 001/HĐHT/GV-TGX ngày 18/8/2016 và Biên bản thỏa thuận liên danh hợp tác đầu tư số 001/HĐHT/GV-TGX ngày 18/8/2016. Theo đó, giá trị thỏa thuận đầu tư dự kiến là 126.000.000.000 VND được đầu tư mua lại toàn bộ cổ phần Công ty TNHH Đầu tư xây dựng Thế 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 31/12/2018, Công ty CP Bất động sản Netland đã thực góp vào dự án là 29.831.762.500 VND.

(7) Đầu tư dự án Khu thương mại dịch vụ và dân cư Tân Việt Phát, phường Phú Hải, Tp. Phan Thiết, Bình Thuận (Tên thương mại: Queen Pearl)

Khoản đầu tư dự án Khu thương mại dịch vụ và dân cư Tân Việt Phát, phường Phú Hải, Tp. Phan Thiết, Bình Thuận – Công ty CP Tân Việt Phát theo Hợp đồng góp vốn hợp tác đầu tư số 16.03.21/NET ngày 21/3/2016. Trong đó, Công ty CP Tân Việt Phát góp bằng quyền triển khai và thực hiện dự án và phần vốn đối ứng thực hiện dự án có giá trị 47.000.000.000 VND, Công ty CP Bất động sản Netland cam kết góp số vốn là 23.500.000.000 VND và đã góp đủ, chiếm 33,33% trên tổng số vốn hợp tác đầu tư để thực hiện dự án. Đến thời điểm 31/12/2018 công ty đã nhận lại đủ số tiền góp vốn là 23.500.000.000 VND.

Dự án đã hoàn chỉnh pháp lý, đã triển khai bán cho khách hàng và đang trong quá trình giao nền và lợi nhuận tạm chia theo Biên bản tạm chia lợi nhuận đầu tư đợt 1 ngày 26/09/2017, đợt 2 ngày 15/12/2017, đợt 3 ngày 05/03/2018, đợt 4 ngày 15/05/2018 giữa Công ty cổ phần Bất động sản Netland và Công ty Cổ phần Tân Việt Phát (căn cứ theo Hợp đồng góp vốn hợp tác đầu tư số 16.03.21/NET ngày 21/3/2016) là 25.000.000.000 VND. Đến ngày 31/12/2018, Công ty đã thực thu được 25.000.000.000 VND. Dự kiến năm 2019 sẽ quyết toán dự án.

(8) Đầu tư dự án Khu thương mại dịch vụ và dân cư Tân Việt Phát 2, phường Phú Hải, Tp. Phan Thiết, Bình Thuận (Tên thương mại: Queen Pearl giai đoạn mở rộng)

Khoản đầu tư dự án Khu thương mại dịch vụ và dân cư Tân Việt Phát 2, phường Phú Hải, Tp. Phan Thiết, Bình Thuận mở rộng – Công ty CP Tân Việt Phát theo Hợp đồng góp vốn hợp tác đầu tư số 06.17.26/NET ngày 26/06/2017. Trong đó, Công ty CP Tân Việt Phát góp bằng quyền triển khai và thực hiện dự án và phần vốn đối ứng thực hiện dự án có giá trị 50.000.000.000 VND, Công ty CP Bất động sản Netland đã góp đủ 50.000.000.000 VND theo cam kết hợp đồng, chiếm 50% trên tổng số vốn hợp tác đầu tư để thực hiện dự án.

Dự án đang trong quá trình triển khai hạ tầng theo tiến độ của dự án. Đến thời điểm 31/12/2018 công ty đã nhận được lợi nhuận tạm chia 10.000.000.000 đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

c. Phải thu khác là các bên liên quan

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Giá trị	Giá trị	Giá trị
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Danh Khôi	11,563,651,966	-	-	-
Công ty CP Đầu Tư Danh Khôi Holdings	39,273,225,198	-	-	-
Cộng	50,836,877,164	-	-	-

6. Hàng tồn kho

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SX, KD dở dang:	78,263,981,299	-	-	-
Dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall)	76,574,545,217	-	-	-
Dự án dân cư đô thị Đồng Nai	1,689,436,082	-	-	-
Hàng hoá	133,344,200	-	-	-
Cộng	78,397,325,499	-	-	-

- 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	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ, quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ		-	-	-
Mua trong kỳ	3,535,346,472	3,554,314,236	-	7,089,660,708
Thanh lý, nhượng bán				-
Số dư cuối kỳ	3,535,346,472	3,554,314,236	-	7,089,660,708
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ		-	-	-
Khấu hao trong kỳ	23,568,976	98,176,515	-	121,745,491
Thanh lý, nhượng bán				-
Số dư cuối kỳ	23,568,976	98,176,515	-	121,745,491
Giá trị còn lại				
Số dư đầu kỳ		-	-	-
Số dư cuối kỳ	3,511,777,496	3,456,137,721	-	6,967,915,217

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

- * Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: có.
- * Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: không có.
- * Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm chờ thanh lý: không có.
- * Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: không có.
- * Các thay đổi khác về Tài sản cố định hữu hình: không có.

8. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	Tổng cộng
Nguyên giá				-
Số dư đầu kỳ				
Mua trong kỳ	57,786,292,872			57,786,292,872
Thanh lý, nhượng bán				-
Số dư cuối kỳ	57,786,292,872	-	-	57,786,292,872
Giá trị hao mòn lũy kế				-
Số dư đầu kỳ				-
Khấu hao trong kỳ	-			-
Thanh lý, nhượng bán				-
Số dư cuối kỳ	-	-	-	-
Giá trị còn lại				-
Số dư đầu kỳ	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	57,786,292,872	-	-	57,786,292,872

- * Giá trị còn lại của TSCĐVH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: có
- * Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: không có.
- * Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định vô hình có giá trị lớn trong tương lai: không có.
- * Các thay đổi khác về Tài sản cố định vô hình: không có.
- * Thuyết minh số liệu và các giải trình khác: không có.

9. Chi phí trả trước**a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

Công cụ dụng cụ chờ phân bổ

b. Chi phí trả trước dài hạn

Các khoản khác

Cộng

	31/12/2018	01/01/2018
	875,284,011	21,938,184
	875,284,011	21,938,184
	265,962,929	38,607,986
	265,962,929	38,607,986
	1,141,246,940	60,546,170

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Phải trả người bán

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	77,615,422	-	60,500,000	-
Nhà cung cấp trong nước	77,615,422		60,500,000	
b. Phải trả người bán là các bên liên quan	-			
	-			
Cộng	<u>77,615,422</u>	<u>-</u>	<u>60,500,000</u>	<u>-</u>

11. Người mua trả tiền trước

	31/12/2018	01/01/2018
a. Ngắn hạn	81,060	-
Khách hàng ứng trước tiền dự án	81,060	-
Cộng	<u>81,060</u>	<u>-</u>

12. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2018	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	31/12/2018
a. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	-	11,200,667,897	-	11,200,667,897
Thuế TNDN	3,278,189,141	9,765,395,558	3,411,502,732	9,632,081,967
Thuế thu nhập cá nhân	34,194,389	2,116,425,786	1,872,381,818	278,238,357
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	7,556,472	7,556,472	-
Cộng	<u>3,312,383,530</u>	<u>23,090,045,713</u>	<u>5,291,441,022</u>	<u>21,110,988,221</u>

13. Phải trả người lao động

	31/12/2018	01/01/2018
Phải trả tiền lương cho người lao động	597,259,960	152,920,478
Cộng	<u>597,259,960</u>	<u>152,920,478</u>

14. Chi phí phải trả

	31/12/2018	01/01/2018
a. Ngắn hạn	963,233,775	91,055,528
Chi phí lãi vay	906,912,193	-
Các khoản trích trước khác	56,321,582	91,055,528
Cộng	<u>963,233,775</u>	<u>91,055,528</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

		31/12/2018	01/01/2018	
15. Doanh thu chưa thực hiện				
a. Ngắn hạn				
Cộng		-	-	
b. Dài hạn				
Doanh thu nhận trước		180,566,813,097		
Cộng		180,566,813,097	-	
16. Vay và nợ thuê tài chính		31/12/2018	01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	26,217,503,800	26,217,503,800	-	-
Sanei Architecture Planning Co., LTD (1)	22,089,503,800	22,089,503,800		-
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (2)	4,128,000,000	4,128,000,000		
b. Vay dài hạn	33,874,466,665	33,874,466,665	-	-
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (3)	33,874,466,665	33,874,466,665		
Cộng	60,091,970,465	60,091,970,465	-	-

Thuyết minh khoản vay công ty

(1) Khoản vay Công ty Sanei Architecture Planning gồm có các hợp đồng vay sau:

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng ký ngày 07/03/2018	11 tháng	4%/năm	22,089,503,800	Cổ phiếu NRC

Khoản vay của Sanei Architecture Planning Co., LTD có gốc ngoại tệ là 950,495.00 USD tương đương 22.094.256.275 đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng vay số 0707/2018/HĐCV/PVB- DN.GĐ ký ngày 05/07/2018 và Phụ lục số PL01- 0707/2018/HĐCV/PVB- DN.GĐ ký ngày 20/08/2018	120 tháng	12%/năm	36,416,666,665	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	11.75%/năm	759,800,000	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	11.75%/năm	826,000,000	Thế chấp xe ô tô KIA SEDONA, Biển số: 51G-73672
Cộng			38,002,466,665	

17. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31/12/2018	01/01/2018
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	11,400,000,000	2,400,000,000
- Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	11,400,000,000	2,400,000,000
Cộng	11,400,000,000	2,400,000,000

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	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2017				
Số dư tại 01/01/2017	30,000,000,000	-	1,996,978,841	31,996,978,841
Tăng vốn	90,000,000,000	-	-	90,000,000,000
Lợi nhuận	-	-	15,578,201,571	15,578,201,571
Số dư tại 31/12/2017	120,000,000,000	-	17,575,180,412	137,575,180,412

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

Trang 27

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2018

Số dư tại 01/01/2018	120,000,000,000	-	17,575,180,412	137,575,180,412
Tăng vốn		-	-	-
Lợi nhuận	-	-	53,957,563,267	53,957,563,267
Giảm do chi cổ tức 2017			(24,000,000,000)	(24,000,000,000)
Số dư tại 31/12/2018	120,000,000,000	-	47,532,743,679	167,532,743,679

	% vốn thực góp tại 30/09/2018	31/12/2018	01/01/2018
b. Chi tiết vốn góp của các cổ đông			
Ông Lê Thống Nhất	40.0%	48,000,000,000	48,000,000,000
Bà Nguyễn Ngọc Thủy	15.0%	18,000,000,000	18,000,000,000
Bà Nguyễn Hà Kim Trang	3.56%	4,270,000,000	11,270,000,000
G-7 Holdings INC	5.83%	7,000,000,000	-
Các cổ đông khác	35.61%	42,730,000,000	42,730,000,000
Cộng	100.00%	120,000,000,000	120,000,000,000

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

	Năm 2018	Năm 2017
Vốn góp của chủ sở hữu	120,000,000,000	120,000,000,000
Vốn góp đầu năm	120,000,000,000	30,000,000,000
Vốn góp tăng trong năm	-	90,000,000,000
Vốn góp cuối năm	120,000,000,000	120,000,000,000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	24,000,000,000	-

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017
a. Doanh thu				
Doanh thu dịch vụ môi giới và dịch vụ khác	882,581,625	7,000,000,000	882,581,625	10,763,634,654

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Doanh thu từ hoạt động Hợp tác đầu tư dự án Khu thương mại dịch vụ và dân cư Tân Việt Phát, phường Phú Hải, Tp. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (Queen Pearl và Queen Pearl mở rộng)

24,000,000,000

45,000,000,000

12,000,000,000

Doanh thu từ hoạt động Hợp tác đầu tư dự án Khu biệt thự vườn Panorama Villas tại Hòn Rớ, xã Phước Đồng, Tp. Nha Trang, Khánh Hòa (Haborizon Nha Trang)

20,000,000,000

Cộng**24,882,581,625****7,000,000,000****65,882,581,625****22,763,634,654****b. Doanh thu đối với các bên liên quan**

Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi

848,731,208

848,731,208

Công ty Cổ Phần Đầu Tư Danh Khôi Holdings

33,850,417

33,850,417

Cộng**882,581,625****-****882,581,625****-****2. Giá vốn hàng bán****Quý 4****Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này****Năm 2018****Năm 2017****Năm 2018****Năm 2017**

Giá vốn hoạt động môi giới

-

-

0

4,280,003,256

Giá vốn dịch vụ khác

108,361,109

108,361,109

Cộng**108,361,109****-****108,361,109****4,280,003,256****3. Doanh thu hoạt động tài chính****Quý 4****Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này****Năm 2018****Năm 2017****Năm 2018****Năm 2017**

Lãi tiền gửi, tiền cho vay

7,019,152

263,672

27,928,980

1,674,948

Cổ tức, lợi nhuận được chia

6,911,436,966

6,911,436,966

Lãi bán ngoại tệ

14,254,020

14,254,020

Cộng**6,932,710,138****263,672****6,953,619,966****1,674,948****4. Chi phí tài chính****Quý 4****Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này****Năm 2018****Năm 2017****Năm 2018****Năm 2017**

Lãi tiền vay

1,636,721,984

-

2,970,828,814

-

Chi phí tài chính khác

(127,225,884)

487,522,564

Cộng**1,509,496,100****-****3,458,351,378****-**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017
a. Chi phí bán hàng				
Chi phí nhân viên	-	77,837,208	41,524,360	212,388,827
Chi phí bằng tiền khác	41,604,181	3,914,764	41,604,181	3,914,764
Cộng	41,604,181	81,751,972	83,128,541	216,303,591
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp				
Chi phí nhân viên	2,169,712,223	504,387,218	5,975,725,337	1,253,886,237
Chi phí vật liệu quản lý	-	2,987,499	7,966,668	3,983,332
Chi phí đồ dùng văn phòng	24,314,755	11,844,581	340,124,844	24,615,097
Chi phí khấu hao TSCĐ	73,466,580	-	121,745,491	
Thuế, phí, lệ phí	3,000,000	5,107,963	3,000,000	42,455,963
Chi phí dịch vụ mua ngoài	(158,563,924)	82,192,821	5,461,799,203	82,965,237
Chi phí bằng tiền khác	1,041,181,685	398,923,459	2,232,140,641	758,150,863
Cộng	3,153,111,319	1,005,443,541	14,142,502,184	2,166,056,729
6. Thu nhập khác	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017
Thu nhập từ bồi thường hợp đồng mua đất	-		-	400,000,000
Các khoản khác	22,000	909,091	22,000	909,091
Cộng	22,000	909,091	22,000	400,909,091
7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017
1. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	4,019,950,413	2,184,890,880	9,765,395,558	3,297,788,756
2. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	4,019,950,413	2,184,890,880	9,765,395,558	3,297,788,756

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

3. Giao dịch với các bên liên quan

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

Bên liên quan

Ông Lê Thống Nhất

Bà Nguyễn Ngọc Thủy

G-7 Holdings INC

Bà Nguyễn Hà Kim Trang

Ông Trần Khánh Quang

Ông Vũ Ngọc Châu

Ông Nguyễn Hữu Quang

Ông Trần Vi Thoại

Công ty CP Bất Động Sản Danh Khôi

Công ty CP Đầu Tư Danh Khôi Holdings

Mối quan hệ

Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc
Cổ đông/thành viên chủ chốt

Cổ đông lớn

Cổ đông lớn

Không còn là cổ đông lớn từ 18/05/2018

Thành viên HĐQT

Thành viên HĐQT

Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc

Thành viên HĐQT

Công ty con

Cùng chủ sở hữu

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Công ty đã có các giao dịch và số dư với các bên liên quan như sau:	Quý 4 năm 2018	Số dư cuối kỳ phải thu
Ông Lê Thống Nhất tạm ứng	2,150,000,000	-
Công ty CP BĐS Danh Khôi - Thu hộ dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall)	6,015,734,000	4,652,215,000
Công ty CP Đầu Tư Danh Khôi Holdings - Khoản ký quỹ theo hợp đồng số 24122018/HĐCN/DKRH-NRC ngày 24/12/2018	39,273,225,198	39,273,225,198
Công ty CP BĐS Danh Khôi - Tiền thuê văn phòng và tiền điện	933,604,329	933,604,329
Công ty CP Đầu Tư Danh Khôi Holdings - Tiền thuê văn phòng và tiền điện	37,235,458	37,235,458
	Quý 4 năm 2018	Số dư cuối kỳ phải trả
Công ty CP BĐS Danh Khôi- Thanh lý máy chấm công	(1,903,000)	-
Công ty CP BĐS Danh Khôi - Tạm ứng phí môi giới cho dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall)	(38,606,316,348)	-
Công ty CP BĐS Danh Khôi- Tiền điện văn phòng	(17,136,145)	-
Công ty CP Đầu Tư Danh Khôi Holdings - Mua dự án Barya theo hợp đồng hợp số: 2210/2018/HĐCN/DKRH-NRC ngày 22/10/2018	30,000,000,000	30,000,000,000
Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này		
+ Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	Năm 2018	Năm 2017
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Lương và thưởng	2,225,752,159	610,217,300
Cộng	2,225,752,159	610,217,300

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và tin tưởng rằng việc không lập và trình bày báo cáo tài chính bộ phận trong báo cáo tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 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



Lương Thị Thùy Linh

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Thị Ngọc Bích



Lê Thống Nhất