

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

*Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2018*

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>299,713,203,401</b>	<b>130,341,675,936</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>24,942,056,776</b>	<b>6,603,754,870</b>
1. Tiền	111		24,942,056,776	6,603,754,870
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>205,785,619,193</b>	<b>112,824,894,374</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	26,012,447,866	10,910,799,867
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	31,451,724,679	1,045,157,371
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.4a	151,403,702,372	100,868,937,136
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(3,082,255,724)	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.5</b>	<b>68,067,684,877</b>	<b>9,194,310,349</b>
1. Hàng tồn kho	141		68,067,684,877	9,194,310,349
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>917,842,555</b>	<b>1,718,716,343</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	917,842,555	1,649,444,721
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 HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>202,899,091,961</b>	<b>129,718,241,459</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>79,831,762,500</b>	<b>121,000,000,000</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.4b	79,831,762,500	121,000,000,000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>67,336,736,906</b>	<b>3,058,830,825</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	9,550,444,034	3,058,830,825
- Nguyên giá	222		10,673,420,708	3,583,760,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1,122,976,674)	(524,929,175)
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		-	-
<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>V.6</b>	<b>753,842,480</b>	<b>1,398,679,342</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		753,842,480	1,398,679,342
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>36,000,000,000</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		36,000,000,000	-
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>18,976,750,075</b>	<b>4,260,731,292</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	3,299,750,864	38,607,986
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.17	14,043,371,419	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		1,633,627,792	1,822,123,306
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>502,612,295,361</b>	<b>260,059,917,395</b>

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

Trang 2



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

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
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>297,721,670,622</b>	<b>102,947,709,122</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>82,530,690,860</b>	<b>101,769,609,122</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.10	7,850,152,086	724,388,102
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	81,060	36,359,672,860
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	34,928,047,134	15,538,910,833
4. Phải trả người lao động	314		504,108,064	165,835,214
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	7,415,311,113	6,693,879,848
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.15	5,187,087,603	41,858,522,265
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16a	26,645,903,800	428,400,000
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		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>215,190,979,762</b>	<b>1,178,100,000</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.14b	180,566,813,097	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16b	34,624,166,665	1,178,100,000
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		-	-

565-L  
 TỶ  
 AN  
 G SÀN  
 AND  
 HỒ CHÍ



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

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
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>204,890,624,739</b>	<b>157,112,208,273</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.18</b>	<b>204,890,624,739</b>	<b>157,112,208,273</b>
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		80,675,737,793	34,326,463,045
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		10,326,463,045	1,996,978,841
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		70,349,274,748	32,329,484,204
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		4,214,886,947	2,785,745,228
<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>502,612,295,361</b>	<b>260,059,917,395</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

Lương Thị Thùy Linh

Nguyễn Thị Ngọc Bích

Lê Thống Nhất



Tp. HCM, ngày 17 tháng 01 năm 2019

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

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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	37,261,943,290	64,007,755,165	176,745,277,753	90,116,375,907
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		37,261,943,290	64,007,755,165	176,745,277,753	90,116,375,907
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	5,543,011,690	28,159,034,611	37,520,383,357	34,980,390,227
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		31,718,931,600	35,848,720,554	139,224,894,396	55,135,985,680
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	27,829,779	127,156,786	62,460,511	131,886,533
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1,546,619,637	(151,231,215)	3,626,351,117	(127,527,109)
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1,673,845,521	49,669,360	3,138,828,553	73,373,466
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-	-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	4,583,383,724	5,356,583,219	19,050,989,195	7,326,528,876
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	10,032,078,337	7,358,223,902	35,702,002,088	9,925,536,787
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		15,584,679,681	23,412,301,434	80,908,012,507	38,143,333,659
12. Thu nhập khác	31	VI.6	37,000	669,091	37,000	400,669,091
13. Chi phí khác	32		293,231,532	257,665,106	997,499,604	283,053,594
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(293,194,532)	(256,996,015)	(997,462,604)	117,615,497
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		15,291,485,149	23,155,305,419	79,910,549,903	38,260,949,156
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.7	5,901,576,451	5,719,196,219	19,421,919,502	7,446,511,558
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(6,031,359,865)	(2,400,000,000)	(11,643,371,419)	(2,400,000,000)

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 - 51 - 52)	60		15,421,268,563	19,836,109,200	72,132,001,820	33,214,437,598
Cổ đông của Công ty mẹ	61		15,091,739,489	19,148,278,049	70,349,274,748	32,329,484,204
Cổ đông không kiểm soát	62		329,529,074	687,831,151	1,782,727,072	884,953,394
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	1,258	6,270	5,862	5,724
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8	1,258	6,270	5,862	5,724

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 LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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							
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>							
1. Lợi nhuận trước thuế		01		7,512,937,066	23,155,305,419	72,132,001,820	38,260,949,156
2. Điều chỉnh cho các khoản :							
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		02	V.8	192,542,082	114,582,501	598,047,499	424,741,673
- Các khoản dự phòng		03		3,082,255,724	(200,900,575)	3,082,255,724	(200,900,575)
- 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		-	503,318,471	-	-
- Chi phí lãi vay		06	VI.4	1,673,845,521	49,669,360	3,138,828,553	73,373,466
- Các khoản điều chỉnh khác		07		-	-	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		08		12,334,354,509	23,621,975,176	79,438,656,160	38,558,163,720
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu		09		(91,928,385,218)	(39,058,894,081)	(66,448,842,840)	(110,858,428,857)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho		10		(15,546,975,659)	21,964,461,909	(58,873,374,528)	22,794,419,447
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)		11		129,182,291,488	(3,780,878,980)	142,785,977,741	(9,315,418,302)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước		12		(1,643,312,809)	(231,102,774)	(2,341,045,198)	(475,911,590)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh		13		-	-	-	-
- Tiền lãi vay đã trả		14		(1,207,582,815)	(49,669,360)	(2,234,738,469)	(73,373,466)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		15		(47,980,927)	(133,557,037)	(7,537,404,910)	(623,712,197)
- 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		31,142,408,569	2,332,334,853	84,789,227,956	(59,994,261,245)

II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ

1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác 21

(446,989,356)

(89,860,000)

(2,092,855,171)

(65,629,796,060)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2018

		Đơn vị tính: Đồng Việt Nam		Đơn vị tính: Đồng Việt Nam	
		Quý 4 Năm 2018		Quý 4 Năm 2017	
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
				Năm 2018	Năm 2017
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			(36,000,000,000)	(24,747,853,021)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			-	2,000,000,000
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27			-	(503,318,471)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30			(38,092,855,171)	1,406,821,529
				(101,629,796,060)	(23,194,842,377)

56  
TY  
AN  
GS  
AN  
HOC

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU		Mã số	Thuyết minh	Quý 4 Năm 2018	Quý 4 Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017
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		231,683,200	-	61,244,751,350	-
4.	Tiền trả nợ gốc vay	34		(1,111,300,001)	(107,100,000)	(2,065,933,335)	(815,400,000)
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		(24,879,616,801)	(107,100,000)	35,178,818,015	89,184,600,000
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		(31,830,063,403)	3,632,056,382	18,338,249,911	5,995,496,378
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		56,772,068,184	2,971,698,488	6,603,754,870	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 năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	24,942,056,776	6,603,754,870	24,942,056,776	6,603,754,870

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Lương Thị Thùy Linh

Nguyễn Thị Ngọc Bích

Lê Thống Nhất





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

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:**

**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

**3. Ngành nghề kinh doanh**

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

Trong đó bao gồm:

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

Xây dựng nhà các loại;

Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;

Xây dựng công trình công ích;

Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;

Phá dỡ;

Chuẩn bị mặt bằng;

Lắp đặt hệ thống điện;

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

Hoàn thiện công trình xây dựng;

Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;

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

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

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

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

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

Quảng cáo;

Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận;

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

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

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

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

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



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

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Không có.

**6. Cấu trúc doanh nghiệp****6.1. Tổng số các Công ty con:**

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

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

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

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

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

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

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

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

Kỳ kế toán quý 4 năm 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 hợp nhất theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính hợp nhất đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả kinh doanh hợp nhất và các luồng tiền của doanh nghiệp.

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



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

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2018

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 năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018.

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 các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là khoản Công ty đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo 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.

Khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư, việc lập dự phòng tổn thất được thực hiện khi khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư.



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

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**6.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình (tiếp theo)**

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

*Tài sản cố định hữu hình mua sắm*

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

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

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

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

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

*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).

**6.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ**

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

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

Nhà xưởng, vật kiến trúc	05 - 50 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	08 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 năm
Tài sản cố định vô hình	Thời hạn tối đa 20 năm

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

**10. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả (tiếp theo)**

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

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

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

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

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



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

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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.

**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 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.

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

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**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.

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

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

**Giá trị sau ghi nhận lần đầu**

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

**Bù trừ các công cụ tài chính**

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

**21. Các bên liên quan**

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



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

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền		31/12/2018	01/01/2018		
Tiền		24,942,056,776	6,603,754,870		
Tiền mặt		3,726,768,721	1,838,630,708		
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn		21,215,288,055	4,765,124,162		
Cộng		24,942,056,776	6,603,754,870		
2. Phải thu của khách hàng		31/12/2018	01/01/2018		
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn		24,012,002,198	(3,082,255,724)	10,910,799,867	-
Khách hàng trong nước		24,012,002,198	(3,082,255,724)	10,910,799,867	-
Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Bất Động Sản Danh Khôi Việt		16,733,321	-	646,288,419	-
Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Quốc Tế Năm Sao (1)		7,290,799,274	(3,082,255,724)	10,264,511,448	-
Công ty Cổ Phần Tân Việt Phát (2)		1,004,168,080	-	-	-
Phải thu ngắn hạn khác		15,700,301,523	-	-	-
Khách hàng nước ngoài					
b. Dài hạn		-	-	-	-
Khách hàng trong nước					
Khách hàng nước ngoài					
c. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan		2,000,445,668			
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Danh Khôi Holdings (3)		2,000,445,668	-	-	-
Cộng		26,012,447,866	(3,082,255,724)	10,910,799,867	-

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

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**(1) Công ty Cổ phần Tập Đoàn Quốc Tế Năm Sao:**

Khoản phải thu Công ty Cổ phần Tập Đoàn Quốc Tế Năm Sao về phí môi giới dự án Khu đô thị Năm Sao, tên thương mại là Khu Lucky Land, (giai đoạn 1) thuộc xã Phước Lý, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An theo Hợp đồng Môi giới số 03/HĐMG/TĐNS-DKR ký ngày 21/11/2016 giữa Công ty Cổ phần Tập Đoàn Quốc Tế Năm Sao với Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi.

**(2) Công ty Cổ Phần Tân Việt Phát:**

Khoản phải thu Công ty Tân Việt Phát về phí môi giới dự án Queen Pearl 1 và Queen Pearl 2 thuộc phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận theo Hợp đồng số 0625/2018/HĐMG/TVP-DKR ký ngày 25/06/2018 giữa Công ty Cổ phần Tân Việt Phát với Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi.

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

Khoản phải thu Công ty Cổ Phần Đầu Tư Danh Khôi Holding về phí môi giới dự án Khu nhà ở phía đông Rạch Thủ Lự, tên thương mại là Barya thuộc phường Long Toàn, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa, Vũng Tàu theo Hợp đồng Môi giới số 1127/2017/HĐMG/PT-DKR và phí môi giới dự án Khu dân cư - tái định cư Thành Hiếu, tên thương mại là Long Hậu Riverside theo Hợp đồng môi giới số: 0702/2018/HĐMG/DKRH-DKR ký ngày 02/07/2018 giữa Công ty Cổ Phần Đầu Tư Danh Khôi Holding với Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi.

3. Trả trước cho người bán	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>1,451,724,679</b>	<b>-</b>	<b>1,045,157,371</b>	<b>-</b>
Nhà cung cấp trong nước	1,451,724,679	-	1,045,157,371	-
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Thế Sơn (1)	800,000,000	-	800,000,000	-
Khác	651,724,679	-	245,157,371	-
Nhà cung cấp nước ngoài				
<b>b. Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Nhà cung cấp trong nước				
Nhà cung cấp nước ngoài				
<b>c. Trả trước cho người bán là các bên liên quan</b>	<b>30,000,000,000</b>			
- Công ty CP Đầu Tư Danh Khôi Holdings (2)	30,000,000,000			
<b>Cộng</b>	<b>31,451,724,679</b>	<b>-</b>	<b>1,045,157,371</b>	<b>-</b>

**(1) Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Thế Sơn**

Khoản thanh toán tạm ứng cho Hợp đồng thiết kế dự án Cao ốc Phan Thiết 2000m2 tại Phường Phú Hải, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận theo Hợp đồng thiết kế số 0509/2017 TK-DK ngày 05/09/2017.

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

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.

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

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Phải thu khác	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>151,403,702,372</b>	<b>-</b>	<b>100,868,937,136</b>	<b>-</b>
<b>Ký cược, ký quỹ</b>	<b>42,232,427,698</b>	<b>-</b>	<b>3,455,695,000</b>	<b>-</b>
+ Công ty CP Tập Đoàn Quốc Tế năm Sao	2,000,000,000	-	2,000,000,000	-
+ Công ty TNHH Trường Anh	-	-	1,091,280,000	-
+ Công ty TNHH Thành An - Hà Nội	359,415,000	-	359,415,000	-
+ Công ty TNHH The Senator	594,787,500	-	-	-
+ Công ty CP Đầu Tư Danh Khôi Holdings (1)	39,273,225,198	-	-	-
+ Ký quỹ khác	5,000,000	-	5,000,000	-
<b>Tạm ứng</b>	<b>3,977,214,799</b>	<b>-</b>	<b>3,056,520,000</b>	<b>-</b>
Tạm ứng cho ông Lương Xuân Trung Hiếu	3,500,000,000	-	-	-
Tạm ứng cho bà Vũ Thị Bào Tuyên thực hiện dự án của công ty	-	-	2,740,620,000	-
Tạm ứng khác	477,214,799	-	315,900,000	-
<b>Phải thu khác</b>	<b>105,194,059,875</b>	<b>-</b>	<b>94,356,722,136</b>	<b>-</b>
+ Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thế Giới Xanh	-	-	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 Tân Việt Phát (chỉ hệ dự án Queen Pearl giai đoạn mở rộng)	-	-	24,546,837,493	-
+ Công ty CP Tân Việt Phát (chỉ hệ thanh toán cho Công ty TNHH Xây Dựng Hạ Tầng Phú Mỹ) (3)	30,000,000,000	-	30,000,000,000	-



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

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Phải thu khác (tiếp theo)	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
+ Công ty CP ĐT Phát triển BĐS Gia Việt- chi hộ dự án Khu biệt thự vườn The Panorama Villas (Haborizon Nha Trang)	-	-	4,332,016,915	-
+ Phải thu lợi nhuận tạm chia Công ty CP ĐT Phát triển BĐS Gia Việt (4)	13,000,000,000			
+ Công ty CP Địa Ốc AA Phan Thiết	-		22,708,185,000	
+ Nguyễn Kim Long (5)	40,000,000,000			
+ Phải thu khác	194,059,875	-	37,920,228	-

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

Khoản ký quỹ theo hợp đồng dịch vụ môi giới số 24122018/HDCN/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 Lửa 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 khác Công ty Cổ phần 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) Công ty CP Tân Việt Phát (chi hộ thanh toán cho Công ty TNHH Xây Dựng Hạ Tầng Phú Mỹ)**

Khoản chi hộ chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng của dự án Queen Pearl giai đoạn mở rộng để thanh toán cho Công ty TNHH XD Hạ Tầng Phú Mỹ theo Thỏa Thuận chi hộ số 041217/TTCH/TVP-DKR ngày 04/12/2017.

**(4) 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 Ró, 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.

**(5) Phải thu ngắn hạn ông Nguyễn Kim Long:**

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

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Căn cứ Biên bản họp Hội đồng thành viên số 100217/BB-HĐTV ngày 10/02/2017 và Nghị quyết Hội đồng thành viên số 100217/NQ-HĐTV ngày 10/02/2017 của Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi, Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi đã thông qua việc đầu tư lô đất 2.000m<sup>2</sup> tại phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, lô đất được sử dụng để thực hiện dự án cao ốc Phan Thiết. Đến ngày 31/12/2018, Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi đã thanh toán cho ông Nguyễn Kim Long đến đợt 6 tổng cộng là 40.000.000.000 VND theo Hợp đồng ngày 14/02/2017. Dự án dự kiến triển khai trong năm 2019.

Đến thời điểm lập báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã đánh giá lại về tiến độ, điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án và tin rằng kết quả thực hiện dự án sẽ mang lại lợi nhuận cao trong tương lai.

4. Phải thu khác (tiếp theo)	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>b. Dài hạn</b>	<b>79,831,762,500</b>	<b>-</b>	<b>121,000,000,000</b>	<b>-</b>
+ 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 Khu thương mại và dân cư Tân Việt Phát tại phường Phú Hải, Tp. Phan Thiết, Bình Thuận (7)	-	-	23,500,000,000	-
+ Đầu tư dự án Khu thương mại và dân cư Tân Việt Phát tại phường Phú Hải, Tp. Phan Thiết, Bình Thuận mở rộng (8)	50,000,000,000	-	50,000,000,000	-
+ Ông Nguyễn Kim Long	-	-	40,000,000,000	-
<b>Cộng</b>	<b>231,235,464,872</b>	<b>-</b>	<b>221,868,937,136</b>	<b>-</b>

**(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 CP ĐT BĐS Gia Việt theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 001/HĐHT/GV-TGX ngày 18/8/2016 và Biên bản thỏa thuận liên danh hợp tác đầu tư số 001/HĐHT/GV-TGX ngày 18/8/2016. Theo đó, giá trị thỏa thuận đầu tư dự kiến là 126.000.000.000 VND được đầu tư mua lại toàn bộ cổ phần Công ty TNHH Đầu tư xây dựng Thế 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.

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.



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

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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.

**5. Hàng tồn kho**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SX, KD dở dang (*)	67,934,340,677	-	9,194,310,349	-
Hàng hoá	133,344,200			
<b>Cộng</b>	<b>68,067,684,877</b>	<b>-</b>	<b>9,194,310,349</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, chi phí hàng hoá tặng khách hàng ...

- 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.

**6. Tài sản dở dang dài hạn**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>753,842,480</b>	<b>-</b>	<b>1,398,679,342</b>	<b>-</b>
Thi công sửa chữa nội thất tại trụ sở Công ty	753,842,480	-	1,398,679,342	-
<b>Cộng</b>	<b>753,842,480</b>	<b>-</b>	<b>1,398,679,342</b>	<b>-</b>

**7. Tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ, quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu kỳ		3,206,000,000	377,760,000	3,583,760,000
Mua trong kỳ	3,535,346,472	3,554,314,236		7,089,660,708
ĐT XDCB h. thành		-	-	-
Tăng do hợp nhất			-	-
Số dư cuối năm	3,535,346,472	6,760,314,236	377,760,000	10,673,420,708
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu kỳ		500,937,510	23,991,665	524,929,175
Khấu hao trong kỳ	23,568,976	498,926,523	75,552,000	598,047,499
Tăng do hợp nhất			-	-
Số dư cuối kỳ	23,568,976	999,864,033	99,543,665	1,122,976,674



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

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>Giá trị còn lại</b>				
Số dư đầu kỳ	-	2,705,062,490	353,768,335	<b>3,058,830,825</b>
Số dư cuối kỳ	3,511,777,496	5,760,450,203	278,216,335	<b>9,550,444,034</b>

- \* 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**

	<b>Quyền sử dụng đất</b>	<b>Quyền phát hành</b>	<b>Bản quyền, bằng sáng chế</b>	<b>Tổng cộng</b>
<b>Nguyên giá</b>				
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
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu kỳ				-
Khấu hao trong kỳ	-			-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-	-	-
<b>Giá trị còn lại</b>				
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.

<b>9. Chi phí trả trước</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
<b>a. Chi phí trả trước ngắn hạn</b>	<b>917,842,555</b>	<b>1,649,444,721</b>
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	917,842,555	1,649,444,721
<b>b. Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>3,299,750,864</b>	<b>38,607,986</b>
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	607,948,830	
Chi phí thi công, thiết kế nội thất	2,425,839,105	
Các khoản khác	265,962,929	38,607,986
<b>Cộng</b>	<b>4,217,593,419</b>	<b>1,688,052,707</b>

<b>10. Phải trả người bán</b>	<b>31/12/2018</b>		<b>01/01/2018</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>7,850,152,086</b>	<b>7,850,152,086</b>	<b>724,388,102</b>	<b>724,388,102</b>
Công ty CP DKRA Việt Nam	129,987,396	129,987,396	113,812,752	113,812,752

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

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
(tiếp theo)				
Công Ty TNHH MTV Quảng Cáo Ánh Sao	-	-	172,101,000	172,101,000
Công Ty CP Asia New Time	2,205,922,307	2,205,922,307		
Công Ty CP ĐT KD Địa Ốc Á Châu	4,119,392,421	4,119,392,421		
Nhà cung cấp khác	1,394,849,962	1,394,849,962	438,474,350	438,474,350
<b>b. Dài hạn</b>	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>7,850,152,086</b>	<b>7,850,152,086</b>	<b>724,388,102</b>	<b>724,388,102</b>
<b>11. Người mua trả tiền trước</b>			<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>			<b>81,060</b>	<b>36,359,672,860</b>
Công ty Cổ phần Tân Việt Phát (*)			-	36,359,672,860
Khách hàng khác			81,060	-
<b>Cộng</b>			<b>81,060</b>	<b>36,359,672,860</b>
(*) Công ty Cổ phần Tân Việt Phát trả tiền trước cho các hợp đồng môi giới số 02/HĐMG ngày 01/01/2016 và Hợp đồng môi giới bất động sản số 01/2017/HĐMG/TVP-DKR ngày 01/03/2017. Số tiền trả trước sẽ được tất toán sau khi hai bên đã đối chiếu các sản phẩm được Công ty môi giới thành công và phí môi giới tương ứng.				
<b>12. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước</b>				
	<b>01/01/2018</b>	<b>Số phải nộp trong năm</b>	<b>Số đã thực nộp trong năm</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>a. Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	6,407,127,318	22,910,828,707	14,910,733,548	14,407,222,477
Thuế TNDN	7,293,354,906	19,421,919,502	7,537,404,910	19,177,869,498
Thuế thu nhập cá nhân	1,838,428,609	7,493,868,484	7,989,341,934	1,342,955,159
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	7,556,472	7,556,472	-
<b>Cộng</b>	<b>15,538,910,833</b>	<b>49,834,173,165</b>	<b>30,445,036,864</b>	<b>34,928,047,134</b>
<b>13. Chi phí phải trả</b>			<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>			<b>7,415,311,113</b>	<b>6,693,879,848</b>
Chi phí lãi vay			906,912,193	
Công ty CP DKRA Việt Nam-chi phí môi giới			-	1,310,990,647
Công ty CP Đầu Tư Bất Động Sản Danh Khôi Sài Gòn			620,949,315	
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Khương Thịnh			731,111,431	
Các khoản trích trước khác			5,156,338,174	5,382,889,201



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

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Doanh thu chưa thực hiện	31/12/2018	01/01/2018
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Doanh thu nhận trước	-	
<b>Cộng</b>	-	-
<b>b. Dài hạn</b>		
Doanh thu chưa thực hiện khác	180,566,813,097	
<b>Cộng</b>	<b>180,566,813,097</b>	-
<b>15. Phải trả khác</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
+ Chi cục thuế quận 1	-	70,030,948
+ Dự án Khu biệt thự vườn The Panorama Villas tại Hòn Rớ, xã Phước Đồng, TP. Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa (khoản thu hộ của dự án)	-	37,571,491,316
+ Dự án Barya city Bà Rịa (khoản thu hộ của dự án) (1)	2,317,000,000	4,092,000,000
+ Dự án Bình Đăng (khoản thu hộ của dự án) (2)	656,502,250	
- Phải trả khác	1,860,000,000	125,000,001
<b>Cộng</b>	<b>4,833,502,250</b>	<b>41,858,522,265</b>

(1) Dự án Barya city Bà Rịa: Khoản tiền giữ chỗ của khách hàng mua sản phẩm của dự án Barya city Bà Rịa theo hợp đồng ký ngày 27/11/2017 giữa Công ty cổ phần Bất động sản Danh Khôi với Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (theo ủy quyền số 01 ngày 13/09/2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây Dựng Phú Thịnh ủy quyền cho Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings liên quan đến việc triển khai và thực hiện dự án Barya city Bà Rịa).

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

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
<b>a. Vay ngắn hạn</b>	<b>26,645,903,800</b>	<b>26,645,903,800</b>	<b>428,400,000</b>	<b>428,400,000</b>
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (*)	4,556,400,000	4,556,400,000	428,400,000	428,400,000
Sanei Architecture Planning Co., LTD (**)	22,089,503,800	22,089,503,800		
<b>b. Vay dài hạn</b>	<b>34,624,166,665</b>	<b>34,624,166,665</b>	<b>1,178,100,000</b>	<b>1,178,100,000</b>
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (***)	34,624,166,665	34,624,166,665	1,178,100,000	1,178,100,000
<b>Cộng</b>	<b>61,270,070,465</b>	<b>61,270,070,465</b>	<b>1,606,500,000</b>	<b>1,606,500,000</b>

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

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**16. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)****Thuyết minh các khoản vay ngắn hạn ngân hàng***(\*) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam:*

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
3309/2016/HĐTD/PVB-DN.HVT	60 tháng	Lãi suất tham chiếu +3,5%/năm	61,270,070,465	Tài sản hình thành từ vốn vay

**Thuyết minh khoản vay ngắn hạn công ty***(\*\*) 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
Ngày 07/03/2018	11 tháng	4%/năm	22,094,256,275	Cổ phiếu NRC

**Thuyết minh các khoản vay dài hạn ngân hàng***(\*\*\*) 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 ký ngày 05/07/2018 và Phụ lục 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 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 ký ngày 31/11/2018	60 tháng	11.75%/năm	826,000,000	Thế chấp xe ô tô KIA SEDONA, Biển số: 51G-73672
<b>Cộng</b>			<b>38,002,466,665</b>	

<b>17. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
--	-------------------	-------------------

<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>14,043,371,419</b>	<b>2,400,000,000</b>
- Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	14,043,371,419	2,400,000,000
<b>Cộng</b>	<b>14,043,371,419</b>	<b>2,400,000,000</b>

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	NCI	Cộng
<b>Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2017</b>				
<b>Số dư tại 01/01/2017</b>	<b>30,000,000,000</b>	<b>1,996,978,841</b>	<b>-</b>	<b>31,996,978,841</b>
Tăng vốn	90,000,000,000	-	-	90,000,000,000
Lợi nhuận	-	32,329,484,204	884,953,394	33,214,437,598
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	-	-	1,900,791,834	1,900,791,834
<b>Số dư tại 31/12/2017</b>	<b>120,000,000,000</b>	<b>34,326,463,045</b>	<b>2,785,745,228</b>	<b>157,112,208,273</b>

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

Trang 28



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

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2018	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	NCI	Cộng
Số dư tại 01/01/2018	120,000,000,000	34,326,463,045	2,785,745,228	157,112,208,273
Lợi nhuận	-	70,349,274,748	1,782,727,072	72,132,001,820
Chia cổ tức 2017	-	(24,000,000,000)	(353,585,353)	(24,353,585,353)
<b>Số dư tại 31/12/2018</b>	<b>120,000,000,000</b>	<b>80,675,737,793</b>	<b>4,214,886,947</b>	<b>204,890,624,740</b>

	% vốn thực góp tại 30/06/2018	31/12/2018	01/01/2018
<b>b. Chi tiết vốn góp của các cổ đông</b>			
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	
G-7 Holdings INC	5.83%	7,000,000,000	11,270,000,000
Các cổ đông khác	35.6%	42,730,000,000	42,730,000,000
<b>Cộng</b>	<b>100.00%</b>	<b>120,000,000,000</b>	<b>120,000,000,000</b>

**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 kỳ	120,000,000,000	30,000,000,000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	90,000,000,000
Vốn góp cuối kỳ	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 HỢP NHẤT****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
Doanh thu dịch vụ môi giới và dịch vụ khác	13,261,943,290	52,007,755,165	111,745,277,753	78,116,375,907
Doanh thu từ hoạt động Hợp tác đầu tư dự án Phát triển nhà ở tại phường Phú Hải, Tp. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận	24,000,000,000	12,000,000,000	45,000,000,000	12,000,000,000
Doanh thu từ hoạt động Hợp tác đầu tư dự án Haborizon	-		20,000,000,000	
<b>Cộng</b>	<b>37,261,943,290</b>	<b>64,007,755,165</b>	<b>176,745,277,753</b>	<b>90,116,375,907</b>

**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	5,434,650,581	28,159,034,611	37,412,022,248	34,980,390,227
Giá vốn tiền điện	108,361,109		108,361,109	
<b>Cộng</b>	<b>5,543,011,690</b>	<b>28,159,034,611</b>	<b>37,520,383,357</b>	<b>34,980,390,227</b>

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

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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	13,575,759	127,156,786	48,206,491	131,886,533
Lãi bán ngoại tệ	14,254,020		14,254,020	
<b>Cộng</b>	<b>27,829,779</b>	<b>127,156,786</b>	<b>62,460,511</b>	<b>131,886,533</b>
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	1,673,845,521	49,669,360	3,138,828,553	73,373,466
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	(127,225,884)		487,522,564	
Dự phòng/(Hoàn nhập dự phòng) đầu tư tài chính dài hạn	-	(200,900,575)		(200,900,575)
<b>Cộng</b>	<b>1,546,619,637</b>	<b>(151,231,215)</b>	<b>3,626,351,117</b>	<b>(127,527,109)</b>
5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017
<b>a. Chi phí bán hàng</b>				
Chi phí nhân viên	3,213,557,497	5,113,592,114	16,760,894,042	6,967,912,467
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	3,392,046	25,372,773	26,486,033	36,307,986
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	-	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	106,772,727	71,198,182	513,750,242	95,223,182
Chi phí bằng tiền khác	1,259,661,454	146,420,150	1,749,858,878	227,085,241
<b>Cộng</b>	<b>4,583,383,724</b>	<b>5,356,583,219</b>	<b>19,050,989,195</b>	<b>7,326,528,876</b>
<b>b. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>				
Chi phí nhân viên	3,328,979,353	3,856,764,187	12,721,929,935	5,061,004,337
Chi phí vật liệu, bao bì	-	2,987,499	7,966,668	3,983,332
Chi phí đồ dùng văn phòng	230,857,387	195,162,516	1,176,819,024	273,403,282
Chi phí khấu hao TSCĐ	192,542,082	114,582,501	598,047,499	152,776,668
Thuế, phí, lệ phí	35,265,311	26,823,441	114,942,690	74,806,195
Dự phòng phải thu khó đòi	3,082,255,724		3,082,255,724	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2,022,007,596	1,761,606,696	12,711,329,702	2,312,590,352
Chi phí bằng tiền khác	1,140,170,884	1,400,297,062	5,288,710,846	2,046,972,621
<b>Cộng</b>	<b>10,032,078,337</b>	<b>7,358,223,902</b>	<b>35,702,002,088</b>	<b>9,925,536,787</b>
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	37,000	669,091	37,000	669,091
<b>Cộng</b>	<b>37,000</b>	<b>669,091</b>	<b>37,000</b>	<b>400,669,091</b>
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	5,720,161,933	5,719,196,219	19,240,504,984	7,446,511,558



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

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (tiếp theo)	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017
2. Các khoản điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	181,414,518	-	181,414,518	-
<b>3. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>5,901,576,451</b>	<b>5,719,196,219</b>	<b>19,421,919,502</b>	<b>7,446,511,558</b>
<b>8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>			<b>Năm 2018</b>	<b>Năm 2017</b>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp			70,349,274,748	32,329,484,204
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông			70,349,274,748	32,329,484,204
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ			12,000,000	5,648,422
Lãi cơ bản trên cổ phiếu			5,862	5,724
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)			5,862	5,724

(\*) Không có tác động nào làm suy giảm các cổ phiếu phổ thông vào ngày 31/12/2018

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

1. Các khoản giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai: không có.
2. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng: không có.
3. Mua và thanh lý công ty con trong năm báo cáo

	Năm 2018	Năm 2017
- Tổng giá trị mua hoặc thanh lý công ty con trong năm		38,000,000,000
- Phần giá trị mua hoặc thanh lý công ty con được thanh toán bằng tiền và các khoản tương đương tiền	36,000,000,000	24,747,853,021
- Số tiền và các khoản tương đương tiền thực có trong công ty con hoặc đơn vị kinh doanh khác được mua hoặc thanh lý	(36,000,000,000)	13,252,146,979
- Phần giá trị tài sản (Tổng hợp theo từng loại tài sản) không phải là tiền và các khoản tương đương tiền và nợ phải trả trong công ty con được mua hoặc thanh lý trong kỳ	36,000,000,000	24,747,853,021

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

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác:** không có.**2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

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

**3. Giao dịch với các bên liên quan**

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

**Bên liên quan**

Ông Lê Thống Nhất

Bà Nguyễn Ngọc Thủy

G-7 Holdings INC

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 Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings

**Mối quan hệ**

Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc

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

Bên liên quan

**3. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)**

Công ty đã có các giao dịch và số dư với các bên liên quan như sau:

liên quan như sau:	Mối liên hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong kỳ	Số dư cuối năm phải thu/(phải trả)
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Danh Khôi Holdings	Cùng chủ sở hữu	Khoản ký quỹ theo hợp đồng 24122018/HĐCN/D KRRH-NRC	39,273,225,198	39,273,225,198
		Mua dự án Barya theo hợp đồng số 2210/2018/HĐCN/DKRRH-NRC	30,000,000,000	30,000,000,000
		Cho thuê văn phòng và tiền điện	37,235,458	37,235,458



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

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: (tiếp theo)

	Mối liên hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong kỳ	Số dư cuối năm phải thu/(phải trả)
Lê Thống Nhất	Chủ tịch kiêm Tổng Giám Đốc	Tạm ứng	2,150,000,000	-
		Tạm ứng	6,164,004,000	-
		Mượn tiền	21,350,000,000	-
Ông Nguyễn Hữu Quang	Phó Tổng Giám Đốc	Tạm ứng	35,000,000	-

+ 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	Thù lao và thưởng	6,988,040,444	1,008,588,088
<b>Cộng</b>		<b>6,988,040,444</b>	<b>1,008,588,088</b>

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

Hoạt động kinh doanh chính của công ty là môi giới 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; doanh thu từ cho thuê văn phòng. 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

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Lương Thị Thùy Linh



Nguyễn Thị Ngọc Bích



Tp. HCM, ngày 17 tháng 01 năm 2019

CỘNG ĐỒNG GIÁM ĐỐC

CỔ PHẦN

BẤT ĐỘNG SẢN

NETLAND

QUẬN 1 - TP. HỒ CHÍ MINH

Lê Thống Nhất