

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

*Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2019*

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



## MỤC LỤC

---- oOo ----

---

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01-02
2. BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	03
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	04-07
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	08
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	09-10
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	11-44

---

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2019

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Netland và công ty con (gọi chung là "Công ty") trân trọng đề trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã được soát xét của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2019.

### 1. Thông tin chung về Công ty:

#### Thành lập:

Công ty Cổ phần Bất động sản Netland là được thành lập tại Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần, mã doanh nghiệp số 0312695565 ngày 19 tháng 03 năm 2014 và giấy chứng nhận đăng ký thay đổi lần thứ 05 ngày 08 tháng 4 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

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

**Hình thức sở hữu vốn:** Công ty cổ phần.

#### Hoạt động kinh doanh chính của Công ty:

Dịch vụ môi giới và kinh doanh bất động sản.

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

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

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

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

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

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

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

#### Hội đồng Quản trị

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

#### Ban Kiểm soát

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

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2019 số 08/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/4/2019 của Công ty Cổ phần Bất Động Sản Netland đã thông qua việc thay đổi mô hình tổ chức quản lý và hoạt động theo mô hình quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 134 Luật doanh nghiệp 2014, gồm: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc. Theo đó, Công ty đảm bảo ít nhất 20% số thành viên Hội đồng Quản trị phải là thành viên độc lập và có Ban kiểm toán nội bộ trực thuộc Hội đồng Quản trị. Các thành viên Hội đồng Quản trị độc lập thực hiện giám sát và kiểm soát đối với việc quản lý điều hành Công ty. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2019, Hội đồng Quản trị Công ty vẫn đang trong quá trình lựa chọn nhân sự, ban hành các quy chế hoạt động có liên quan nhằm chuẩn bị cho việc thành lập Ban kiểm toán nội bộ trong thời gian tới.



## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2019

### Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

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

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

Ông Lê Thống Nhất Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc

### 4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Tp.HCM ("AISC") được chỉ định là kiểm toán viên cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2019 của Công ty.

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

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2019. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

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

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

### 6. Xác nhận

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị, chúng tôi xác nhận rằng báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 06 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2019.

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

Tp. HCM, ngày 12 tháng 08 năm 2019

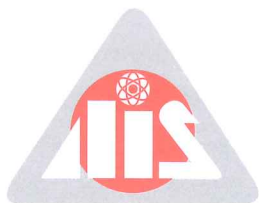
Thay mặt Hội đồng Quản trị



Lê Thống Nhất

Chủ tịch Hội đồng Quản trị





**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC TP.HCM**  
Auditing And Informatic Services Company Limited

**Office:** 389A Điện Biên Phủ, Phường 4, Quận 3, TP.Hồ Chí Minh  
**Tel:** (84.28) 3832 9129 (10 Lines) **Fax:** (84.28) 3834 2957  
**Email:** info@aisc.com.vn **Website:** www.aisc.com.vn

Số: A0619231-SXHN/AISC-DN5

**BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

**Kính gửi:**

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Netland và các công ty con (gọi chung là "Công ty"), được lập ngày 12 tháng 8 năm 2019, từ trang 04 đến trang 44, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2019 kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

**Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

**Tp. HCM, ngày 12 tháng 08 năm 2019**  
**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
  
**PHẠM VĂN VINH**

**Số Giấy CNĐKHNKT: 0112-2018-005-01**  
**Bộ Tài Chính Việt Nam cấp**

**Branch in Ha Noi:** 6 Floor, 36 Hoa Binh 4 Street, Minh Khai Ward, Hai Ba Trung Dist., Ha Noi City

**Branch in Da Nang:** 350 Hai Phong St., Thanh Khe Dist., Da Nang City

**Representative in Can Tho:** P9019 - A 200 Nguyen Hien St., Ninh Kiều Dist., Can Tho City

**Representative in Hai Phong:** 18 Hoang Van Thu St., Hong Bang Dist., Hai Phong

**Tel:** (84.24) 3782 0045

**Tel:** (84.236) 3747 619

**Tel:** (84.28) 3832 9129

**Tel:** (84.24) 3782 0045

**Fax:** (84.24) 3782 0048

**Fax:** (84.236) 3747 620

**Fax:** (84.28) 3834 2957

**Fax:** (84.24) 3782 0048

**Email:** hanoi@aisc.com.vn

**Email:** danang@aisc.com.vn

**Email:** cantho@aisc.com.vn

**Email:** haiphong@aisc.com.vn

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>30/06/2019</b>	<b>01/01/2019</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>745.442.931.863</b>	<b>299.713.203.401</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>98.371.167.651</b>	<b>24.942.056.776</b>
1. Tiền	111		98.371.167.651	24.942.056.776
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>96.000.000.000</b>	<b>-</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	96.000.000.000	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>470.470.274.248</b>	<b>205.785.619.193</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	124.260.321.247	26.012.447.866
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	150.702.945.401	31.451.724.679
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	198.589.263.324	151.403.702.372
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3	(3.082.255.724)	(3.082.255.724)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.6</b>	<b>77.546.965.914</b>	<b>68.067.684.877</b>
1. Hàng tồn kho	141		77.546.965.914	68.067.684.877
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>3.054.524.050</b>	<b>917.842.555</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10a	3.054.524.050	917.842.555
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
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 30 tháng 06 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>30/06/2019</b>	<b>01/01/2019</b>
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>116.641.011.039</b>	<b>202.899.091.960</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>29.831.762.500</b>	<b>79.831.762.500</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	29.831.762.500	79.831.762.500
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>66.893.871.878</b>	<b>67.336.736.906</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	9.107.579.006	9.550.444.034
- Nguyên giá	222		10.673.420.708	10.673.420.708
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.565.841.702)	(1.122.976.674)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	57.786.292.872	57.786.292.872
- Nguyên giá	228		57.786.292.872	57.786.292.872
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	<b>753.842.480</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.7	-	753.842.480
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	<b>36.000.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b	-	36.000.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>19.915.376.661</b>	<b>18.976.750.074</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10b	4.003.975.193	3.299.750.864
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.11	14.372.021.434	14.043.371.419
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		1.539.380.034	1.633.627.791
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>862.083.942.902</b>	<b>502.612.295.361</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2019	01/01/2019
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>568.717.902.351</b>	<b>297.736.222.359</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>281.148.827.034</b>	<b>82.545.242.597</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	69.305.797.353	7.850.152.086
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	671.279.350	81.060
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	19.860.887.946	34.924.409.200
4. Phải trả người lao động	314		1.454.767.703	504.108.064
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	29.374.419.099	7.433.500.784
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	156.215.522.008	5.187.087.603
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	2.277.799.998	26.645.903.800
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.988.353.577	-
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>287.569.075.317</b>	<b>215.190.979.762</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.16	252.944.908.652	180.566.813.097
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	34.624.166.665	34.624.166.665
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 HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2019	01/01/2019
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>293.366.040.551</b>	<b>204.876.073.002</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.19</b>	<b>293.366.040.551</b>	<b>204.876.073.002</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		150.000.000.000	120.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		150.000.000.000	120.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		30.081.982.600	-
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		1.340.768.531	-
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		108.365.463.521	80.661.186.055
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		72.281.127.408	10.326.463.045
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		36.084.336.113	70.334.723.010
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		3.577.825.899	4.214.886.947
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</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>862.083.942.902</b>	<b>502.612.295.361</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU

Trần Ngọc Chiêu

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Ngọc Bích

TỔNG GIÁM ĐỐC

Lê Thống Nhất



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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2019	06 tháng đầu năm 2018
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	165.322.188.944	84.791.911.507
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		165.322.188.944	84.791.911.507
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	91.738.245.468	19.956.660.588
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> (20 = 10 - 11)	<b>20</b>		<b>73.583.943.476</b>	<b>64.835.250.919</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	54.436.508	26.063.100
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	3.007.300.036	560.598.519
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.329.361.805	307.085.670
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5a	13.520.261.314	10.183.586.682
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5b	18.711.889.304	16.545.391.588
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b> (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	<b>30</b>		<b>38.398.929.330</b>	<b>37.571.737.230</b>
12. Thu nhập khác	31	VI.6	10.569.218.097	-
13. Chi phí khác	32	VI.7	544.811.995	577.175.924
<b>14. Lợi nhuận khác</b> (40 = 31 - 32)	<b>40</b>		<b>10.024.406.102</b>	<b>(577.175.924)</b>
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b> (50 = 30 + 40)	<b>50</b>		<b>48.423.335.432</b>	<b>36.994.561.306</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	10.343.149.934	7.848.093.289
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.10	(328.650.015)	(2.634.041.723)
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b> (60 = 50 - 51 - 52)	<b>60</b>		<b>38.408.835.513</b>	<b>31.780.509.740</b>
Cổ đông của Công ty mẹ	61		37.131.969.313	30.832.625.673
Cổ đông không kiểm soát	62		1.276.866.200	947.884.067
<b>19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	<b>VI.11</b>	<b>2.704</b>	<b>1.961</b>
<b>20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>71</b>	<b>VI.11</b>	<b>2.704</b>	<b>1.961</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Tp. HCM, ngày 12 tháng 08 năm 2019

TỔNG GIÁM ĐỐC

Trần Ngọc Chiêu

Nguyễn Thị Ngọc Bích

Lê Thống Nhất





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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2019	06 tháng đầu năm 2018
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		48.423.335.432	36.994.561.306
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8	442.865.028	258.862.671
- 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		-	253.512.849
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		-	-
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	2.329.361.805	307.085.670
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		51.195.562.265	37.814.022.496
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(215.013.305.070)	1.267.345.717
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(9.479.281.037)	(12.071.584.719)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		278.613.035.199	(31.220.105.796)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(1.992.815.587)	(1.916.011.447)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(2.157.488.406)	(307.085.670)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	(19.236.987.050)	(7.489.423.983)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(6.312.496.987)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		75.616.223.327	(13.922.843.402)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		-	(1.551.021.850)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(96.000.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		36.000.000.000	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(60.000.000.000)	(1.551.021.850)

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2019	06 tháng đầu năm 2018
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		60.081.982.600	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	21.856.632.525
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(2.269.095.052)	(214.200.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>57.812.887.548</b>	<b>21.642.432.525</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>73.429.110.875</b>	<b>6.168.567.273</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>24.942.056.776</b>	<b>6.603.754.870</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>98.371.167.651</b>	<b>12.772.322.143</b>

Tp. HCM, ngày 12 tháng 08 năm 2019

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

Trần Ngọc Chiêu

Nguyễn Thị Ngọc Bích

Lê Thống Nhất



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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Công ty Cổ phần Bất động sản Netland là được thành lập tại Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần, mã doanh nghiệp số 0312695565 ngày 19 tháng 03 năm 2014 và giấy chứng nhận đăng ký thay đổi lần thứ 05 ngày 08 tháng 4 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

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

**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.

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;



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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Quảng cáo;

Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận;

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

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

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

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

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

**5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất:** Không có.**6. Tổng số nhân viên đến ngày 30 tháng 06 năm 2019:** 537 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2018: 224 nhân viên)**7. Cấu trúc doanh nghiệp****7.1 Tổng số các Công ty con:**

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

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

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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019, Công ty có một (01) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

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

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

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

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

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

Kỳ kế toán 6 tháng đầu năm của công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 30 tháng 6 hàng năm.

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

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

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Netland và các công ty con (gọi chung là "Công ty") cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2019.

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

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

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

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

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

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

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



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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

**Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế**

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

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

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Tỷ giá mua quy đổi tại ngày 30/06/2019: 23.245 VND/USD.

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: áp dụng theo tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Tỷ giá bán quy đổi tại ngày 30/06/2019: 23.365 VND/USD.

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

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

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

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

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

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

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



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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Tài sản cố định hữu hình mua sắm*

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

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

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

*Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất*

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



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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**7.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ**

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

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

Nhà xưởng, vật kiến trúc 5 - 50 năm

Phương tiện vận tải, thuyền dẫn 10 năm

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**12. Nguyên tắc ghi nhận vay**

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

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

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

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

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

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

**15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

**Nguyên tắc ghi nhận thặng dư vốn cổ phần:**

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

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

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

**16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác**

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Nợ phải trả tài chính**

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

**Nợ phải trả tài chính**

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

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

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**21. Công cụ tài chính (tiếp theo)****Giá trị sau ghi nhận lần đầu**

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

**Bù trừ các công cụ tài chính**

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

**22. Các bên liên quan**

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

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

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

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

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

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

	30/06/2019	01/01/2019
<b>Tiền</b>	<b>98.371.167.651</b>	<b>24.942.056.776</b>
Tiền mặt	1.805.479.642	3.726.768.721
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	96.565.688.009	21.215.288.055
<b>Cộng</b>	<b>98.371.167.651</b>	<b>24.942.056.776</b>

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

	30/06/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>96.000.000.000</b>	<b>96.000.000.000</b>	-	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	96.000.000.000	96.000.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>96.000.000.000</b>	<b>96.000.000.000</b>	-	-



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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

b. Đầu tư vào công ty liên kết	30/06/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Danh Khôi (*)	-	-	36.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>36.000.000.000</b>	<b>-</b>

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

3. Phải thu của khách hàng	30/06/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>124.260.321.247</b>	<b>(3.082.255.724)</b>	<b>26.012.447.866</b>	<b>(3.082.255.724)</b>
Khách hàng trong nước	124.260.321.247	(3.082.255.724)	26.012.447.866	(3.082.255.724)
Công ty TNHH Xây Dựng Hạ Tầng Phú Mỹ (1)	1.252.195.112	-	-	-
Công ty CP Tập Đoàn Quốc Tế Năm Sao (2)	5.290.799.274	(3.082.255.724)	7.290.799.274	(3.082.255.724)
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Danh Khôi Holdings (3)	110.915.726.912	-	2.000.445.668	-
Công ty Cổ Phần Tân Việt Phát (4)	1.301.225.760	-	1.004.168.080	-
Phải thu ngắn hạn khác	5.500.374.189	-	15.717.034.844	-
<b>Cộng</b>	<b>124.260.321.247</b>	<b>(3.082.255.724)</b>	<b>26.012.447.866</b>	<b>(3.082.255.724)</b>

**b. Phải thu các bên liên quan**

Công ty Cổ Phần Đầu Tư Danh Khôi Holdings (3)	110.915.726.912	-	2.000.445.668	-
<b>Cộng</b>	<b>110.915.726.912</b>	<b>-</b>	<b>2.000.445.668</b>	<b>-</b>

**(1) Khoản phải thu của Công ty TNHH Xây Dựng Hạ Tầng Phú Mỹ:**

Khoản phải thu Công ty TNHH Xây dựng Hạ tầng Phú Mỹ về phí môi giới dự án Đầu tư Xây dựng Nhà ở Thương mại An sinh, tên dự án là Happy Home Cà Mau tại Phường 6 và Phường Tân Thành, Tp. Cà Mau, Tỉnh Cà Mau theo Hợp đồng môi giới bất động sản độc quyền số 06/2019/HĐMG/PHUMY-DKR và phụ lục số 01 đính kèm Hợp đồng môi giới trên ngày 15/04/2019 giữa Công ty Cổ phần Bất Động Sản Danh Khôi và Công ty TNHH Xây dựng Hạ tầng Phú Mỹ.

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**(2) Khoản phải thu của 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) tại 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.

**(3) Khoản phải thu 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 đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, tên thương mại là Nhơn Hội New City tại Xã Nhơn Lý và Xã Nhơn Hội, Tp. Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định theo Hợp đồng môi giới bất động sản độc quyền số 22/2019/HĐMG/DKRH-DKR và phụ lục hợp đồng số 01 đính kèm Hợp đồng môi giới trên ngày 10/05/2019; phí môi giới dự án Khu nhà ở phía đông Rạch Thủ Lự, tên thương mại là Barya tại Phường Long Toàn, Tp. Bà Rịa, Tỉnh Bà Rịa, Vũng Tàu theo Hợp đồng môi giới số 1127/2017/HĐMG/PT-DKR 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 ngày 02/07/2018 giữa Công ty Cổ Phần Đầu Tư Danh Khôi Holdings với Công ty Cổ Phần Bất động sản Danh Khôi.

Tiền điện sử dụng văn phòng và tiền thuê văn phòng theo Hợp đồng thuê văn phòng số 0109-01/HĐVP/2018 ngày 01/09/2018 và Phụ lục 01 ngày 02/09/2018 giữa Công ty Cổ phần Bất Động Sản Netland và Công ty Cổ phần Đầu Tư Danh Khôi Holdings.

Phí môi giới Phân khu 4 dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội - Khu kinh tế Nhơn Hội - Tỉnh Bình Định theo hợp đồng dịch vụ môi giới số 01032019/HĐMG/DKRH-NRC ngày 01/03/2019 giữa Công ty Cổ phần Đầu Tư Danh Khôi Holdings và Công ty Cổ phần Bất Động Sản Netland.

**(4) Khoản phải thu của Công ty Cổ Phần Tân Việt Phát:**

Khoản phải thu Công ty Cổ phần Tân Việt Phát về phí môi giới dự án Queen Pearl 1 và Queen Pearl 2 tại Phường Phú Hải, Tp. Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận theo Hợp đồng môi giới 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.

**4. Trả trước cho người bán**

	30/06/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>150.702.945.401</b>	-	<b>31.451.724.679</b>	-
Nhà cung cấp trong nước	150.702.945.401	-	31.451.724.679	-
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Thế Sơn	-	-	800.000.000	-
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Danh Khôi Holdings (1)	150.000.000.000	-	30.000.000.000	-
Khác	702.945.401	-	651.724.679	-
<b>Cộng</b>	<b>150.702.945.401</b>	-	<b>31.451.724.679</b>	-

**(1) 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 số 2210/2018/HĐCN/DKRH-NRC ngày 22/10/2018 giữa Công ty CP Đầu Tư Danh Khôi Holdings và Công ty CP Bất động sản Netland. Trong 6 tháng đầu năm 2019, Công ty CP Bất Động Sản Netland đã ứng trước 150 tỷ đồng.



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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**5. Phải thu khác**

	30/06/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>198.589.263.324</b>	<b>-</b>	<b>151.403.702.372</b>	<b>-</b>
<b>Ký cược, ký quỹ</b>	<b>28.342.702.500</b>	<b>-</b>	<b>42.232.427.698</b>	<b>-</b>
Công ty CP Tập Đoàn Quốc Tế năm Sao	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
Công ty CP Đầu Tư Danh Khôi Holdings (1)	25.000.000.000	-	39.273.225.198	-
Ký quỹ khác	1.342.702.500	-	959.202.500	-
<b>Tạm ứng</b>	<b>930.467.498</b>	<b>-</b>	<b>3.977.214.799</b>	<b>-</b>
<b>Phải thu khác</b>	<b>169.316.093.326</b>	<b>-</b>	<b>105.194.059.875</b>	<b>-</b>
+ Phải thu lợi nhuận tạm chia công ty CP Tân Việt Phát	-	-	22.000.000.000	-
Công ty CP Tân Việt Phát (chỉ hộ thanh toán cho Cty TNHH Xây Dựng Hạ Tầng Phú Mỹ)	-	-	30.000.000.000	-
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Danh Khôi Holdings (1)	94.100.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Du Lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á (2)	10.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR (3)	55.000.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Xây dựng hạ tầng Phú Mỹ (4)	10.000.000.000	-	-	-
Công ty CP Đầu Tư Phát Triển BĐS Gia Việt (5)	172.675.494	-	13.000.000.000	-
Ông Nguyễn Kim Long	-	-	40.000.000.000	-
Phải thu khác	43.417.832	-	194.059.875	-



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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>b. Dài hạn</b>	<b>29.831.762.500</b>	<b>-</b>	<b>79.831.762.500</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	-	29.831.762.500	-
Đầu tư dự án Khu thương mại dịch vụ và dân cư Tân Việt Phát 2, phường Phú Hải, Tp. Phan Thiết, Bình Thuận (7)	-	-	50.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>228.421.025.824</b>	<b>-</b>	<b>231.235.464.872</b>	<b>-</b>

**(1) Khoản phải thu khác của Công ty CP Đầu Tư Danh Khôi Holdings bao gồm:**

Khoản ký quỹ theo Hợp đồng môi giới bất động sản độc quyền số 22/2019/HĐMG/DKRH-DKR ngày 10/5/2019 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi ("Công ty") với Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings - Dự án Khu đô thị Du lịch Sinh thái Nhơn Hội tại Xã Nhơn Lý và xã Nhơn Hội, Tp. Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định. Giá trị ký quỹ tại thời điểm 30/06/2018 là 25.000.000.000 đồng.

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

Khoản hợp tác đầu tư dự án Nhơn Hội - New City (khu 2 và khu 9) theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 50/2019/NRC-DKRH/NH ngày 28/06/2019 giữa Công ty CP Đầu Tư Danh Khôi Holdings và Công ty Cổ phần Bất động sản Netland. Theo đó, Công ty CP Đầu Tư Danh Khôi Holdings là bên nhận góp vốn, Công ty Cổ phần Bất động sản Netland là bên góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty Cổ phần Bất động sản Netland góp 20.000.000.000 VND và phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ tương ứng phần vốn góp hợp tác đầu tư nhưng đảm bảo không thấp hơn 15% phần vốn đã góp.

**(2) Khoản phải thu khác của Công ty Cổ phần Du Lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á bao gồm:**

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

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



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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**(3) Khoản phải thu khác của Công ty Cổ phần Đầu tư VHR bao gồm:**

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

**(4) Khoản phải thu khác của Công ty TNHH Xây dựng hạ tầng Phú Mỹ bao gồm:**

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

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

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

Khoản phải thu lợi nhuận tạm chia đợt 1 và đợt 2 theo Biên bản thỏa thuận quyết toán tạm tính dự án ngày 25/09/2018 và ngày 25/12/2018 giữa Công ty cổ phần Bất động sản Netland và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển BĐS Gia Việt (căn cứ theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 001/HĐHT/GV-TGX ngày 18/8/2016 và Biên bản thỏa thuận liên danh hợp tác đầu tư số 001/HĐHT/GV-TGX ngày 18/8/2016 hợp tác đầu tư dự án Khu biệt thự vườn Panorama Villas tại Hòn Rớ, xã Phước Đồng, Tp. Nha Trang, Khánh Hòa) là 40.000.000.000 VND.

Đến ngày 30/06/2019, Công ty đã thu được 39.827.324.506 VND từ Công ty CP Đầu Tư Phát Triển BĐS Gia Việt.

**(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 30/06/2019, Công ty CP Bất động sản Netland đã thực góp vào dự án là 29.831.762.500 VND.



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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(7) 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.

Đến ngày 30/06/2019, Công ty đã nhận được lợi nhuận tạm chia lũy kế là 32.000.000.000 VND và 50.000.000.000 VND tiền vốn góp thực hiện dự án.

**c. Phải thu khác là bên liên quan**

	30/06/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Đầu Tư Danh Khôi Holdings	119.100.000.000	-	39.273.225.198	-
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR	55.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Du Lịch và Đầu tư Xây Dựng Châu Á	10.000.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>184.100.000.000</b>	<b>-</b>	<b>39.273.225.198</b>	<b>-</b>

**6. Hàng tồn kho**

	30/06/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	16.140.000	-	-	-
Chi phí SX, KD dở dang (*)	77.475.889.714	-	67.934.340.677	-
Hàng hoá	54.936.200	-	133.344.200	-
<b>Cộng</b>	<b>77.546.965.914</b>	<b>-</b>	<b>68.067.684.877</b>	<b>-</b>

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

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ: không có.
- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ: không có.

**7. Tài sản dở dang dài hạn**

	30/06/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Xây dựng cơ bản dở dang	-	-	753.842.480	-
Thi công sửa chữa nội thất tại trụ sở Công ty	-	-	753.842.480	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>753.842.480</b>	<b>-</b>

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**8. Tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ, quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu kỳ	3.535.346.472	6.760.314.236	377.760.000	10.673.420.708
Số dư cuối kỳ	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	23.568.976	999.864.033	99.543.665	1.122.976.674
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	37.442.256	367.646.772	37.776.000	442.865.028
Số dư cuối kỳ	61.011.232	1.367.510.805	137.319.665	1.565.841.702
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số dư đầu kỳ	3.511.777.496	5.760.450.203	278.216.335	9.550.444.034
Số dư cuối kỳ	3.474.335.240	5.392.803.431	240.440.335	9.107.579.006

\* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 7.861.536.260 VND

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

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

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

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

**9. Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

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

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

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



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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Chi phí trả trước	30/06/2019	01/01/2019
a.Chi phí trả trước ngắn hạn	3.054.524.050	917.842.555
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	3.054.524.050	917.842.555
b.Chi phí trả trước dài hạn	4.003.975.193	3.299.750.864
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	934.032.970	607.948.830,00
Chi phí thi công, thiết kế nội thất	2.705.919.559	2.425.839.105
Các khoản khác	364.022.664	265.962.929
Cộng .	7.058.499.243	4.217.593.419

11. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30/06/2019	01/01/2019
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	14.372.021.434	14.043.371.419
- Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến doanh thu từ hoạt động Hợp tác đầu tư dự án Khu thương mại dịch vụ và dân cư Tân Việt Phát, phường Phú Hải, Tp. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (Queen Pearl)	11.400.000.000	11.400.000.000
- Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến việc loại trừ lãi chưa thực hiện của dự án Bình Đăng	2.972.021.434	2.643.371.419
Cộng	14.372.021.434	14.043.371.419

12. Phải trả người bán	30/06/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	69.305.797.353	69.305.797.353	7.850.152.086	7.850.152.086
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Khương Thịnh (1)	11.990.934.009	11.990.934.009	-	-
Công ty Cổ Phần Đầu Tư & Kinh Doanh Bất Động Sản Hải Phát (2)	13.026.927.343	13.026.927.343	-	-
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Link House Miền Trung (3)	22.772.952.807	22.772.952.807	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa Ốc Á Châu (4)	21.096.380.367	21.096.380.367	4.119.392.421	4.119.392.421
Công ty CP Asia New Time	-	-	2.205.922.307	2.205.922.307
Khác	418.602.827	418.602.827	1.524.837.358	1.524.837.358
Cộng	69.305.797.353	69.305.797.353	7.850.152.086	7.850.152.086

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**12. Phải trả người bán (tiếp theo)****(1) Khoản phải trả cho Công ty Cổ Phần Đầu Tư Khương Thịnh:**

Khoản phải trả cho Công ty Cổ phần Đầu tư Khương Thịnh về phí môi giới dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, tên thương mại là Nhơn Hội New City tại Xã Nhơn Lý và Xã Nhơn Hội, Tp. Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định theo Hợp đồng môi giới số 152/2019/HĐMG/DKR-KT ngày 06/5/2019 giữa Công ty Cổ phần Bất Động Sản Danh Khôi và Công ty Cổ phần Đầu tư Khương Thịnh.

**(2) Khoản phải trả Công ty Cổ Phần Đầu Tư & Kinh Doanh Bất Động Sản Hải Phát:**

Khoản phải trả cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất Động Sản Hải Phát về phí môi giới dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, tên thương mại là Nhơn Hội New City tại Xã Nhơn Lý và Xã Nhơn Hội, Tp. Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định theo Hợp đồng môi giới số 15.4/2019/HĐMG/DKR-HP ngày 06/5/2019 giữa Công ty Cổ phần Bất Động Sản Danh Khôi và Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất Động Sản Hải Phát.

**(3) Khoản phải trả Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Link House Miền Trung:**

Khoản phải trả cho Công ty Cổ phần Bất Động Sản Link House Miền Trung về phí môi giới dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, tên thương mại là Nhơn Hội New City tại Xã Nhơn Lý và Xã Nhơn Hội, Tp. Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định theo Hợp đồng môi giới số 15.1/2019/HĐMG/DKR-LH ngày 06/5/2019 giữa Công ty Cổ phần Bất Động Sản Danh Khôi và Công ty Cổ phần Bất Động Sản Link House Miền Trung.

**(4) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa Ốc Á Châu:**

Khoản phải trả cho Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa Ốc Á Châu về phí môi giới dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, tên thương mại là Nhơn Hội New City tại Xã Nhơn Lý và Xã Nhơn Hội, Tp. Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định theo Hợp đồng môi giới số 15.3/2019/HĐMG/DKR-ACL ngày 06/5/2019 giữa Công ty Cổ phần Bất Động Sản Danh Khôi và Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa Ốc Á Châu.

**13. Người mua trả tiền trước****Ngắn hạn**

Khách hàng trong nước ứng trước tiền dự án

Khách hàng khác

**Cộng**

30/06/2019

01/01/2019

671.279.350

81.060

671.279.350

-

-

81.060

671.279.350

81.060

**14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

	01/01/2019	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/06/2019
<b>Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	14.407.222.477	13.631.243.855	19.201.646.325	8.836.820.007
Thuế thu nhập doanh nghiệp	19.174.231.564	10.405.905.420	19.236.987.050	10.343.149.934
Thuế thu nhập cá nhân	1.342.955.159	3.626.558.350	4.288.595.504	680.918.005
Các loại thuế khác	-	413.705.205	413.705.205	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	10.000.000	10.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>34.924.409.200</b>	<b>28.087.412.830</b>	<b>43.150.934.084</b>	<b>19.860.887.946</b>



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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>15. Chi phí phải trả</b>	<b>30/06/2019</b>	<b>01/01/2019</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>29.374.419.099</b>	<b>7.433.500.784</b>
Hoa hồng phải trả dự án Nhơn Hội	20.812.821.370	-
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Khương Thịnh	-	731.111.431
Công ty CP Đầu Tư Bất Động Sản Danh Khôi Sài Gòn	841.132.510	620.949.315
Lãi vay trích trước	-	925.101.864
Trích trước chi phí lương	3.305.095.738	-
Các khoản trích trước khác	4.415.369.481	5.156.338.174
<b>Cộng</b>	<b>29.374.419.099</b>	<b>7.433.500.784</b>
<b>16. Doanh thu chưa thực hiện</b>	<b>30/06/2019</b>	<b>01/01/2019</b>
<b>Dài hạn</b>		
Doanh thu nhận trước dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall)	252.944.908.652	180.566.813.097
<b>Cộng</b>	<b>252.944.908.652</b>	<b>180.566.813.097</b>
<b>17. Phải trả khác</b>	<b>30/06/2019</b>	<b>01/01/2019</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
- Kinh phí công đoàn	4.554.000	-
- Bảo hiểm xã hội	58.200.500	-
- Bảo hiểm y tế	10.246.500	-
- Bảo hiểm thất nghiệp	4.554.000	-
- <b>Nhận ký quỹ, ký cược</b>	<b>13.200.000.000</b>	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa Ốc Á Châu (1)	4.200.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư & Kinh doanh Bất Động Sản Hải Phát (1)	4.200.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Bất Động Sản Link House Miền Trung (1)	4.200.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Thuận Phát Hưng Group (2)	600.000.000	-
- <b>Các khoản phải trả, phải nộp khác</b>	<b>142.937.967.008</b>	<b>5.187.087.603</b>
- Khoản tiền đã thu từ phát hành cổ phiếu (3)	90.000.000.000	-
- Các khoản tiền giữ chỗ mua sản phẩm dự án	46.422.992.250	3.873.502.250
+ Dự án Nhơn Hội New City, Quy Nhơn (4)	36.659.490.000	-
+ Barya city Bà Rịa (khoản thu hộ của dự án) (5)	1.002.000.000	2.317.000.000
+ Dự án Bình Đăng (6)	346.502.250	656.502.250
+ Dự án Happy Home Cà Mau (7)	1.715.000.000	-
+ Dự án Cần Thơ	750.000.000	-
+ Công ty Cổ Phần Đầu Tư Danh Khôi Holdings (8)	5.950.000.000	900.000.000

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**17. Phải trả khác (tiếp theo)**

	30/06/2019	01/01/2019
- Phải trả về chia lợi nhuận	2.053.585.353	353.585.353
+ Ông Lê Thống Nhất	1.642.868.282	282.868.282
+ Ông Nguyễn Đình Trí	410.717.071	70.717.071
- Nhận mượn tiền	3.000.000.000	-
+ Bà Nguyễn Ngọc Thủy (9)	3.000.000.000	-
- Phải trả khác	1.461.389.405	960.000.000
<b>Cộng</b>	<b>156.215.522.008</b>	<b>5.187.087.603</b>

**b. Phải trả khác là các bên liên quan**

Ông Lê Thống Nhất	1.642.868.282	282.868.282
Ông Nguyễn Đình Trí	410.717.071	70.717.071
Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings	5.950.000.000	900.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Thủy	3.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>11.003.585.353</b>	<b>1.253.585.353</b>

**(1) Khoản phải trả cho Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa Ốc Á Châu, Công ty Cổ phần Đầu tư & Kinh Doanh Bất Động Sản Hải Phát và Công ty Cổ phần Bất Động Sản Link House Miền Trung:**

Khoản nhận ký quỹ dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, tên thương mại là Nhơn Hội New City tại Xã Nhơn Lý và Xã Nhơn Hội, Tp. Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa Ốc Á Châu theo Hợp đồng môi giới số 15.3/2019/HĐMG/DKR-ACL ngày 6/5/2019, Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất Động Sản Hải Phát theo Hợp đồng môi giới số 15.4/2019/HĐMG/DKR-HP ngày 6/5/2019 và Công ty Cổ phần Bất Động Sản Link House Miền Trung theo Hợp đồng môi giới số 15.1/2019/HĐMG/DKR-LH ngày 6/5/2019 với Công ty Cổ phần Bất Động Sản Danh Khôi.

**(2) Khoản phải trả cho Công ty Cổ phần Thuận Phát Hưng Group:**

Khoản nhận ký quỹ dự án Đầu tư xây dựng nhà ở thương mại an sinh, tên thương mại là Happy Home Cà Mau tại Phường 6 và Phường Tân Thành, Tp. Cà Mau, Tỉnh Cà Mau của Công ty Cổ phần Thuận Phát Hưng Group theo Hợp đồng môi giới số 08.1/2019/HĐMG/DKR-TPH ngày 23/4/2019 với Công ty Cổ phần Bất Động Sản Danh Khôi.

**(3) Khoản phải trả về việc phát hành cổ phiếu:**

Đây là tổng số tiền thu được từ việc chào bán cổ phiếu ra công chúng theo Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu số 14/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 12/02/2019. Theo đó, số cổ phiếu chào bán là 9.000.000 cổ phiếu và số vốn huy động là 90.000.000.000 đồng; mục đích chào bán để sử dụng để thanh toán một phần tiền nhận chuyển nhượng một phần của dự án Khu nhà ở phía Đông rạch Thủ Lựu, phường Long Toàn, Tp. Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng tàu. Đến ngày 30/06/2019 Công ty đang hoàn tất thủ tục để tăng vốn.

**(4) Khoản phải trả cho Dự án Nhơn Hội New City, Quy Nhơn:**

Khoản tiền giữ chỗ của khách hàng mua sản phẩm của dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, tên thương mại là Nhơn Hội New City tại Xã Nhơn Lý và Xã Nhơn Hội, Tp. Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định theo Hợp đồng môi giới bất động sản độc quyền số 22/2019/HĐMG/DKRH-DKR ngày 10/5/2019 giữa Công ty cổ phần Bất động sản Danh Khôi với Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings.



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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**17. Phải trả khác (tiếp theo)****(5) Khoản phải trả cho dự án Barya city Bà Rịa:**

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

**(6) Khoản phải trả cho 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.

**(7) Khoản phải trả cho Dự án Happy Home Cà Mau:**

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

**(8) Khoản phải trả cho Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings:**

Khoản tiền chuyển cọc của khách hàng mua sản phẩm của dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, tên thương mại là Nhơn Hội New City tại Xã Nhơn Lý và Xã Nhơn Hội, Tp. Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định theo Hợp đồng môi giới bất động sản độc quyền số 22/2019/HĐMG/DKRH-DKR và phụ lục hợp đồng số 01 đính kèm Hợp đồng môi giới trên ngày 10/05/2019, giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holding với Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi.

**(9) Khoản tiền mượn từ Bà Nguyễn Ngọc Thủy:**

Hợp đồng mượn tiền số 35.1/2019/HĐMT-DKR ngày 25/06/2019 giữa Công ty Cổ phần Bất Động Sản Danh Khôi và Bà Nguyễn Ngọc thủy. Số tiền mượn là 3.000.000.000 đồng để hoạt động kinh doanh. Thời hạn cho mượn là một tháng và cho mượn không lãi suất.

**18. Vay và nợ thuê tài chính**

	30/06/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Vay ngắn hạn</b>	<b>2.277.799.998</b>	<b>2.277.799.998</b>	<b>26.645.903.800</b>	<b>26.645.903.800</b>
Ngân hàng TMCP Đại				
Chung Việt Nam (*)	2.277.799.998	2.277.799.998	4.556.400.000	4.556.400.000
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>34.624.166.665</b>	<b>34.624.166.665</b>
Ngân hàng TMCP Đại				
Chung Việt Nam (*)	34.624.166.665	34.624.166.665	34.624.166.665	34.624.166.665
<b>Cộng</b>	<b>36.901.966.663</b>	<b>36.901.966.663</b>	<b>61.270.070.465</b>	<b>61.270.070.465</b>

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**18. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)****Thuyết minh các khoản vay 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
Hợp đồng vay số 3309/2016/HĐTD/PVB-DN.HVT	60 tháng	Lãi suất tham chiếu +3,5%/năm	963.900.000	Xe Lexus biển kiểm soát 51F922.37
Hợp đồng vay số 0707/2018/HĐCV/PVB-DN.GĐ ký ngày 05/07/2018 và Phụ lục số PL01- 0707/2018/HĐCV/PVB-DN.GĐ ký ngày 20/08/2018	120 tháng	12,5%/năm	34.516.666.663	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất
Hợp đồng vay số 8609/2018/HĐTD/PVB-DN.GĐ ký ngày 27/09/2018	60 tháng	12,5%/năm	679.400.000	Thế chấp xe ô tô Toyota Fortuner, Biển số: 51G-68876
Hợp đồng vay số 13611/2018/HĐTD/PVB-DN.GĐ ký ngày 30/11/2018	60 tháng	12,5%/năm	742.000.000	Thế chấp xe ô tô Kia sedona, Biển số: 51G-73672

**19. Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem trang 43)**

b. Chi tiết vốn góp của các cổ đông	% vốn thực góp tại 30/06/2019	30/06/2019	01/01/2019
Ông Lê Thống Nhất	32,0%	48.000.000.000	48.000.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Thủy	12,0%	18.000.000.000	18.000.000.000
G-7 Holdings Incorporated	4,7%	7.000.000.000	7.000.000.000
Sanei Architecture Planning Co., LTD	24,0%	36.000.000.000	-
Các cổ đông khác	27,3%	41.000.000.000	47.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>100,00%</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>120.000.000.000</b>



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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**19. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)****c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	06 tháng đầu năm 2019	06 tháng đầu năm 2018
Vốn góp của chủ sở hữu	150.000.000.000	120.000.000.000
Vốn góp đầu kỳ	120.000.000.000	120.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	30.000.000.000	-
Vốn góp cuối kỳ	150.000.000.000	120.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

**d. Các quỹ của doanh nghiệp**

	30/06/2019	01/01/2019
Quỹ đầu tư phát triển	1.340.768.531	-
<b>Cộng</b>	<b>1.340.768.531</b>	<b>-</b>

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

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

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

	06 tháng đầu năm 2019	06 tháng đầu năm 2018
Doanh thu dịch vụ môi giới và dịch vụ khác	140.508.889.582	63.791.911.507
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)	-	21.000.000.000
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	-
Doanh thu từ dự án Metro Mall	4.813.299.362	-
<b>Cộng</b>	<b>165.322.188.944</b>	<b>84.791.911.507</b>

**b. Doanh thu đối với các bên liên quan**

	06 tháng đầu năm 2019	06 tháng đầu năm 2018
Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings	137.863.052.428	-
Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Bất Động Sản Danh Khôi	-	77.272.727
Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Bất Động Sản Danh Khôi Việt	-	70.822.985
<b>Cộng</b>	<b>137.863.052.428</b>	<b>148.095.712</b>

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>2. Giá vốn hàng bán</b>	<b>06 tháng đầu năm 2019</b>	<b>06 tháng đầu năm 2018</b>
Giá vốn hoạt động môi giới	88.561.639.226	19.956.660.588
Giá vốn dự án Saigon Metro Mall	3.176.606.242	-
<b>Cộng</b>	<b>91.738.245.468</b>	<b>19.956.660.588</b>
<b>3. Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>06 tháng đầu năm 2019</b>	<b>06 tháng đầu năm 2018</b>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	54.436.508	11.809.080
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-
Lãi bán ngoại tệ	-	14.254.020
<b>Cộng</b>	<b>54.436.508</b>	<b>26.063.100</b>
<b>4. Chi phí tài chính</b>	<b>06 tháng đầu năm 2019</b>	<b>06 tháng đầu năm 2018</b>
Lãi tiền vay	2.329.361.805	307.085.670
Lỗi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	24.558.231	253.512.849
Chiết khấu thanh toán	653.380.000	-
<b>Cộng</b>	<b>3.007.300.036</b>	<b>560.598.519</b>
<b>5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>06 tháng đầu năm 2019</b>	<b>06 tháng đầu năm 2018</b>
<b>a. Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí nhân viên	10.245.550.994	9.482.260.219
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	95.577.652	19.071.941
Chi phí dịch vụ mua ngoài	628.284.808	294.560.333
Chi phí bằng tiền khác	2.550.847.860	387.694.189
<b>Cộng</b>	<b>13.520.261.314</b>	<b>10.183.586.682</b>
<b>b. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên	10.368.827.118	4.816.509.211
Chi phí vật liệu, bao bì	1.809.091	5.974.998
Chi phí đồ dùng văn phòng	786.701.142	530.462.025
Chi phí khấu hao TSCĐ	442.865.028	258.862.671
Thuế, phí, lệ phí	49.910.509	56.358.030
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.403.709.817	8.235.738.877
Chi phí bằng tiền khác	658.066.599	2.641.485.776
<b>Cộng</b>	<b>18.711.889.304</b>	<b>16.545.391.588</b>
<b>6. Thu nhập khác</b>	<b>06 tháng đầu năm 2019</b>	<b>06 tháng đầu năm 2018</b>
Thu nhập từ khoản phạt vi phạm hợp đồng	10.567.848.459	-
Các khoản khác	1.369.638	-
<b>Cộng</b>	<b>10.569.218.097</b>	<b>-</b>



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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>7. Chi phí khác</b>	<b>06 tháng đầu năm 2019</b>	<b>06 tháng đầu năm 2018</b>
Các khoản tiền phạt, tiền chậm nộp	472.133.395	560.058.448
Các khoản khác	72.678.600	17.117.476
<b>Cộng</b>	<b>544.811.995</b>	<b>577.175.924</b>
<b>8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố</b>	<b>06 tháng đầu năm 2019</b>	<b>06 tháng đầu năm 2018</b>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.809.091	5.974.998
Chi phí nhân công	26.565.570.127	14.298.769.430
Chi phí khấu hao tài sản cố định	442.865.028	258.862.671
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.964.183.928	9.079.833.176
Chi phí khác bằng tiền	3.208.914.459	23.042.198.583
<b>Cộng</b>	<b>38.183.342.633</b>	<b>46.685.638.858</b>
<b>9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>06 tháng đầu năm 2019</b>	<b>06 tháng đầu năm 2018</b>
1. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	10.343.149.934	7.714.659.698
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	-	133.433.591
<b>3. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>10.343.149.934</b>	<b>7.848.093.289</b>
<b>10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b>06 tháng đầu năm 2019</b>	<b>06 tháng đầu năm 2018</b>
- Chi phí Thuế TNDN hoãn lại liên quan đến việc loại trừ lãi chưa thực hiện của dự án Bình Đăng	(328.650.015)	(2.634.041.723)
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b>(328.650.015)</b>	<b>(2.634.041.723)</b>
<b>11. Lãi trên cổ phiếu</b>	<b>06 tháng đầu năm 2019</b>	<b>06 tháng đầu năm 2018</b>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	37.131.969.313	30.832.625.673
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	(785.724.900)	(7.301.198.416)
- Các khoản điều chỉnh giảm	(785.724.900)	(7.301.198.416)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	36.346.244.413	23.531.427.257
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	13.441.989	12.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>2.704</b>	<b>1.961</b>
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)</b>	<b>2.704</b>	<b>1.961</b>

(\*) Không có tác động nào làm suy giảm các cổ phiếu phổ thông vào ngày 30/06/2019.

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

**12.1 Rủi ro thị trường**

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2019 và ngày 30 tháng 06 năm 2018.

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

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 30 tháng 06 năm 2019 và ngày 30 tháng 06 năm 2018.

**Rủi ro lãi suất**

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

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

**Độ nhạy đối với lãi suất**

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

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

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

<i>Tăng/ giảm điểm cơ bản</i>	<i>Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế</i>
-----------------------------------	---

**Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2019**

VND	+100	1.574.692.010
	-100	(1.574.692.010)

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

**Rủi ro ngoại tệ**

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



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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**12.1 Rủi ro thị trường (tiếp theo)**

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

***Độ nhạy đối với ngoại tệ***

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

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

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

**12.2 Rủi ro tín dụng**

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

***Phải thu khách hàng***

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

***Tiền gửi ngân hàng***

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

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

**12.3 Rủi ro thanh khoản**

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

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

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**12.3 Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)**

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

Ngày 30 tháng 06 năm 2019	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	2.277.799.998	2.171.100.000	32.453.066.665	36.901.966.663
Phải trả người bán	69.305.797.353	-	-	69.305.797.353
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	93.458.800.754	-	-	93.458.800.754
<b>Cộng</b>	<b>165.042.398.105</b>	<b>2.171.100.000</b>	<b>32.453.066.665</b>	<b>199.666.564.770</b>

Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	26.645.903.800	34.624.166.665	-	61.270.070.465
Phải trả người bán	7.850.152.086	-	-	7.850.152.086
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	12.267.003.034	-	-	12.267.003.034
<b>Cộng</b>	<b>46.763.058.920</b>	<b>34.624.166.665</b>	<b>-</b>	<b>81.387.225.585</b>

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

**Tài sản đảm bảo**

Công ty không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Công ty đã sử dụng máy móc thiết bị, nhà cửa vật kiến trúc và quyền sử dụng đất làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các ngân hàng (Thuyết minh số 18 - Vay và nợ thuê tài chính).

**13. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (Xem trang 44)**

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

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

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 30 tháng 06 năm 2019 và 31 tháng 12 năm 2018. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.



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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Theo nghị quyết hội đồng quản trị số 49/2019/NQ-HĐQT ngày 28 tháng 06 năm 2019 của Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Netland thông qua việc hợp tác đầu tư phân chia lợi nhuận dự án "Khu du lịch cao cấp ven biển Non Nước, đường Trường Sa, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng" với Công ty Cổ phần Đầu Tư Du Lịch Hà Nội Non Nước, giá trị Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Netland góp là 55.000.000.000 VND, thời gian góp vốn dự kiến 1 năm, mức lợi nhuận góp vốn không thấp hơn 15% giá trị góp vốn. Đến thời điểm 30/06/2019 Công ty đang trong giai đoạn hoàn thành hồ sơ và thủ tục góp vốn.

**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 và thành viên chủ chốt**

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Phát sinh trong năm	Số dư cuối năm phải thu/(phải trả)
<b>Công ty CP Đầu Tư Danh Khôi Holdings</b>	<b>Cùng chủ sở hữu</b>		
Netland cho thuê văn phòng và tiền điện phát sinh		63.112.619	34.373.334
Netland chuyển tiền hợp tác đầu tư Phát triển Đô thị tại Phân khu số 2 và Phân khu số 9 thuộc dự án Khu Du Lịch Sinh Thái Nhơn Hội theo hợp đồng số 50/2019/NRC-DKRH/NH		20.000.000.000	20.000.000.000
Phí môi giới Phân khu 4 dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội - Khu kinh tế Nhơn Hội - Tỉnh Bình Định theo hợp đồng dịch vụ môi giới số 01032019/HĐMG/DKRH-NRC		5.000.000.000	5.500.000.000
Phí môi giới theo hợp đồng dịch vụ môi giới Dự án Barya Citi số 24122018/HĐCN/DKRH-NRC ngày 24/12/2018 và phụ lục số 01 ngày 01/01/2019 giữa Công ty CP Đầu Tư Danh Khôi Holdings và Công ty CP Bất Động Sản Netland		2.069.855.836	-
Netland trả trước theo hợp đồng số 2210/2018/HĐCN/DKRH-NRC		120.000.000.000	150.000.000.000
Danh Khôi phải thu về phí môi giới		130.730.083.973	105.381.353.578
Danh Khôi thu hộ dự án Barya Citi và Long Hậu Riverside, Nhơn Hội		40.310.000.000	(5.950.000.000)
Danh Khôi ký quỹ dự án Nhơn Hội		25.000.000.000	25.000.000.000
Danh Khôi phải thu hoàn cọc		100.000.000	100.000.000
Danh Khôi chuyển tiền hợp tác đầu tư theo HĐ 41/2019/DKRH-NH ký ngày 28/06/2019		74.000.000.000	74.000.000.000

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>Công ty CP Du Lịch &amp; Đầu Tư Xây Dựng Châu Á</b>		<b>Cùng chủ sở hữu</b>	
Netland chuyển tiền hợp tác đầu tư theo hợp đồng số 49/2019/NRC-ASIA/VT ngày 28/06/2019		5.000.000.000	5.000.000.000
Danh Khôi chuyển tiền hợp tác đầu tư theo HĐ 40/2019/DKR-ASIA/VT ký ngày 28/06/2019		5.000.000.000	5.000.000.000
<b>Công ty CP Đầu Tư VHR</b>		<b>Cùng chủ sở hữu</b>	
Khoản tiền hợp tác đầu tư dự án Khu Dân Cư Cồn Tân Lập - Xương Huân theo hợp đồng số 48/2019/NRC-VHR/NT		55.000.000.000	55.000.000.000
Ông Lê Thống Nhất nhận cổ tức	Chủ tịch HĐQT	1.360.000.000	(1.642.868.282)
Ông Lê Thống Nhất tạm ứng	Chủ tịch HĐQT	10.000.000.000	-
Bà Nguyễn Ngọc Thủy cho mượn tiền	Cổ đông	24.500.000.000	(3.000.000.000)
<b>+ Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc</b>		<b>06 tháng đầu năm 2019</b>	<b>06 tháng đầu năm 2018</b>
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	Thù lao và thưởng	3.278.098.368	791.979.059
Cộng		<b>3.278.098.368</b>	<b>791.979.059</b>

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

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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019, Công ty báo cáo hoạt động theo các lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh, Môi giới bất động sản và hợp tác đầu tư. Công ty phân tích doanh thu và giá vốn theo các lĩnh vực kinh doanh như sau:

<b>Bộ phận</b>	<b>Doanh thu thuần</b>	<b>Giá vốn</b>	<b>Lãi gộp</b>
Kinh doanh, Môi giới bất động sản	145.322.188.944	91.738.245.468	53.583.943.476
Hợp tác đầu tư	20.000.000.000	-	20.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>165.322.188.944</b>	<b>91.738.245.468</b>	<b>73.583.943.476</b>



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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**5. Thông tin so sánh**

Một số chỉ tiêu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2019 được trình bày lại cho phù hợp với hướng dẫn của Chế độ kế toán doanh nghiệp áp dụng cho năm hiện hành.

Chỉ tiêu	06 tháng đầu năm 2018	06 tháng đầu năm 2018	Chênh lệch
	Số đã trình bày	Số trình bày lại	
<b>Trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</b>			
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.569	1.961	608
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.569	1.961	608

**6. Thông tin về hoạt động liên tục:**

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

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Tp. HCM, ngày 12 tháng 08 năm 2019

TỔNG GIÁM ĐỐC

Trần Ngọc Chiêu

Nguyễn Thị Ngọc Bích

Lê Thống Nhất



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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.19. Vốn chủ sở hữu**

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2018</b>						
Số dư tại 01/01/2018	120.000.000.000	-	-	-	34.326.463.045	154.326.463.045
Lợi nhuận	-	-	-	-	30.832.625.673	30.832.625.673
Số dư tại 30/06/2018	120.000.000.000	-	-	-	65.159.088.718	185.159.088.718
<b>Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2019</b>						
Số dư tại 01/01/2019	120.000.000.000	-	-	4.214.886.947	80.661.186.055	204.876.073.002
Tăng vốn	30.000.000.000	-	-	-	-	30.000.000.000
Lợi nhuận	-	-	-	1.276.866.200	37.131.969.313	38.408.835.513
Thặng dư vốn cổ phần	-	30.081.982.600	-	-	-	30.081.982.600
Trích quỹ đầu tư phát triển năm 2018	-	-	1.078.860.231	-	(1.078.860.231)	-
Trích khen thưởng phúc lợi năm 2018	-	-	-	(213.927.248)	(7.301.198.416)	(7.515.125.664)
Trích quỹ đầu tư phát triển năm 2019	-	-	261.908.300	-	(261.908.300)	-
Trích khen thưởng phúc lợi năm 2019	-	-	-	-	(785.724.900)	(785.724.900)
Chia cổ tức năm 2018	-	-	-	(1.700.000.000)	-	(1.700.000.000)
Số dư tại 30/06/2019	150.000.000.000	30.081.982.600	1.340.768.531	3.577.825.899	108.365.463.521	293.366.040.551

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



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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	30/06/2019		31/12/2018		30/06/2019	31/12/2018
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
<b>Tài sản tài chính</b>						
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	96.000.000.000	-	-	-	96.000.000.000	-
- Phải thu khách hàng	124.260.321.247	(3.082.255.724)	26.012.447.866	(3.082.255.724)	121.178.065.523	22.930.192.142
- Phải thu khác	227.490.558.326	-	227.258.250.073	-	227.490.558.326	227.258.250.073
- Tiền và các khoản tương đương tiền	98.371.167.651	-	24.942.056.776	-	98.371.167.651	24.942.056.776
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>546.122.047.224</b>	<b>(3.082.255.724)</b>	<b>278.212.754.715</b>	<b>(3.082.255.724)</b>	<b>543.039.791.500</b>	<b>275.130.498.991</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>						
- Vay và nợ	36.901.966.663	-	61.270.070.465	-	36.901.966.663	61.270.070.465
- Phải trả người bán	69.305.797.353	-	7.850.152.086	-	69.305.797.353	7.850.152.086
- Phải trả khác	64.084.381.655	-	4.833.502.250	-	64.084.381.655	4.833.502.250
- Nợ phải trả tài chính khác	29.374.419.099	-	7.433.500.784	-	29.374.419.099	7.433.500.784
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>199.666.564.770</b>	<b>-</b>	<b>81.387.225.585</b>	<b>-</b>	<b>199.666.564.770</b>	<b>81.387.225.585</b>

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

