

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN NETLAND

MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01-02
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	04-07
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	08
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	09-10
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	11-35

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Netland (sau đây gọi tắt là "Công ty") trân trọng đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

1. Thông tin chung về Công ty:

Thành lập:

Công ty Cổ phần Bất động sản Netland là công ty cổ phần 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 các giấy chứng nhận đăng ký thay đổi lần thứ 04 ngày 11 tháng 7 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

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 và kết quả hoạt động:

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

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

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

Hội đồng Quản trị

Ông	Lê Thống Nhất	Chủ tịch
Ông	Trần Khánh Quang	Phó chủ tịch
Ông	Dương Minh Tiến	Thành viên (miễn nhiệm ngày 26/05/2018)
Ông	Nguyễn Hữu Quang	Thành viên
Ông	Trần Vi Thoại	Thành viên
Ông	Vũ Ngọc Châu	Thành viên (bổ nhiệm ngày 26/05/2018)

Ban Kiểm soát

Bà	Lê Thị Ngọc Hiền	Trưởng Ban Kiểm soát
Bà	Vũ Thị Nguyệt Nhung	Thành viên Ban Kiểm soát
Bà	Nguyễn Thị Hằng	Thành viên Ban Kiểm soát

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Lê Thống Nhất	Tổng Giám đốc
Ông	Dương Minh Tiến	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 26/05/2018)
Ông	Nguyễn Hữu Quang	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Nguyễn Huy Cường	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01/10/2018)
Bà	Nguyễn Ngọc Trâm	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 07/10/2018)
Bà	Nguyễn Thị Ngọc Bích	Kế toán trưởng

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

Ông Lê Thống Nhất

Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc

4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Tp.HCM ("AISC") được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 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 các báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính 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 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 phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Bản thuyết minh cho các báo cáo tài chính. 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 các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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

Tp. HCM, ngày 22 tháng 03 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

Head Office: 389 A Dien Bien Phu Str., Ward 4, Dist.3, Ho Chi Minh City
Tel: (84.28) 3832 9129 (10 Lines) **Fax:** (84.28) 3834 2957
Email: info@aisc.com.vn **Website:** www.aisc.com.vn

Số: A0618170-R/AISC-DN5

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi:

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Bất Động Sản Netland (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 22 tháng 03 năm 2019, từ trang 04 đến trang 35, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất Động Sản Netland tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Tp. HCM, ngày 22 tháng 03 năm 2019



HUỲNH TIỂU PHỤNG

Số Giấy CNĐKHNKT: 1269-2018-005-01

Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

KIỂM TOÁN VIÊN

TRẦN HẢI SƠN

Số Giấy CNĐKHNKT: 2172-2018-005-1

Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

Branch in 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 Kieu 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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		236.688.772.161	19.753.431.962
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	20.976.468.920	4.044.744.591
1. Tiền	111		20.976.468.920	4.044.744.591
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		136.439.693.731	15.617.477.565
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	16.663.414.037	-
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	30.390.087.000	135.675.000
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	89.386.192.694	15.481.802.565
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	78.397.325.499	-
1. Hàng tồn kho	141		78.397.325.499	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		875.284.011	91.209.806
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	875.284.011	21.938.184
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	69.271.622
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		194.251.933.518	121.438.607.986
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		79.831.762.500	81.000.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	79.831.762.500	81.000.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		64.754.208.089	-
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	6.967.915.217	-
- Nguyên giá	222		7.089.660.708	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(121.745.491)	-
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	57.786.292.872	-
- Nguyên giá	228		57.786.292.872	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	38.000.000.000	38.000.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		38.000.000.000	38.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		11.665.962.929	2.438.607.986
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	265.962.929	38.607.986
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.10a	11.400.000.000	2.400.000.000
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		430.940.705.679	141.192.039.948

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		263.422.513.737	3.616.859.536
I. Nợ ngắn hạn	310		48.981.233.975	3.616.859.536
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311		77.615.422	60.500.000
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		81.060	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.10b	21.107.350.287	3.312.383.530
4. Phải trả người lao động	314		597.259.960	152.920.478
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.11	981.423.446	91.055.528
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319		-	-
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.13a	26.217.503.800	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		214.441.279.762	-
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.12	180.566.813.097	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.13b	33.874.466.665	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		167.518.191.942	137.575.180.412
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.14	167.518.191.942	137.575.180.412
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		120.000.000.000	120.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		120.000.000.000	120.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		47.518.191.942	17.575.180.412
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		-	1.996.978.841
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		47.518.191.942	15.578.201.571
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		430.940.705.679	141.192.039.948

NGƯỜI LẬP BIỂU



Trần Ngọc Chiêu

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Thị Ngọc Bích

TỔNG GIÁM ĐỐC



Tp. HCM, ngày 22 tháng 03 năm 2019



Lê Thống Nhất

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	65.882.581.625	22.763.634.654
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		65.882.581.625	22.763.634.654
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	108.361.109	4.280.003.256
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		65.774.220.516	18.483.631.398
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	6.760.304.697	1.674.948
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	3.476.541.049	-
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.989.018.485	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	83.128.541	216.303.591
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	14.142.502.184	2.166.056.729
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		54.832.353.439	16.102.946.026
11. Thu nhập khác	31	VI.6	22.000	400.909.091
12. Chi phí khác	32		127.606.285	27.864.790
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(127.584.285)	373.044.301
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		54.704.769.154	16.475.990.327
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	9.761.757.624	3.297.788.756
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.9	(9.000.000.000)	(2.400.000.000)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		53.943.011.530	15.578.201.571

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Tp. HCM, ngày 22 tháng 03 năm 2019

TỔNG GIÁM ĐỐC

Trần Ngọc Chiêu

Nguyễn Thị Ngọc Bích

Lê Thông Nhất

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		54.704.769.154	16.475.990.327
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.7	121.745.491	-
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		487.522.564	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		-	-
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	2.989.018.485	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		58.303.055.694	16.475.990.327
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(128.584.707.044)	(64.833.997.459)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(78.397.325.499)	-
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		201.438.326.980	338.670.395
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(1.080.700.770)	(54.022.004)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(2.066.738.730)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.10b	(3.411.502.732)	(490.155.160)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		46.200.407.899	(48.563.513.901)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(64.875.953.580)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(38.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(64.875.953.580)	(38.000.000.000)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	90.000.000.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		61.244.751.350	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.637.533.335)	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(24.000.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		35.607.218.015	90.000.000.000
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		16.931.672.334	3.436.486.099
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		4.044.744.591	608.258.492
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		51.995	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	20.976.468.920	4.044.744.591

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Tp HCM, ngày 22 tháng 03 năm 2019

TỔNG GIÁM ĐỐC

Trần Ngọc Chiêu

Nguyễn Thị Ngọc Bích

Lê Thống Nhất



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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 công ty cổ phần 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 các giấy chứng nhận đăng ký thay đổi lần thứ 04 ngày 11 tháng 7 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Hình thức sở hữu vốn: Cổ phần

Tên tiếng anh: Netland Real Estate Joint Stock Company.

Tên viết tắt: Netland Real Estate JSC.

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

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

2. Lĩnh vực kinh doanh:

Bất động sản

3. Ngành nghề kinh doanh chính

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

Trong đó bao gồm:

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

Xây dựng nhà các loại;

Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;

Xây dựng công trình công ích;

Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;

Phá dỡ;

Chuẩn bị mặt bằng;

Lắp đặt hệ thống điện;

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

Hoàn thiện công trình xây dựng;

Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;

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

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

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

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

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

Quảng cáo;

Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận;

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính: không có.**6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2018: 27 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2017: 14 nhân viên)****7. Cấu trúc doanh nghiệp**

Danh sách các công ty con

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

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

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

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

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

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. 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 và tỷ giá ghi sổ kế toán.

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

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

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Tỷ giá mua quy đổi tại ngày 31/12/2018: 23.150 VND/USD.
- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: áp dụng theo tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Tỷ giá bán quy đổi tại ngày 31/12/2018: 23.240 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 năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Nguyên tắc xác định tỷ giá ghi sổ kế toán

Khi thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản ký cược, ký quỹ hoặc thanh toán các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, Công ty sử dụng tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh.

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

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

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

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty con**

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí phát sinh trực tiếp trong quá trình thực hiện dự án bất động sản.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Theo giá bình quân gia quyền.

Hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

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

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

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

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình:

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

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

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

6.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

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

Nhà xưởng, vật kiến trúc

5 - 50 năm

Phương tiện vận tải, truyền dẫn

10 năm

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

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

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

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

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

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

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

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

9. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay:

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

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

Chi phí phải trả bao gồm chi phí lãi tiền vay;... 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,...

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

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

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

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

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư dự án**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí đi vay vốn, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ và các khoản chi phí tài chính khác.

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

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

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

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm và hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. Công ty không 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại (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%.

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

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Các bên liên quan

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

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

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

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2018	01/01/2018
Tiền	20.976.468.920	4.044.744.591
Tiền mặt	2.976.754.542	1.037.289.167
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	17.999.714.378	3.007.455.424
Cộng	20.976.468.920	4.044.744.591

2. Các khoản đầu tư tài chính	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	38.000.000.000	-	38.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi	38.000.000.000	-	38.000.000.000	-
Cộng	38.000.000.000	-	38.000.000.000	-

- Tình hình hoạt động của công ty con trong năm:

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

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

- Cơ sở xác định giá trị hợp lý:

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Phải thu của khách hàng	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
a. Ngắn hạn	16.663.414.037	-	-	-
Khách hàng trong nước	16.663.414.037	-	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi	933.604.329	-	-	-
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Danh Khôi Holdings	37.235.458	-	-	-
Phải thu khách hàng khác	15.692.574.250	-	-	-
Cộng	16.663.414.037	-	-	-
b. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi	933.604.329	-	-	-
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Danh Khôi Holdings	37.235.458	-	-	-
Cộng	970.839.787	-	-	-
4. Trả trước cho người bán	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
a. Ngắn hạn	30.390.087.000	-	135.675.000	-
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Danh Khôi Holdings (*)	30.000.000.000	-	-	-
Nhà cung cấp khác	390.087.000	-	135.675.000	-
Cộng	30.390.087.000	-	135.675.000	-
b. Trả trước cho người bán là các bên liên quan				
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Danh Khôi Holdings (*)	30.000.000.000	-	-	-
Cộng	30.000.000.000	-	-	-

(*) Nhận chuyển nhượng một phần dự án Khu nhà ở phía Đông rạch Thủ Lự tại phường Long Toàn, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo hợp đồng 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 năm 2018, Công ty CP Bất Động Sản Netland đã ứng trước 30 tỷ đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Giá trị	Giá trị	Giá trị
a. Ngắn hạn	89.386.192.694	-	15.481.802.565	-
Tạm ứng	3.728.230.799	-	2.745.620.000	-
Tạm ứng cho ông Lương Xuân Trung Hiếu	3.500.000.000	-	-	-
Tạm ứng cho bà Vũ Thị Bảo Tuyền thực hiện dự án của công ty	-	-	2.740.620.000	-
Các khoản tạm ứng khác	228.230.799	-	5.000.000	-
Ký quỹ	39.273.225.198	-	-	-
Công ty CP Đầu Tư Danh Khôi Holdings (1)	39.273.225.198	-	-	-
Phải thu khác	46.384.736.697	-	12.736.182.565	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thế Giới Xanh (cho mượn tiền)	-	-	6.231.762.500	-
Phải thu lợi nhuận tạm chia công ty CP Tân Việt Phát (2)	22.000.000.000	-	6.500.000.000	-
Công ty CP Đầu Tư Phát Triển BĐS Gia Việt (3)	13.000.000.000	-	-	-
Công ty CP BĐS Danh Khôi (4)	11.370.336.697	-	-	-
Phải thu khác	14.400.000	-	4.420.065	-
b. Dài hạn	79.831.762.500	-	81.000.000.000	-
Đầu tư dự án Khu biệt thự vườn Panorama Villas tại Hòn Rớ, xã Phước Đồng, Tp. Nha Trang, Khánh Hòa (5)	29.831.762.500	-	7.500.000.000	-
nhà ở tại phường Phú Hải, Tp. Phan Thiết, Bình Thuận (6)	-	-	23.500.000.000	-
Đầu tư dự án Phát triển nhà ở tại phường Phú Hải, Tp. Phan Thiết, Bình Thuận mở rộng (7)	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-
Cộng	169.217.955.194	-	96.481.802.565	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác (tiếp theo)**(1) Phải thu Công ty CP Đầu Tư Danh Khôi Holdings:**

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

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

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

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

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

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

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

Khoản phải thu Công ty CP BĐS Danh Khôi về khoản cổ tức năm 2017 mà Công ty cổ phần Bất động sản Netland được chia là 6.718.121.697 VND.

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

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

Đến thời điểm 31/12/2018, Công ty CP Bất động sản Netland đã thực góp vào dự án là 29.831.762.500 VND.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác (tiếp theo)

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

(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.

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

c. Phải thu khác là các bên liên quan

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Giá trị	Giá trị	Giá trị
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Danh Khôi	11.370.336.697	-	-	-
Công ty CP Đầu Tư Danh Khôi Holdings	39.273.225.198	-	-	-
Cộng	50.643.561.895	-	-	-

6. Hàng tồn kho

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SX, KD dở dang	78.263.981.299	-	-	-
+ Chi phí dự án dân cư đô thị tại Đồng Nai	1.689.436.082	-	-	-
+ Chi phí dự án Bình Dăng (Saigon Metro Mall)	76.574.545.217	-	-	-
Hàng hoá	133.344.200	-	-	-
Cộng	78.397.325.499	-	-	-

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	-	-	-
Mua trong năm	3.535.346.472	3.554.314.236	7.089.660.708
Số dư cuối năm	3.535.346.472	3.554.314.236	7.089.660.708
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	-	-
Khấu hao trong năm	23.568.976	98.176.515	121.745.491
Số dư cuối năm	23.568.976	98.176.515	121.745.491
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	-	-	-
Số dư cuối năm	3.511.777.496	3.456.137.721	6.967.915.217

* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 6.459.989.756 VND

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

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

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

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

8. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Chi phí trả trước		31/12/2018	01/01/2018
a. Chi phí trả trước ngắn hạn		875.284.011	21.938.184
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ		875.284.011	21.938.184
b. Chi phí trả trước dài hạn		265.962.929	38.607.986
Các khoản khác		265.962.929	38.607.986
Cộng		1.141.246.940	60.546.170

10. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước		31/12/2018	01/01/2018	
a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Tài sản thuế TNDN hoãn lại phát sinh liên quan đến doanh thu từ hoạt động Hợp tác đầu tư dự án Khu thương mại dịch vụ và dân cư Tân Việt Phát, phường Phú Hải, Tp. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (Queen Pearl)		11.400.000.000	2.400.000.000	
Cộng		11.400.000.000	2.400.000.000	
b. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước				
Khoản mục	01/01/2018	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2018
Thuế giá trị gia tăng	-	11.254.435.843	53.767.946	11.200.667.897
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.278.189.141	9.761.757.624	3.411.502.732	9.628.444.033
Thuế thu nhập cá nhân	34.194.389	2.116.425.786	1.872.381.818	278.238.357
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	7.556.472	7.556.472	-
Cộng	3.312.383.530	23.140.175.725	5.345.208.968	21.107.350.287

11. Chi phí phải trả		31/12/2018	01/01/2018
Ngắn hạn		981.423.446	91.055.528
Chi phí lãi vay		925.101.864	-
Các khoản trích trước khác		56.321.582	91.055.528
Cộng		981.423.446	91.055.528

12. Doanh thu chưa thực hiện		31/12/2018	01/01/2018
Dài hạn			
Doanh thu nhận trước dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall)		180.566.813.097	-
Cộng		180.566.813.097	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	26.217.503.800	26.217.503.800	-	-
Sanei Architecture Planning Co., LTD (1)	22.089.503.800	22.089.503.800	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả		-		-
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (2)	4.128.000.000	4.128.000.000	-	-
b. Vay dài hạn	33.874.466.665	33.874.466.665	-	-
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (2)	33.874.466.665	33.874.466.665	-	-
Cộng	60.091.970.465	60.091.970.465	-	-

Thuyết minh khoản vay công ty

(1) Khoản vay Sanei Architecture Planning Co., LTD gồm có các hợp đồng vay sau:

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng vay được ký ngày 07/03/2018	11 tháng	4%/năm	22.089.503.800	Cổ phiếu NRC

Khoản vay của Sanei Architecture Planning Co., LTD có gốc ngoại tệ là 950,495.00 USD tương đương 22.089.503.800 VND.

Thuyết minh các khoản vay ngân hàng

(2) 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 0707/2018/HĐCV/PVB-DN.GĐ ký ngày 05/07/2018 và Phụ lục số PL01-0707/2018/HĐCV/PVB-DN.GĐ ký ngày 20/08/2018	120 tháng	12%/năm	36.416.666.665	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất
Hợp đồng vay số 8609/2018/HĐTD/PVB-DN.GĐ ký ngày 27/09/2018	60 tháng	11.75%/năm	759.800.000	Thế chấp xe ô tô Toyota Fortuner, Biển số: 51G-68876
Hợp đồng vay số 13611/2018/HĐTD/PVB-DN.GĐ ký ngày 30/11/2018	60 tháng	11.75%/năm	826.000.000	Thế chấp xe ô tô Kia Sedona, Biển số: 51G-73672

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017			
Số dư tại ngày 01/01/2017	30.000.000.000	1.996.978.841	31.996.978.841
Tăng vốn	90.000.000.000	-	90.000.000.000
Lợi nhuận	-	15.578.201.571	15.578.201.571
Số dư tại ngày 31/12/2017	120.000.000.000	17.575.180.412	137.575.180.412
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018			
Số dư tại ngày 01/01/2018	120.000.000.000	17.575.180.412	137.575.180.412
Lợi nhuận	-	53.943.011.530	53.943.011.530
Chia cổ tức	-	(24.000.000.000)	(24.000.000.000)
Số dư tại ngày 31/12/2018	120.000.000.000	47.518.191.942	167.518.191.942

b. Chi tiết vốn góp của các cổ đông	% vốn thực góp tại 31/12/2018	31/12/2018	01/01/2018
Ông Lê Thống Nhất	40,00%	48.000.000.000	48.000.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Thủy	15,00%	18.000.000.000	18.000.000.000
G-7 Holdings Incorporated	5,83%	7.000.000.000	-
Bà Nguyễn Hà Kim Trang	3,56%	4.270.000.000	11.270.000.000
Các cổ đông khác	35,61%	42.730.000.000	42.730.000.000
Cộng	100%	120.000.000.000	120.000.000.000

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

	Năm nay	Năm trước
Vốn góp của chủ sở hữu	120.000.000.000	120.000.000.000
Vốn góp đầu năm	120.000.000.000	30.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	90.000.000.000
Vốn góp cuối năm	120.000.000.000	120.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	24.000.000.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay	Năm trước
a. Doanh thu		
Doanh thu dịch vụ môi giới và dịch vụ khác	882.581.625	10.763.634.654
Doanh thu từ hoạt động Hợp tác đầu tư dự án Khu thương mại dịch vụ và dân cư Tân Việt Phát, phường Phú Hải, Tp. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (Queen Pearl và Queen Pearl mở rộng)	45.000.000.000	12.000.000.000
Doanh thu từ hoạt động Hợp tác đầu tư dự án Khu biệt thự vườn Panorama Villas tại Hòn Rớ, xã Phước Đồng, Tp. Nha Trang, Khánh Hòa (Haborizon Nha Trang)	20.000.000.000	-
Cộng	65.882.581.625	22.763.634.654
b. Doanh thu đối với các bên liên quan	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi	848.731.208	-
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Danh Khôi Holdings	33.850.417	-
Cộng	882.581.625	-
2. Giá vốn hàng bán	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hoạt động môi giới	-	4.280.003.256
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	108.361.109	-
Cộng	108.361.109	4.280.003.256
3. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	27.928.980	1.674.948
Cổ tức, lợi nhuận được chia	6.718.121.697	-
Lãi bán ngoại tệ	14.254.020	-
Cộng	6.760.304.697	1.674.948
4. Chi phí tài chính	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	2.989.018.485	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	487.522.564	-
Cộng	3.476.541.049	-
5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm nay	Năm trước
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	41.524.360	212.388.827
Chi phí bằng tiền khác	41.604.181	3.914.764
Cộng	83.128.541	216.303.591

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

b. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	5.975.725.337	1.253.886.237
Chi phí vật liệu quản lý	7.966.668	3.983.332
Chi phí đồ dùng văn phòng	340.124.844	24.615.097
Chi phí khấu hao TSCĐ	121.745.491	-
Thuế phí và lệ phí	3.000.000	42.455.963
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.461.799.203	82.965.237
Chi phí bằng tiền khác	2.232.140.641	758.150.863
Cộng	14.142.502.184	2.166.056.729
6. Thu nhập khác	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ bồi thường hợp đồng mua đất	-	400.000.000
Các khoản khác	22.000	909.091
Cộng	22.000	400.909.091
7. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân công	6.017.249.697	1.466.275.064
Chi phí khấu hao tài sản cố định	121.745.491	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.809.890.715	111.563.666
Chi phí khác bằng tiền	2.276.744.822	804.521.590
Cộng	14.225.630.725	2.382.360.320
8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm nay	Năm trước
1. Lợi nhuận kế toán trước thuế	54.704.769.154	16.475.990.327
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Cộng: Chi phí không được trừ	155.024.701	12.953.455
- Trừ: Lãi do đánh giá CLTG các khoản tiền gửi và phải thu năm nay	51.995	-
- Trừ: Cổ tức nhận được	6.718.121.697	-
3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)	48.141.620.163	16.488.943.782
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp thông thường	20%	20%
4. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	9.628.324.033	3.297.788.756
5. 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	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	9.761.757.624	3.297.788.756

(*) Thu nhập từ BCC đã thực hiện nghĩa vụ thuế: đến thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty chưa có đầy đủ bằng chứng chắc chắn về việc quyết toán thuế và thực hiện nghĩa vụ thuế đối với khoản lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp tác đầu tư nên Công ty chưa thực hiện việc điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018. Việc điều chỉnh khoản thuế thu nhập doanh nghiệp của khoản thu nhập từ BCC đã thực hiện nghĩa vụ thuế sẽ được thực hiện ngay sau khi Công ty quyết toán lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư với bên thực hiện dự án.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

- Chi phí Thuế TNDN hoãn lại phát sinh liên quan đến doanh thu từ hoạt động Hợp tác đầu tư dự án Khu thương mại dịch vụ và dân cư Tân Việt Phát, phường Phú Hải, Tp. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (Queen Pearl)

Năm nay	Năm trước
(9.000.000.000)	(2.400.000.000)

Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

(9.000.000.000)	(2.400.000.000)
------------------------	------------------------

10. 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:

10.1 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 nợ, tiền gửi.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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

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 trên) với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty như sau:

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Năm nay		
VND	+100	(170.281.688)
	-100	170.281.688
Ngoại tệ (USD)	+100	(220.873.327)
	-100	220.873.327

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Rủi ro ngoại tệ

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

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

Độ nhạy đối với ngoại tệ

Độ nhạy của các khoản vay và nợ, tiền gửi ngân hàng của Công ty đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý của ngoại tệ được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, bảng dưới đây thể hiện độ nhạy của lợi nhuận trước thuế của Công ty (do sự thay đổi giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả) đối với các thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý của tỷ giá USD. Rủi ro do sự thay đổi tỷ giá hối đoái với các loại ngoại tệ khác của Công ty là không đáng kể.

	Thay đổi tỷ giá USD	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
--	------------------------	---------------------------------------

Năm nay	+1%	(220.873.327)
	-1 %	220.873.327

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.

10.2 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 từ hợp đồng hợp tác đầu tư) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng.

Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư

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

Tiền gửi ngân hàng

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

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

10.3 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 nợ 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10.3 Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	26.217.503.800	1.585.800.000	36.416.666.665	64.219.970.465
Phải trả người bán	77.615.422	-	-	77.615.422
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	981.423.446	-	-	981.423.446
Cộng	27.276.542.668	1.585.800.000	36.416.666.665	65.279.009.333
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Phải trả người bán	60.500.000	-	-	60.500.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	91.055.528	-	-	91.055.528
Cộng	151.555.528	-	-	151.555.528

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

Tài sản đảm bảo

Công ty không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017.

11. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (Xem trang 35)

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

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

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và 31 tháng 12 năm 2017. 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.

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

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

	Năm nay	Năm trước
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	61.244.751.350	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm nay	Năm trước
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(1.637.533.335)	-

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

Không có khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính.

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

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

3. Giao dịch với các bên liên quan và Thành viên chủ chốt

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

		Phát sinh trong năm	Số dư cuối năm phải thu/(phải trả)
Công ty CP BĐS Danh Khôi	Công ty con		
Danh Khôi thu hộ dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall)		33.995.834.000	4.652.215.000
Netland cho thuê văn phòng		848.731.208	933.604.329
Netland mua máy chấm công thanh lý		1.730.000	-
Danh khôí phí môi giới cho dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall)		35.096.651.225	-
Netland nhận cổ tức		6.718.121.697	6.718.121.697
Netland thuê văn phòng		185.390.845	-
Công ty CP Đầu Tư Danh Khôi Holdings	Cùng chủ sở hữu		
Netland nhận ký quỹ theo hợp đồng số 24122018/HĐCN/DKRH-NRC ngày 24/12/2018		39.273.225.198	39.273.225.198
Netland cho thuê văn phòng		33.850.417	37.235.458
Netland ứng trước tiền nhận chuyển nhượng một phần dự án Khu nhà ở phía Đông rạch Thủ Lự theo hợp đồng hợp số: 2210/2018/HĐCN/DKRH-NRC ngày 22/10/2018		30.000.000.000	30.000.000.000
Ông Lê Thống Nhất tạm ứng	Chủ tịch HĐQT	6.164.004.000	-
Ông Nguyễn Hữu Quang tạm ứng	Thành viên HĐQT	35.000.000	-

+ Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

		Năm nay	Năm trước
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	Lương và thưởng	2.225.752.159	610.217.300
Cộng		2.225.752.159	610.217.300

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Hoạt động kinh doanh chính của công ty là môi giới bất động sản và đầu tư các dự án kinh doanh. Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018, doanh thu phát sinh của công ty là từ hoạt động hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Tân Việt Phát và Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển BĐS Gia Việt. Về mặt địa lý, công ty chỉ có hoạt động kinh doanh chủ yếu tại Tp. Hồ Chí Minh.

Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và tin tưởng rằng việc không lập và trình bày báo cáo tài chính bộ phận trong báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 là phù hợp với các quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 – “Báo cáo bộ phận” và phù hợp với tình hình kinh doanh hiện nay của công ty.

5. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục các hoạt động kinh doanh bình thường và liên tục trong tương lai.

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG



TỔNG GIÁM ĐỐC

Trần Ngọc Chiêu

Nguyễn Thị Ngọc Bích

Lê Thống Nhất

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.11 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	
	31/12/2018		31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	
Tài sản tài chính					
- Phải thu khách hàng	16.663.414.037	-	-	-	16.663.414.037
- Phải thu khác	165.489.724.395	-	93.736.182.565	-	165.489.724.395
- Tiền và các khoản tương đương tiền	20.976.468.920	-	4.044.744.591	-	20.976.468.920
TỔNG CỘNG	203.129.607.352	-	97.780.927.156	-	203.129.607.352
Nợ phải trả tài chính					
- Vay và nợ	60.091.970.465	-	-	-	60.091.970.465
- Phải trả người bán	77.615.422	-	60.500.000	-	77.615.422
- Nợ phải trả tài chính khác	981.423.446	-	91.055.528	-	981.423.446
TỔNG CỘNG	61.151.009.333	-	151.555.528	-	151.555.528