

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI



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	11-43

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi (gọi tắt là "Công ty") trân trọng đề 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 2021.

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập

Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi tiền thân là Công ty Cổ phần Bất động sản Netland hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312695565 ngày 19 tháng 3 năm 2014 và đăng ký thay đổi mới nhất lần thứ 14 ngày 14 tháng 3 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc tăng vốn điều lệ từ 841.886.860.000 VND lên 881.886.860.000 VND.

Ngày 05 tháng 4 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 3 năm 2018.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty

Dịch vụ tư vấn, môi giới và kinh doanh bất động sản.

Tên tiếng anh: Danh Khoi Group Joint Stock Company.

Tên viết tắt: Tập đoàn Danh Khôi.

Trụ sở chính: Số 3 Trần Nhật Duật, Phường Tân Định, Quận 1, Tp. HCM, Việt Nam.

Văn phòng giao dịch: Số 89 Phan Đình Phùng, Phường 17, Quận Phú Nhuận, Tp. HCM, Việt Nam.

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, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, 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 HĐQT
Ông	Nguyễn Hữu Quang	Thành viên
Ông	Nguyễn Mạnh Tiến	Thành viên
Ông	Trần Vi Thoại	Thành viên
Ông	Vũ Ngọc Châu	Thành viên

Ủy ban Kiểm toán

Ông	Nguyễn Mạnh Tiến	Chủ tịch Ủy ban	(bổ nhiệm theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 04/2021/NQ-HĐQT ngày 13/5/2021)
Ông	Vũ Ngọc Châu	Thành viên	(bổ nhiệm theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 04/2021/NQ-HĐQT ngày 13/5/2021)

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Nguyễn Huy Cường	Tổng Giám đốc
Ông	Nguyễn Hữu Quang	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Nguyễn Quốc Bảo	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 năm và đến ngày lập báo cáo tài chính

Ông Lê Thống Nhất Chủ tịch HĐQT

Ông Lê Thống Nhất đã ủy quyền cho Ông Nguyễn Huy Cường ký báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 theo Giấy ủy quyền số 83.1/2020/GUQ ngày 01 tháng 8 năm 2020.

4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Tp. HCM ("AISC") được bổ nhiệm là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Công ty.

5. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 2021. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính này, 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.

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 báo cáo tài chính phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Bản thuyết minh cho báo cáo tài chính. 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 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 2021.

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

Tp. HCM, ngày 29 tháng 3 năm 2022

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: 389A 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: A0521286-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 TẬP ĐOÀN DANH KHÔI**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 29 tháng 3 năm 2022, từ trang 04 đến trang 43, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính 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 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 riêng của Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 29 tháng 3 năm 2022

**KT. TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**



LƯU HỒNG DŨNG

Số Giấy CNDKHNKT: 3174-2020-005-1
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

KIỂM TOÁN VIÊN

ĐỖ THỊ HẰNG

Số Giấy CNDKHNKT: 4226-2018-005-1
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.205.351.625.058	343.187.139.658
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	5.257.818.420	4.809.324.403
1. Tiền	111		5.257.818.420	4.809.324.403
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		1.197.942.357.147	324.250.177.615
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	373.622.107.712	52.202.296
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	481.648.371.107	185.296.951.325
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	342.671.878.328	138.901.023.994
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	326.317.273	9.533.900
1. Hàng tồn kho	141		326.317.273	9.533.900
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.825.132.218	14.118.103.740
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11a	1.825.132.218	1.453.031.518
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	2.387.151.574
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14c	-	10.277.920.648
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 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		724.429.504.213	266.306.406.205
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		429.500.000.000	34.000.000.000
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	429.500.000.000	34.000.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		70.620.312.090	69.767.718.154
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	11.356.209.336	11.981.425.282
- Nguyên giá	222		13.778.902.954	13.389.810.228
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.422.693.618)	(1.408.384.946)
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	59.264.102.754	57.786.292.872
- Nguyên giá	228		59.462.034.270	57.786.292.872
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(197.931.516)	-
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	66.150.000.000	-
- Nguyên giá	231		66.150.000.000	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		107.731.515.399	112.611.615.166
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.7a	107.731.515.399	110.136.873.768
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.7b	-	2.474.741.398
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		12.427.676.724	11.927.072.885
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11b	1.027.676.724	527.072.885
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.14a	11.400.000.000	11.400.000.000
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.929.781.129.271	609.493.545.863

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		776.934.453.655	203.419.667.277
I. Nợ ngắn hạn	310		338.174.295.396	34.152.006.620
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	5.462.429.468	848.558.611
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13b	7.196.901.500	9.065.238.580
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14b	102.129.196.270	10.945.256.018
4. Phải trả người lao động	314		13.204.564.614	2.920.624.424
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	4.909.192.186	1.300.295.407
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.17a	91.209.827.028	-
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	105.599.200.004	4.599.200.004
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		8.462.984.326	4.472.833.576
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		438.760.158.259	169.267.660.657
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.16b	17.357.212.821	42.163.394.004
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	50.000.000.000	100.000.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	371.402.945.438	27.104.266.653
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 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.152.846.675.616	406.073.878.586
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	1.152.846.675.616	406.073.878.586
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		841.886.860.000	301.798.050.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		841.886.860.000	301.798.050.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		29.661.170.400	29.861.170.400
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		11.210.568.126	3.328.457.582
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		270.088.077.090	71.086.200.604
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		30.997.390.604	15.057.151.941
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		239.090.686.486	56.029.048.663
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		1.929.781.129.271	609.493.545.863

NGƯỜI LẬP BIỂU

Trần Ngọc Chiêu

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Ngọc Bích

Tp. HCM, ngày 29 tháng 3 năm 2022

CÔNG TÔNG GIÁM ĐỐC
CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN
DANH KHÔI

Nguyễn Huy Cường

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	426.010.742.468	99.272.601.958
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		426.010.742.468	99.272.601.958
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	23.175.221.326	6.052.516.215
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		402.835.521.142	93.220.085.743
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	11.417.915.438	452.246.957
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	8.105.678.631	4.593.656.458
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		7.911.212.047	4.593.656.458
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	74.883.940.534	44.169.836.783
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		331.263.817.415	44.908.839.459
11. Thu nhập khác	31	VI.6	10.153.342.414	28.040.909.092
12. Chi phí khác	32	VI.7	14.216.159.759	1.775.066.386
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(4.062.817.345)	26.265.842.706
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		327.201.000.070	71.174.682.165
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	64.463.981.953	10.273.542.313
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		262.737.018.117	60.901.139.852

NGƯỜI LẬP BIỂU

Trần Ngọc Chiêu

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Ngọc Bích



Tp. HCM, ngày 29 tháng 3 năm 2022

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Huy Cường

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		327.201.000.070	71.174.682.165
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8,9,10	1.212.240.188	804.479.354
- 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		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(11.401.315.068)	(441.863.014)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	7.911.212.047	4.593.656.458
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		324.923.137.237	76.130.954.963
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(1.254.627.107.310)	(2.108.878.315)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(2.722.141.742)	58.602.300
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		62.811.083.167	(75.385.749.224)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(872.704.539)	712.573.146
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(5.906.320.324)	(4.712.928.233)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14b	(4.230.000.000)	(5.070.742.227)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(11.774.070.337)	(2.107.262.006)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(892.398.123.848)	(12.483.429.596)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(61.753.375.988)	(6.460.050.918)
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		-	96.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		9.501.315.068	441.863.014
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(52.252.060.920)	89.981.812.096

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		499.800.000.000	12.000.000.000
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	IX.3	449.897.878.789	1.500.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.4	(4.599.200.004)	(99.003.083.031)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(13.799.966.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		945.098.678.785	(99.303.049.031)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm ($50 = 20 + 30 + 40$)	50		448.494.017	(21.804.666.531)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		4.809.324.403	26.613.990.934
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm ($70 = 50 + 60 + 61$)	70	V.1	<u>5.257.818.420</u>	<u>4.809.324.403</u>

NGƯỜI LẬP BIỂU

Trần Ngọc Chiêu

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Ngọc Bích



Tp. HCM, ngày 29 tháng 3 năm 2022

TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN
DANH KHÔI

Nguyễn Huy Cường

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi tiền thân là Công ty Cổ phần Bất động sản Netland hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312695565 ngày 19 tháng 3 năm 2014 và đăng ký thay đổi mới nhất lần thứ 14 ngày 14 tháng 3 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc tăng vốn điều lệ từ 841.886.860.000 VND lên 881.886.860.000 VND.

Ngày 05 tháng 4 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 3 năm 2018.

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

Tên tiếng anh: Danh Khoi Group Joint Stock Company.

Tên viết tắt: Tập đoàn Danh Khôi.

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

Văn phòng giao dịch: Số 89 Phan Đình Phùng, Phường 17, Quận Phú Nhuận, Tp. HCM, Việt Nam.

2. Lĩnh vực kinh doanh: Bất động sản.**3. Ngành nghề kinh doanh**

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

Chi tiết bao gồm:

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;

Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Trong năm 2021, tình hình kinh doanh của Công ty chịu nhiều tác động tiêu cực từ đại dịch Covid-19. Thực hiện Chỉ thị số 16/CT-TTg ngày 31/3/2020 của Thủ Tướng Chính phủ và Chỉ thị bổ sung của Thủ Tướng Chính phủ số 05/CT-TTg ngày 28/1/2021, quy định hạn chế tụ tập đông người, đặc biệt là thời gian giãn cách xã hội đã làm gián đoạn một số hoạt động mua bán các sản phẩm bất động sản, ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện một số dự án của Công ty. Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục thực hiện các dự án đang dở dang nhưng vẫn còn một số khó khăn nhất định so với năm trước.

6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2021: 213 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2020: 125 nhân viên).**7. Cấu trúc doanh nghiệp**

Danh sách các công ty con

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 DKRD	Dịch vụ môi giới và kinh doanh bất động sản	95%	95%	95%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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".

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

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

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

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

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

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

Các khoản phải thu được ghi nhận theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. 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:

- Hàng hóa, công cụ: 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 quyền sử dụng đất, chi phí xây dựng, chi phí môi giới phát sinh trực tiếp trong quá trình thực hiện dự án bất động sản.

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

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

5.2 Tài sản cố định 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...

Chương trình phần mềm

Phần mềm là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

5.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ (tiếp theo)*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
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 năm
Tài sản cố định khác	3 - 5 năm
Chương trình phần mềm	8 năm

*Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.***6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư: được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư: Là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như: phí dịch vụ tư vấn về pháp luật liên quan, thuế trước bạ, các chi phí liên quan khác.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tự xây dựng là giá thành thực tế và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư tính đến ngày hoàn thành công việc.

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Công ty không trích khấu hao đối với Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy Bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì Công ty đánh giá giảm nguyên giá Bất động sản đầu tư và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán. Khi Bất động sản đầu tư tăng trở lại thì Công ty thực hiện hoàn nhập tối đa bằng số đã ghi giảm trước đây.

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau: công cụ dụng cụ chờ phân bổ, chi phí lắp đặt 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 trên 12 tháng đến 36 tháng.

10. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

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

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

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

11. Nguyên tắc ghi nhận lương và các khoản bảo hiểm bắt buộc

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong năm dựa theo Quy chế lương của Công ty và theo hợp đồng lao động. Theo đó, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cũng được trích lập với tỷ lệ là 25,5%, 4,5% và 2% tương ứng tiền lương của người lao động. Tỷ lệ 21,5% sẽ được đưa vào chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp trong kỳ; và 10,5% sẽ được trích từ lương của người lao động.

Tiền lương chi trả cho người lao động được quy định trong hợp đồng lao động.

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 kế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay

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 chi phí lãi vay, chi phí thuê văn phòng và chi phí phải trả khác 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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.

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.

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

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 kèm theo điều kiện 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 ghi nhận doanh thu dựa trên lợi nhuận tạm chia theo từng đợt quy định trong hợp đồng nhưng không được vượt quá mức cố định cho đến khi ký biên bản quyết toán dự án.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 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 thu nhập doanh nghiệp

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 hoãn 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 hoãn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước.

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

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

Do chưa chắc chắn có được lợi nhuận tính thuế trong tương lai, nên Công ty đã không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với các khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng.

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

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

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính ("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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Công cụ tài chính (tiếp theo)

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

21. Các bên liên quan

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

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	31/12/2021	01/01/2021		
Tiền	5.257.818.420	4.809.324.403		
Tiền mặt	152.242.856	452.112.421		
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.105.575.564	4.357.211.982		
Cộng	5.257.818.420	4.809.324.403		
2. Các khoản đầu tư tài chính	31/12/2021	01/01/2021		
	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 DKRD	38.000.000.000	-	38.000.000.000	-
Cộng	38.000.000.000	-	38.000.000.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**- Tình hình hoạt động của công ty con trong năm:**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304240500 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 22/6/2021, Công ty đã góp vốn vào Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD là 38.000.000.000 VND chiếm 95% vốn điều lệ. Trong năm 2021, Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD hoạt động kinh doanh lỗ nhưng không suy giảm giá trị so với giá trị đầu tư theo quy định.

- Cơ sở xác định giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý tại thời điểm 31/12/2021 của khoản đầu tư vào 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 khoản đầu tư này. Do vậy, Công ty không trình bày giá trị hợp lý các khoản đầu tư tài chính dài hạn.

3. Phải thu của khách hàng

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
a. Ngắn hạn	373.622.107.712	-	52.202.296	-
Khách hàng trong nước	373.622.107.712	-	52.202.296	-
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Xem thuyết minh V.3b)	258.091.630.651	-	52.202.296	-
Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại và Dịch vụ VINAM	49.772.629.311	-	-	-
Mã Mạnh Hưng - Nguyễn Thị Tín	65.757.827.750	-	-	-
Phải thu khách hàng khác	20.000	-	-	-
Cộng	373.622.107.712	-	52.202.296	-
b. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Bất động sản ADK	49.965.335.934	-	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản BDK	10.968.100.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản CDK	10.158.500.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	17.908.787.303	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản DKRE	1.981.290.000	-	52.182.296	-
Công ty TNHH Bất động sản EDK	10.410.950.000	-	-	-
Công ty TNHH Bất động sản GDK	6.415.200.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Hà Nội Non Nước	67.377.831.026	-	-	-
Công ty TNHH Bất động sản HDK	6.765.000.000	-	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Phải thu của khách hàng (tiếp theo)	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
b. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	11.330.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Bất động sản IDK	12.476.200.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản NTR	52.334.436.388	-	-	-
Cộng	258.091.630.651	-	52.182.296	-
4. Trả trước cho người bán				
	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
a. Ngắn hạn	481.648.371.107	-	185.296.951.325	-
Trả trước người bán là bên liên quan (Xem thuyết minh V.4b)	285.000.000.000	-	185.000.000.000	-
Các cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Benhouse Việt Nam (1)	196.000.000.000	-	-	-
Nhà cung cấp khác	648.371.107	-	296.951.325	-
Cộng	481.648.371.107	-	185.296.951.325	-
b. Trả trước cho người bán là các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (2)	185.000.000.000	-	185.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại - Bất động sản DKRT (3)	100.000.000.000	-	-	-
Cộng	285.000.000.000	-	185.000.000.000	-

(1) Khoản trả trước cho các cổ đông để nhận chuyển nhượng cổ phần của các cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Benhouse Việt Nam theo các hợp đồng chuyển nhượng cổ phần đã được ký kết với Công ty. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, hai bên chưa hoàn tất thủ tục đăng ký và bàn giao theo quy định của pháp luật.

(2) Khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (gọi tắt là "DKRH") với giá trị là 185.000.000.000 VND theo hợp đồng số 2210/2018/HĐCN/DKRH-NRC ngày 22/10/2018 để nhận chuyển nhượng một phần dự án Khu nhà ở phía Đông rạch Thủ Lựu tại phường Long Toàn, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi đã ứng trước 185.000.000.000 VND và đang chờ DKRH hoàn thiện các thủ tục pháp lý dự án.

(3) Khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Thương mại - Bất động sản DKRT với giá trị là 100.000.000.000 VND theo hợp đồng Truyền thông - Tư vấn và Môi giới Bất động sản số 30.12/2021/ASTON/HĐTVMG/DKG-DKRT ngày 30/12/2021.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	342.671.878.328	-	138.901.023.994	-
Tạm ứng	149.150.000	-	274.586.000	-
Ký quỹ	190.022.000.000	-	30.022.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR	190.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	-	-	10.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	-	-	20.000.000.000	-
Ký quỹ khác	22.000.000	-	22.000.000	-
Phải thu khác	152.500.728.328	-	108.604.437.994	-
Phải thu khác ngắn hạn là bên liên quan (Xem thuyết minh V.5c)	151.947.486.478	-	78.600.000.000	-
Đầu tư dự án Khu biệt thự vườn Panorama Villas tại Hòn Rớ, xã Phước Đồng, Tp. Nha Trang, Khánh Hòa	-	-	29.831.762.500	-
Phải thu khác	553.241.850	-	172.675.494	-
b. Dài hạn	429.500.000.000	-	34.000.000.000	-
Phải thu khác dài hạn là bên liên quan (Xem thuyết minh V.5c)	429.500.000.000	-	34.000.000.000	-
Cộng	772.171.878.328	-	172.901.023.994	-
c. Phải thu khác là các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (1)	379.500.000.000	-	49.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Sun Frontier (2)	200.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản DKRD	1.900.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản DKRE	47.486.478	-	-	-
Công ty Cổ phần Du Lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	-	-	23.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Hà Nội Non Nước	-	-	65.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR (3)	190.000.000.000	-	-	-
Cộng	771.447.486.478	-	142.600.000.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác (tiếp theo)**(1) Các khoản phải thu khác của Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings bao gồm:**

Khoản tiền hợp tác đầu tư dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương I theo hợp đồng số 01/2020/NRC-DKRH/BD ngày 28/10/2020 và phụ lục số 01 ngày 10/6/2021 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings là bên nhận góp vốn, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi là bên góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi góp là 154.500.000.000 VND và phân chia lợi nhuận là 60.000.000.000 VND cho bên góp vốn khi kết thúc hợp đồng hợp tác đầu tư này. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty đã góp đủ vốn theo hợp đồng và phụ lục hợp đồng đính kèm.

Khoản tiền hợp tác kinh doanh dự án Khu chung cư hỗn hợp tại phân khu số 4 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, thành phố Quy Nhơn, Bình Định theo hợp đồng số 02/2020/NRC-DKRH/NH4 ngày 28/10/2020 và phụ lục số 01 ngày 10/6/2021 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings là bên nhận góp vốn, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi là bên góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi góp là 75.000.000.000 VND và phân chia lợi nhuận tối thiểu là 30.000.000.000 VND cho bên góp vốn khi kết thúc hợp đồng hợp tác đầu tư này. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty đã góp đủ vốn theo hợp đồng và phụ lục hợp đồng đính kèm.

Khoản tiền hợp tác kinh doanh dự án Đầu tư phát triển đô thị tại phân khu số 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, thành phố Quy Nhơn, Bình Định theo hợp đồng số 03/2020/NRC-DKRH/NH9 ngày 28/10/2020 và phụ lục số 01 ngày 10/6/2021 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings là bên nhận góp vốn, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi là bên góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi góp là 200.000.000.000 VND và phân chia lợi nhuận tối thiểu là 63.000.000.000 VND cho bên góp vốn khi kết thúc hợp đồng hợp tác đầu tư này. Tuy nhiên, trong năm hai bên đã thỏa thuận thanh lý hợp đồng theo biên bản thanh lý số 1009/2021/TLHD-NH9 ngày 10/9/2021. Số dư cuối năm còn phải thu là 150.000.000.000 VND.

(2) Khoản phải thu khác của Công ty TNHH MTV Đầu tư Sun Frontier:

Khoản tiền hợp tác đầu tư dự án Tháp ven sông thuộc Khu dân cư nhà ở, khách sạn, căn hộ kết hợp thương mại dịch vụ 2 tầng 9 tại phường Bình Thuận, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 04/2020/NRC-SUN/DN ngày 28/10/2020 và phụ lục số 01 ngày 10/6/2021 giữa Công ty TNHH MTV Đầu tư Sun Frontier và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi. Theo đó, Công ty TNHH MTV Đầu tư Sun Frontier là bên nhận góp vốn, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi là bên góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi góp 200.000.000.000 VND và lợi nhuận tạm tính cho bên góp vốn là 60.000.000.000 VND sau khi kết thúc hợp đồng hợp tác đầu tư này. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty đã góp đủ vốn theo hợp đồng và phụ lục hợp đồng đính kèm.

(3) Khoản ký quỹ cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR

Đây là khoản ký quỹ theo Hợp đồng đảm bảo môi giới độc quyền bất động sản số 01/2021/HĐĐBMG/NTR-NRC ngày 20/12/2021 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi, về việc thỏa thuận môi giới độc quyền sản phẩm bất động sản hình thành trong tương lai tại Dự án Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 4 tại Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, Hạng mục khu chung cư cao tầng HH-2-1, HH-2-2, HH-2-3.

6. Hàng tồn kho

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ dụng cụ	326.317.273	-	-	-
Hàng hóa	-	-	9.533.900	-
Cộng	326.317.273	-	9.533.900	-

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Tài sản dở dang dài hạn	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	107.731.515.399	-	110.136.873.768	-
Chi phí dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall) (*)	107.731.515.399	-	107.731.515.399	-
Chi phí dự án dân cư đô thị tại Đồng Nai	-	-	2.073.858.369	-
Chi phí dự án khác	-	-	331.500.000	-
b. Xây dựng cơ bản dở dang	-	-	2.474.741.398	-
Mua sắm tài sản cố định	-	-	1.650.741.398	-
Công trình khác	-	-	824.000.000	-
Cộng	107.731.515.399	-	112.611.615.166	-

(*) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn của dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall) chủ yếu là chi phí mua khu thương mại theo hợp đồng mua bán số 11/HĐMB/SG5-NL giữa Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 với Công ty và chi phí môi giới dự án. Hiện tại công trình này đang bị tạm ngưng do Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 (chủ đầu tư dự án) chưa xin được giấy phép xây dựng phần thân dự án. Năm 2021, Công ty đã gửi các văn bản cho Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 đề nghị khẩn trương bàn bạc tháo gỡ, đưa ra phương án giải quyết dứt điểm các vướng mắc, tồn tại của dự án. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá dự án Bình Đăng là một dự án vàng, có vị trí địa lý thuận lợi và giá trị thị trường ước tính hiện tại cao hơn nhiều so với giá mua khu thương mại theo hợp đồng mua bán. Do đó, dự án này vẫn có thể tiếp tục đầu tư và sinh lời trong tương lai, dự kiến triển khai lại từ Quý 3/2022.

8. Tài sản cố định hữu hình (xem trang 40)**9. Tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	57.786.292.872	-	57.786.292.872
ĐT XDCB hoàn thành	-	1.675.741.398	1.675.741.398
Số dư cuối năm	57.786.292.872	1.675.741.398	59.462.034.270
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	-	-
Khấu hao trong năm	-	197.931.516	197.931.516
Số dư cuối năm	-	197.931.516	197.931.516
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	57.786.292.872	-	57.786.292.872
Số dư cuối năm	57.786.292.872	1.477.809.882	59.264.102.754

(*) Quyền sử dụng đất tại số 3 Trần Nhật Duật, phường Tân Định, Quận 1, Tp. HCM có 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 trong 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 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá**

Khoản mục	Nhà và Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	-	-
Mua trong năm	66.150.000.000	66.150.000.000
Số dư cuối năm	66.150.000.000	66.150.000.000
Tổn thất do suy giảm giá trị		
Số dư đầu năm	-	-
Số dư cuối năm	-	-
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	-	-
Số dư cuối năm	66.150.000.000	66.150.000.000

* Giá trị còn lại cuối năm của BĐSĐT dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 66.150.000.000 VND.

(**) Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty chưa thực hiện việc xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 chưa được trình bày trên Bản thuyết minh báo cáo tài chính này.

11. Chi phí trả trước

	31/12/2021	01/01/2021
a. Ngắn hạn	1.825.132.218	1.453.031.518
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	1.023.346.694	1.453.031.518
Các khoản khác	801.785.524	-
b. Dài hạn	1.027.676.724	527.072.885
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	191.126.838	-
Chi phí lắp đặt	793.295.456	-
Các khoản khác	43.254.430	527.072.885
Cộng	2.852.808.942	1.980.104.403

12. Phải trả người bán

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	5.462.429.468	5.462.429.468	848.558.611	848.558.611
Nhà cung cấp trong nước	5.462.429.468	5.462.429.468	848.558.611	848.558.611
Phải trả người bán là bên liên quan (Xem thuyết minh V.12b)	4.148.003.725	4.148.003.725	-	-
Nhà cung cấp khác	1.314.425.743	1.314.425.743	848.558.611	848.558.611
Cộng	5.462.429.468	5.462.429.468	848.558.611	848.558.611
b. Phải trả người bán là các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM	4.148.003.725	4.148.003.725	-	-
Cộng	4.148.003.725	4.148.003.725	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Người mua trả tiền trước		31/12/2021	01/01/2021
Ngắn hạn		7.196.901.500	9.065.238.580
Khách hàng trong nước ứng trước tiền dự án Saigon Metro Mall		7.196.901.500	9.065.238.580
Cộng		7.196.901.500	9.065.238.580

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước				
a. Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		31/12/2021	01/01/2021	
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, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (Queen Pearl)		11.400.000.000	11.400.000.000	
Cộng		11.400.000.000	11.400.000.000	
b. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước				
Khoản mục	01/01/2021	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2021
Thuế giá trị gia tăng	-	26.298.433.187	-	26.298.433.187
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.266.042.312	64.463.981.953	4.230.000.000	70.500.024.265
Thuế thu nhập cá nhân	679.213.706	7.747.551.540	3.096.026.428	5.330.738.818
Thuế nhà đất và tiền thuê đất		1.389.696	1.389.696	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	154.000.000	154.000.000	-
Cộng	10.945.256.018	98.665.356.376	7.481.416.124	102.129.196.270
c. Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	10.277.920.648	10.277.920.648	-	-
Cộng	10.277.920.648	10.277.920.648	-	-

15. Chi phí phải trả		31/12/2021	01/01/2021
a. Ngắn hạn		4.909.192.186	1.300.295.407
Chi phí lãi vay		422.696.838	167.407.857
Chi phí lãi trái phiếu		1.749.602.742	-
Chi phí thuê văn phòng		-	401.260.950
Chi phí phải trả khác		2.736.892.606	731.626.600
Cộng		4.909.192.186	1.300.295.407
b. Chi phí phải trả các bên liên quan			
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM		-	401.260.950
Cộng		-	401.260.950

16. Doanh thu chưa thực hiện		31/12/2021	01/01/2021
Dài hạn			
Doanh thu nhận trước dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall)		17.357.212.821	42.163.394.004
Cộng		17.357.212.821	42.163.394.004

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Phải trả khác	31/12/2021	01/01/2021
a. Ngắn hạn	91.209.827.028	-
Kinh phí công đoàn	155.272.000	-
BHXH, BHYT và BHTN	1.581.969.500	-
Phải trả khác ngắn hạn là bên liên quan (Xem thuyết minh V.17c)	89.472.585.528	-
b. Dài hạn	50.000.000.000	100.000.000.000
Phải trả khác dài hạn là bên liên quan (Xem thuyết minh V.17c)	50.000.000.000	100.000.000.000
Cộng	141.209.827.028	100.000.000.000
c. Phải trả khác là bên liên quan		
Công ty TNHH Xây dựng hạ tầng Phú Mỹ (1)	83.200.000.000	100.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR (2)	50.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	6.272.585.528	-
Cộng	139.472.585.528	100.000.000.000

(1) Khoản tiền nhận hợp tác đầu tư dự án Lạc Dương Wonder tại huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng theo hợp đồng số 2702/HĐHT/PM ngày 27/02/2020 giữa Công ty TNHH Xây dựng Hạ tầng Phú Mỹ và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi. Theo đó, Công ty TNHH Xây dựng Hạ tầng Phú Mỹ là bên góp vốn, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi là bên nhận góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty TNHH Xây dựng Hạ tầng Phú Mỹ góp 150.000.000.000 VND và phân chia lợi nhuận căn cứ biên bản thỏa thuận hai bên khi dự án được quyết toán hay khi hợp đồng này hết hiệu lực (tùy thuộc vào điều kiện nào đến trước). Tuy nhiên, trong năm hai bên đã thỏa thuận thanh lý hợp đồng này và Công ty phải chịu một khoản phạt trên giá trị thực góp. Số dư còn phải trả cuối năm là 83.200.000.000 VND.

(2) Khoản tiền nhận hợp tác đầu tư dự án Tháp Ven Sông thuộc khu dân cư nhà ở, khách sạn, căn hộ kết hợp thương mại dịch vụ 2 tầng 9 (tên thương mại: The Royal Boutique Hotel & Condo Danang) theo hợp đồng hợp tác số 01/2021/HĐĐT/NRC-NTR ngày 18/5/2021 giữa Công ty Cổ phần đầu tư Bất động sản NTR và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi. Theo đó, Công ty Cổ phần đầu tư Bất động sản NTR là bên góp vốn, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi là bên nhận góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty Cổ phần đầu tư Bất động sản NTR góp 50.000.000.000 VND và lợi nhuận NTR nhận được dự kiến là 25% trên số vốn góp của NTR, lợi nhuận này sẽ được chia cho NTR khi NRC nhận được lợi nhuận từ chủ đầu tư theo hợp đồng hợp tác kinh doanh.

18. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	105.599.200.004	105.599.200.004	4.599.200.004	4.599.200.004
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (1)	100.000.000.000	100.000.000.000	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	5.599.200.004	5.599.200.004	4.599.200.004	4.599.200.004
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (2)	4.299.200.004	4.299.200.004	4.299.200.004	4.299.200.004
Ngân hàng TMCP Bản Việt (3)	300.000.000	300.000.000	300.000.000	300.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (4)	1.000.000.000	1.000.000.000	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
b. Vay dài hạn	371.402.945.438	371.402.945.438	27.104.266.653	27.104.266.653
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (2)	21.755.066.649	21.755.066.649	26.054.266.653	26.054.266.653
Ngân hàng TMCP Bản Việt (3)	750.000.000	750.000.000	1.050.000.000	1.050.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (4)	51.800.000.000	51.800.000.000	-	-
Trái phiếu (5)	297.097.878.789	297.097.878.789	-	-
Cộng	477.002.145.442	477.002.145.442	31.703.466.657	31.703.466.657

Thuyết minh khoản vay công ty

(1) Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - CN Bình Hưng

	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng tín dụng số 808.1/2021/9804561/HĐTD ngày 31/12/2021	8 tháng	7,50%	100.000.000.000	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba

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

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng vay số 0707/ 2018/HĐCV/PVB-DN.GĐ ký ngày 05/7/2018 và Phụ lục số PL01-0707/2018/ HĐCV/PVB-DN.GĐ ký ngày 20/8/2018	120 tháng	12,49%/năm	25.016.666.653	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất
Hợp đồng vay số 8609/ 2018/HĐTD/PVB-DN.GĐ ngày 27/9/2018	60 tháng	12,49%/năm	277.400.000	Thế chấp xe ô tô Toyota Fortuner
Hợp đồng vay số 13611/ 2018/HĐTD/PVB-DN.GĐ ngày 30/11/2018	60 tháng	12,49%/năm	322.000.000	Thế chấp xe ô tô Kia Sedona
Hợp đồng cho vay số 22307/2019/HĐTD/PVB- DN.GĐ ngày 26/7/2019.	60 tháng	12,49%/năm	438.200.000	Thế chấp xe ô tô Toyota Camry

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

(3) Khoản vay Ngân hàng TMCP Bản Việt gồm có hợp đồng vay sau:

	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng vay số 00120000154000 ngày 08/7/2020.	60 tháng	11%/năm	1.050.000.000	Thế chấp xe ô tô Toyota Camry Thế chấp xe ô tô Honda CR-V G

(4) Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam gồm có hợp đồng vay sau:

	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng vay số 0240/KHDN/21/HĐCV ngày 19/5/2021	144 tháng	7,7%/năm	52.800.000.000	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba

(5) Chi tiết trái phiếu

Đơn vị bảo lãnh/tư vấn phát hành	Ngày phát hành/ Ngày đáo hạn	Lãi suất	Số dư	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	22/11/2021 22/05/2023	11%/ năm, trả lãi 6 tháng/lần	160.000.000.000	Quyền sử dụng đất và toàn bộ các quyền lợi ích liên quan từ 63 nền đất có diện tích 8.763,91 m2 thuộc Phân khu số 2, Khu đô thị sinh thái Nhơn Hội, Khu Kinh tế Nhơn Hội, thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

				Quyền sử dụng đất và toàn bộ các quyền lợi ích liên quan từ 98 nền đất có diện tích 10.272,6 m ² thuộc Phân khu số 2 và Phân khu số 4, Khu đô thị sinh thái Nhơn Hội, Khu Kinh tế Nhơn Hội, thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt. Và toàn bộ khoản tiền mà Công ty sẽ nhận được thuộc về liên quan đến hợp đồng đảm bảo môi giới độc quyền bất động sản số 01/2021/HĐĐBMG/NTR-NRC
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	29/12/2021 29/12/2023	11%/ năm, trả lãi 6 tháng/lần	140.000.000.000	
Chi phí phát hành trái phiếu			(2.902.121.211)	

19. Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem trang 41-42)**

b. Chi tiết vốn góp của các cổ đông	% vốn thực góp tại 31/12/2021	31/12/2021	01/01/2021
Bà Hà Thị Kim Thanh	29,68%	249.900.000.000	-
Bà Đào Thị Bạch Phụng	24,94%	210.000.000.000	-
Ông Lê Thống Nhất	12,65%	106.501.500.000	101.430.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Danh Khôi Sài Gòn	7,73%	65.100.000.000	-
Sanei Architecture Planning Co., LTD	5,14%	43.294.370.000	54.337.500.000
Các cổ đông khác	19,86%	167.090.990.000	146.030.550.000
Cộng	100%	841.886.860.000	301.798.050.000

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

	Năm 2021	Năm 2020
Vốn góp của chủ sở hữu	841.886.860.000	301.798.050.000
Vốn góp đầu năm	301.798.050.000	240.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	540.088.810.000	61.798.050.000
Vốn góp cuối năm	841.886.860.000	301.798.050.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	40.088.810.000	63.598.016.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**d. Các quỹ của doanh nghiệp**

Quỹ đầu tư phát triển

Cộng

* 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.

	31/12/2021	01/01/2021
Quỹ đầu tư phát triển	11.210.568.126	3.328.457.582
Cộng	11.210.568.126	3.328.457.582

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 2021

Năm 2020

a. Doanh thu

Doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản

265.076.529.690

-

Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư dự án

63.000.000.000

7.625.000.000

Doanh thu dịch vụ môi giới và dịch vụ khác

97.934.212.778

91.647.601.958

Cộng

426.010.742.468

99.272.601.958

b. Doanh thu đối với các bên liên quan

Năm 2021

Năm 2020

Công ty Cổ Phần Đầu Tư Danh Khôi Holdings

73.300.000.000

91.461.414.107

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản DKRE

3.782.744.548

20.165.724

Công ty Cổ phần Bất động sản ADK

45.423.032.667

-

Công ty Cổ phần Bất động sản BDK

9.971.000.000

-

Công ty Cổ phần Bất động sản CDK

9.235.000.000

-

Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á

16.280.715.730

-

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR

50.858.578.535

-

Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Hà Nội Non Nước

61.252.573.660

-

Công ty Cổ phần Bất động sản EDK

9.464.500.000

-

Công ty Cổ phần Bất động sản GDK

5.832.000.000

-

Công ty Cổ phần Bất động sản HDK

6.150.000.000

-

Công ty Cổ phần Bất động sản IDK

11.342.000.000

-

Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD

-

166.022.127

Công ty Cổ phần Đầu tư VHR

-

6.875.000.000

Công ty TNHH Xây dựng hạ tầng Phú Mỹ

-

750.000.000

Cộng

302.892.145.140

99.272.601.958

2. Giá vốn hàng bán

Năm 2021

Năm 2020

Giá vốn của dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản

11.812.261.595

-

Giá vốn của dịch vụ môi giới và dịch vụ khác

11.362.959.731

6.052.516.215

Cộng

23.175.221.326

6.052.516.215

3. Doanh thu hoạt động tài chính

Năm 2021

Năm 2020

Lãi tiền gửi, tiền cho vay

17.915.438

452.240.942

Cổ tức, lợi nhuận được chia (*)

11.400.000.000

-

Doanh thu tài chính khác

-

6.015

Cộng

11.417.915.438

452.246.957

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Doanh thu hoạt động tài chính (tiếp theo)	Năm 2021	Năm 2020
(*) Trong đó, doanh thu hoạt động tài chính từ bên liên quan		
Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD	11.400.000.000	-
Cộng	11.400.000.000	-
4. Chi phí tài chính	Năm 2021	Năm 2020
Lãi tiền vay, lãi trái phiếu	7.911.212.047	4.593.656.458
Chi phí tài chính khác	194.466.584	-
Cộng	8.105.678.631	4.593.656.458
5. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm 2021	Năm 2020
Chi phí nhân viên quản lý	60.331.510.760	34.129.513.353
Chi phí vật liệu quản lý	1.415.328	1.415.328
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.288.522.189	1.659.956.915
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.156.103.822	804.479.354
Thuế, phí và lệ phí	5.389.696	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.733.594.422	5.168.578.347
Chi phí bằng tiền khác	6.367.404.317	2.402.893.486
Cộng	74.883.940.534	44.169.836.783
6. Thu nhập khác	Năm 2021	Năm 2020
Thu nhập từ khoản bồi thường hợp đồng	10.000.000.000	28.000.000.000
Các khoản khác	153.342.414	40.909.092
Cộng	10.153.342.414	28.040.909.092
<i>Trong đó, thu nhập khác từ các bên liên quan</i>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Hà Nội Non Nước	-	18.000.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	-	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	10.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản DKRE	153.291.516	27.272.728
Cộng	10.153.291.516	28.027.272.728
7. Chi phí khác	Năm 2021	Năm 2020
Chi phí bồi thường thanh lý các hợp đồng mua sản phẩm thuộc dự án Saigon Metro Mall	2.476.875.843	-
Các khoản phạt	8.045.637.414	75.583.552
Các khoản khác	3.693.646.502	1.699.482.834
Cộng	14.216.159.759	1.775.066.386
8. Chi phí kinh doanh theo yếu tố	Năm 2021	Năm 2020
Chi phí nhân công	83.450.595.720	34.129.513.353
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.212.240.188	804.479.354
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.028.921.635	6.829.950.590
Chi phí khác bằng tiền	6.367.404.317	2.405.893.486
Cộng	98.059.161.860	44.169.836.783

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2021	Năm 2020
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
1. Lợi nhuận kế toán trước thuế	327.201.000.070	71.174.682.165
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	(4.881.090.305)	2.154.191.490
- Các khoản điều chỉnh tăng	6.518.909.695	2.154.191.490
+ Chi phí không được trừ	6.518.909.695	2.154.191.490
- Các khoản điều chỉnh giảm	11.400.000.000	-
+ Cổ tức nhận được	11.400.000.000	-
3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)	322.319.909.765	73.328.873.655
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp thông thường	20%	20%
4. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	64.463.981.953	14.665.774.731
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn giảm	-	(4.399.732.419)
6. Thuế TNDN bị truy thu năm 2019	-	7.500.001
7. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	<u>64.463.981.953</u>	<u>10.273.542.313</u>

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.

VII. 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:

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, 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 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1. Rủi ro thị trường (tiếp theo)

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:

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Năm 2021		
VND	+100	(4.717.443.270)
	-100	4.717.443.270
Năm 2020		
VND	+200	(537.882.845)
	-200	537.882.845

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.

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 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.

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 từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng.

Các khoản phải thu

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 đối với các khoản phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư, Công ty thực hiện kiểm soát một phần hoạt động của dự án hợp tác đầu tư nên rủi ro là có thể kiểm soát, đối với các khoản phải thu quá hạn, khó thu hồi Công ty thực hiện trích lập dự phòng nợ khó đòi.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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.

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 2021	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	105.599.200.004	293.586.278.785	77.816.666.653	477.002.145.442
Phải trả người bán	5.462.429.468	-	-	5.462.429.468
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	94.381.777.714	50.000.000.000	-	144.381.777.714
Cộng	205.443.407.186	343.586.278.785	77.816.666.653	626.846.352.624

Ngày 31 tháng 12 năm 2020

Các khoản vay và nợ	4.599.200.004	-	27.104.266.653	31.703.466.657
Phải trả người bán	848.558.611	-	-	848.558.611
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	1.300.295.407	100.000.000.000	-	101.300.295.407
Cộng	6.748.054.022	100.000.000.000	27.104.266.653	133.852.320.675

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 đã sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của của bên thứ ba để cầm cố thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam vào ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Công ty đã sử dụng nhà cửa vật kiến trúc, phương tiện vận tải, quyền sử dụng đất và tài sản của bên thứ 3 làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các ngân hàng (Thuyết minh số V.18 - Vay và nợ thuê tài chính).

VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (xem trang 43)

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 các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn khác được ước tính bằng cách chiết khấu luồng tiền sử dụng lãi suất hiện tại áp dụng cho các khoản nợ có điều kiện, rủi ro tín dụng và thời gian đáo hạn còn lại tương tự.

IX. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2021	Năm 2020
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	149.897.878.789	1.500.000.000
- Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	300.000.000.000	-
Cộng	449.897.878.789	1.500.000.000

4. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2021	Năm 2020
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(4.599.200.004)	(99.003.083.031)

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

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có các khoản cam kết thuê hoạt động không hủy ngang với lịch thanh toán như sau:

	31/12/2021
Trong vòng 1 năm	4.331.751.930
Từ năm thứ 02 đến năm thứ 05	19.008.474.930
Từ năm thứ 06 đến năm thứ 09	21.155.254.254
	44.495.481.114

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

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 05/2022/NQ-HĐQT ngày 24 tháng 02 năm 2022 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi thông qua kết quả phát hành cổ phiếu cho người lao động của Công ty như sau: số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành 4.000.000 cổ phiếu, tổng số lượng cổ phiếu đã phân phối 4.000.000 cổ phiếu; tổng giá trị cổ phiếu đã phân phối theo mệnh giá 40.000.000.000 VND. Thông qua việc sửa đổi bổ sung Điều lệ Công ty liên quan đến thay đổi vốn điều lệ tăng lên 881.886.860.000 VND, tương đương 88.188.686 cổ phiếu với mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần. Đến thời điểm hiện tại, Công ty đã hoàn tất việc hồ sơ thay đổi vốn từ đợt phát hành cổ phiếu trên.

Ngoài ra, không còn 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 báo cáo tài chính.

3. Giao dịch với các bên liên quan

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

Bên liên quan

Ông Lê Thống Nhất

Bà Hà Thị Kim Thanh

Bà Đào Thị Bạch Phượng

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Danh Khôi Sài Gòn

Sanei Architecture Planning Co., LTD

Ông Nguyễn Hữu Quang

Ông Vũ Ngọc Châu

Ông Trần Vi Thoại

Ông Nguyễn Mạnh Tiến

Ông Nguyễn Huy Cường

Ông Nguyễn Quốc Bảo

Bà Nguyễn Ngọc Trâm

Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD

Mối quan hệ

Chủ tịch HĐQT

Cổ đông lớn/thành viên chủ chốt

Cổ đông lớn

Cổ đông lớn

Cổ đông lớn

Cổ đông lớn

Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc

Thành viên HĐQT

Thành viên HĐQT

Thành viên HĐQT/Trưởng ban Ủy ban

Kiểm toán

Tổng Giám đốc

Phó Tổng Giám đốc

Phó Tổng Giám đốc

Công ty con

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Bên liên quan

Mối quan hệ

[illegible]

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

	Mối quan hệ	Năm 2021	Số dư cuối năm phải thu/phải trả
Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD	Công ty con		
Cổ tức năm 2020 được chia		11.400.000.000	1.900.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	Cùng chủ sở hữu		
Tập đoàn Danh Khôi thu phí dịch vụ theo hợp đồng số 04/2021/HĐDV/NH2 ngày 15/07/2021 và biên bản nghiệm thu khối lượng hoàn thành ngày 30/12/2021		10.300.000.000	11.330.000.000
DKRH chi hệ lương		6.272.585.528	(6.272.585.528)
Tập đoàn Danh Khôi thu tiền ký quỹ theo hợp đồng số 50/2019/NRC-DKRH/NH ngày 28/6/2019, phụ lục 03 ngày 06/01/2020.		20.000.000.000	-
Tập đoàn Danh Khôi chuyển tiền hợp tác đầu tư dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương I theo hợp đồng số 01/2020/NRC-DKRH/BD ngày 28/10/2020.		142.500.000.000	154.500.000.000
Tập đoàn Danh Khôi chuyển tiền hợp tác đầu tư dự án Khu chung cư hỗn hợp tại phân khu số 4, Nhơn Hội, Bình Định theo hợp đồng số 02/2020/NRC-DKRH/NH4 ngày 28/10/2020.		63.000.000.000	75.000.000.000
Tập đoàn Danh Khôi thanh lý thu hồi vốn góp dự án Đầu tư phát triển đô thị tại phân khu số 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội		195.000.000.000	150.000.000.000
Thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư số 03/2020/NRC-DKRH/NH9 ngày 28/10/2020 theo biên bản thanh lý số 1009/2021/TLHD-NH9 ngày 10/9/2021 và thu hồi lại gốc hợp tác đầu tư.		113.000.000.000	-
Khoản trả trước theo hợp đồng số 2210/2018/HĐCN/DKRH-NRC.		-	185.000.000.000
Tập đoàn Danh Khôi thu tiền phạt theo Phụ lục 03 ngày 15/03/2021 của hợp đồng số 2210/2018/HĐCN/DKRH-NRC ngày 22/10/2018.		10.000.000.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	Mối quan hệ	Năm 2021	Số dư cuối năm phải thu/phải trả
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	Cùng thành viên quản lý chủ chốt		
Tập đoàn Danh Khôi thu tiền Phí môi giới của hợp đồng số 1009/2021/HĐMG/COTECASIA-NRC ký ngày 10/09/2021 theo biên bản xác nhận giao dịch thành công ngày 25/09/2021		16.280.715.730	17.908.787.303
Tập đoàn Danh Khôi thu hồi tiền hợp tác đầu tư dự án Khu du lịch biển Blue Sapphire Resort theo hợp đồng số 49/2019/NRC-ASIA/VT.		5.000.000.000	-
Tập đoàn Danh Khôi thu tiền phạt vi phạm hợp đồng theo biên bản thanh lý số 2312/2020/TLHĐ/VT ngày 23/12/2020.		8.000.000.000	-
Tập đoàn Danh Khôi thu hồi tiền đặt cọc dự án Khu du lịch Biển Blue Sapphire Resort - Block B theo hợp đồng đặt cọc số SAPPHIRE 06/HĐ-BSRVT ngày 16/11/2020.		10.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Sun Frontier	Cùng thành viên quản lý chủ chốt		
Tập đoàn Danh Khôi thanh toán tiền hợp tác đầu tư dự án Tháp ven sông thuộc Khu dân cư nhà ở, khách sạn, căn hộ kết hợp thương mại dịch vụ 2 tháng 9, thành phố Đà Nẵng theo hợp đồng số 04/2020/NRC-SUN/DN ngày 28/10/2020.		195.000.000.000	200.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Du Lịch Hà Nội Non Nước	Cùng thành viên quản lý chủ chốt		
Tập đoàn Danh Khôi thu tiền phí dịch vụ theo hợp đồng số 01/2021/HĐDV/HNNN ngày 01/07/2021 và biên bản nghiệm thu khối lượng hoàn thành ngày 30/09/2021 và ngày 31/12/2021		61.252.573.660	67.377.831.026
Tập đoàn Danh Khôi thu tiền hợp tác đầu tư dự án Khu du lịch Nghỉ dưỡng cao cấp Ven biển Non Nước theo hợp đồng số 47/2019/NRC-HNNN/NN.		55.000.000.000	-
Tập đoàn Danh Khôi thu tiền vi phạm hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp ven biển Non Nước theo hợp đồng số 47/2019/NRC-HNNN/NN ngày 28/6/2019 và biên bản thanh lý hợp đồng số 011020/TLHĐ-ĐN ngày 01/10/2020.		10.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản DKRE	Cùng thành viên quản lý chủ chốt		
Tập đoàn Danh Khôi cho thuê văn phòng và tiền điện phát sinh.		3.687.290.000	1.906.290.000
Tập đoàn Danh Khôi cho thuê xe.		95.454.548	75.000.000
Tập đoàn Danh Khôi thu hộ tiền điện, nước phát sinh.		153.291.516	47.486.478
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM	Cùng thành viên quản lý chủ chốt		
Tập Đoàn Danh Khôi thuê văn phòng và điện nước phát sinh.		4.193.211.311	(4.148.003.725)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	Mối quan hệ	Năm 2021	Số dư cuối năm phải thu/phải trả
Công ty Cổ phần đầu tư Bất động sản NTR	Liên quan khác		
Tập đoàn Danh Khôi thu tiền phí dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản theo hợp đồng số 03/2021/HĐDV/NH4/HH2-1.2.3 ngày 03/07/2021 và biên bản nghiệm thu khối lượng hoàn thành ngày 30/09/2021 và 31/12/2021		50.858.578.535	52.334.436.388
Tập Đoàn Danh Khôi chuyển tiền ký quỹ theo hợp đồng số 01/2021/HĐĐBMG/NTR-NRC ngày 20/12/2021		190.000.000.000	190.000.000.000
Tập đoàn Danh Khôi thu tiền hợp tác đầu tư dự án Tháp Ven Sông thuộc khu dân cư nhà ở, khách sạn, căn hộ kết hợp thương mại dịch vụ 2 tháng 9 (tên thương mại: The Royal Boutique Hotel & Condo Danang) theo hợp đồng hợp tác số 01/2021/HĐĐT/NRC-NTR ngày 18/05/2021.		50.000.000.000	(50.000.000.000)
Công ty TNHH Xây dựng hạ tầng Phú Mỹ	Cùng thành viên quản lý chủ chốt		
Tập đoàn Danh Khôi hoàn trả theo biên bản thanh lý của hợp đồng số 2702/HĐHT/PM ngày 27/02/2020, dự án Lạc Dương Wonder tại huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng		24.800.000.000	(75.200.000.000)
Tập đoàn Danh Khôi chịu phạt vi phạm hợp đồng theo biên bản thanh lý số 0812/2021/TLHĐ-PM ngày 08/12/2021		8.000.000.000	(8.000.000.000)
Công ty Cổ phần Bất động sản ADK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt		
Tập đoàn Danh Khôi thu phí dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản theo hợp đồng số 08/2021/HĐDV/NH4/HH-2-4, HH-2-5, HH-2-6 ngày 05/10/2021 và biên bản nghiệm thu khối lượng hoàn thành ngày 30/12/2021		45.423.032.667	49.965.335.934
Công ty Cổ phần Bất động sản BDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt		
Tập đoàn Danh Khôi thu phí dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản theo hợp đồng số 05/2021/HĐDV/NH4/HH-3-1, HH-3-2, HH-3-4 ngày 01/10/2021 và biên bản nghiệm thu khối lượng hoàn thành ngày 30/12/2021		9.971.000.000	10.968.100.000
Công ty Cổ phần Bất động sản CDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt		
Tập đoàn Danh Khôi thu phí dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản theo hợp đồng số 09/2021/HĐDV/NH4/HH-4-1, HH-5-4 ngày 05/10/2021 và biên bản nghiệm thu khối lượng hoàn thành ngày 30/12/2021		9.235.000.000	10.158.500.000
Công ty Cổ phần Bất động sản EDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt		
Tập đoàn Danh Khôi thu phí dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản theo hợp đồng số 10/2021/HĐDV/NH4/HH-3-3, HH-5-3 ngày 05/10/2021 và biên bản nghiệm thu khối lượng hoàn thành ngày 30/12/2021		9.464.500.000	10.410.950.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	Mối quan hệ	Năm 2021	Số dư cuối năm phải thu/phải trả
Công ty Cổ phần Bất động sản GDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt		
Tập đoàn Danh Khôi thu phí dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản theo hợp đồng số 07/2021/HĐDV/NH4/HH-5-1 ngày 01/10/2021 và biên bản nghiệm thu khối lượng hoàn thành ngày 30/12/2021		5.832.000.000	6.415.200.000
Công ty Cổ phần Bất động sản HDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt		
Tập đoàn Danh Khôi thu phí dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản theo hợp đồng số 11/2021/HĐDV/NH4/HH-5-2 ngày 05/10/2021 và biên bản nghiệm thu khối lượng hoàn thành ngày 30/12/2021		6.150.000.000	6.765.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản IDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt		
Tập đoàn Danh Khôi thu phí dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản theo hợp đồng số 06/2021/HĐDV/NH4/HH-1-1, HH-1-2 ngày 01/10/2021 và biên bản nghiệm thu khối lượng hoàn thành ngày 30/12/2021		11.342.000.000	12.476.200.000
Công ty Cổ phần Bất động sản DKRT	Cùng thành viên quản lý chủ chốt		
Trả trước theo hợp đồng 30.12/2021/ASTON/HĐTVMG/DKG-DKRT		100.000.000.000	100.000.000.000
+ Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc		Năm 2021	Năm 2020
Hội đồng quản trị	Lương và thưởng	6.604.460.625	3.556.281.236
Ban Tổng Giám đốc	Lương và thưởng	6.885.925.298	6.627.894.034
Cộng		13.490.385.923	10.184.175.270

4. Thông tin về hoạt động liên tục

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

NGƯỜI LẬP BIỂU



Trần Ngọc Chiêu

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Thị Ngọc Bích




Nguyễn Huy Cường

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.8. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	6.100.751.183	-	6.874.826.146	195.887.727	218.345.172	13.389.810.228
Mua trong năm	-	-	-	389.092.726	-	389.092.726
Số dư cuối năm	6.100.751.183	-	6.874.826.146	584.980.453	218.345.172	13.778.902.954
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	241.621.079	-	1.040.738.094	78.122.823	47.902.950	1.408.384.946
Khấu hao trong năm	169.145.544	-	687.482.640	103.829.648	53.850.840	1.014.308.672
Số dư cuối năm	410.766.623	-	1.728.220.734	181.952.471	101.753.790	2.422.693.618
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	5.859.130.104	-	5.834.088.052	117.764.904	170.442.222	11.981.425.282
Số dư cuối năm	5.689.984.560	-	5.146.605.412	403.027.982	116.591.382	11.356.209.336

* Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 7.903.423.791 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 310.547.272 VND.

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DẠNH KHÔI

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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 nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020					
Số dư đầu năm trước	240.000.000.000	29.861.170.400	2.110.434.785	78.655.167.941	350.626.773.126
Chia cổ tức 2018 bằng cổ phiếu	35.999.320.000	-	-	(35.999.320.000)	-
Chia cổ tức 2019 bằng cổ phiếu	13.798.730.000	-	-	(13.798.730.000)	-
Tăng vốn	12.000.000.000	-	-	-	12.000.000.000
Lợi nhuận	-	-	-	60.901.139.852	60.901.139.852
Chia cổ tức 2019	-	-	-	(13.799.966.000)	(13.799.966.000)
Trích các quỹ năm 2020	-	-	1.218.022.797	(4.872.091.189)	(3.654.068.392)
Số dư cuối năm trước	301.798.050.000	29.861.170.400	3.328.457.582	71.086.200.604	406.073.878.586
Số dư đầu năm nay	301.798.050.000	29.861.170.400	3.328.457.582	71.086.200.604	406.073.878.586
Tăng vốn (*)	500.000.000.000	-	-	-	500.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	-	(200.000.000)	-	-	(200.000.000)
Lợi nhuận	-	-	-	262.737.018.117	262.737.018.117
Chia cổ tức năm 2020 bằng cổ phiếu (**)	40.088.810.000	-	-	(40.088.810.000)	-
Trích quỹ đầu tư phát triển năm 2021	-	-	7.882.110.544	(7.882.110.544)	-
Trích khen thưởng phúc lợi năm 2021	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm nay	841.886.860.000	29.661.170.400	11.210.568.126	270.088.077.090	1.152.846.675.616

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.19. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

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

(*) Vào ngày 18 tháng 3 năm 2021, Công ty đã phát hành thêm 50.000.000 cổ phần phổ thông theo mức giá phát hành là 10.000 VND/cổ phần để thanh toán tiền hợp tác kinh doanh phát triển dự án Tháp Ven Sông, dự án Chung cư cao tầng Phát Đạt Bình Dương, dự án Chung cư cao tầng Nhơn Hội phân khu 4 và dự án Khu dân cư Nhơn Hội phân khu 9 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2020 số 01/NQ-ĐHĐCĐ-2020 ngày 26/6/2020, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 09/091/2020/NQ-HĐQT ngày 09/9/2020 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 02/2021/NQ-HĐQT ngày 10/3/2021.

(**) Vào ngày 30 tháng 11 năm 2021, Công ty đã phát hành thêm 4.008.881 cổ phần phổ thông theo mức giá phát hành là 10.000 VND/cổ phần để trả cổ tức năm 2020 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01/NQ-ĐHĐCĐ-2021 ngày 23 tháng 4 năm 2021. Vào ngày 22 tháng 11 năm 2021, Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 13, chấp thuận cho việc tăng vốn cổ phần. Theo đó, vốn cổ phần của Công ty tăng từ 801.798.050.000 VND lên 841.886.860.000 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VIII. 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	
	31/12/2021	Dự phòng	Giá trị	31/12/2021	31/12/2020
Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
Tài sản tài chính					
- Phải thu khách hàng	-	52.202.296	-	373.622.107.712	52.202.296
- Phải thu khác	-	172.626.437.994	-	772.022.728.328	172.626.437.994
- Tiền và các khoản tương đương tiền	-	4.809.324.403	-	5.257.818.420	4.809.324.403
TỔNG CỘNG	-	177.487.964.693	-	1.150.902.654.460	177.487.964.693
Nợ phải trả tài chính					
- Vay và nợ	-	31.703.466.657	-	477.002.145.442	32.264.894.396
- Phải trả người bán	-	848.558.611	-	5.462.429.468	848.558.611
- Phải trả khác	-	101.300.295.407	-	144.381.777.714	101.300.295.407
TỔNG CỘNG	-	133.852.320.675	-	626.846.352.624	134.413.748.414