

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI
Số 3 Trần Nhật Duật, P. Tân Định, Quận 1, Tp. HCM
MST: 0312695565

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2020

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 27 tháng 01 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		599,993,448,860	740,415,675,930
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	13,458,424,473	42,524,087,984
1. Tiền	111		13,458,424,473	42,524,087,984
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	96,000,000,000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	-	96,000,000,000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		469,568,716,381	494,636,862,142
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	41,806,493,049	89,739,547,738
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	186,800,762,568	155,572,202,421
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	241,766,534,089	252,803,413,910
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3	(805,073,325)	(3,478,301,927)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	101,227,040,218	94,556,866,597
1. Hàng tồn kho	141		101,227,040,218	94,556,866,597
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		15,739,267,788	12,697,859,207
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	3,074,195,566	3,684,231,266
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2,387,151,574	1,086,634,668
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13b	10,277,920,648	7,926,993,273
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		168,645,807,177	115,426,419,388
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		70,854,277,440	29,831,762,500
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	70,854,277,440	29,831,762,500
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		77,939,764,989	65,888,152,323
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	20,153,472,117	8,101,859,451
- Nguyên giá	222		21,907,470,228	8,880,860,708
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1,753,998,111)	(779,001,257)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	57,786,292,872	57,786,292,872
- Nguyên giá	228		57,786,292,872	57,786,292,872
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		2,474,741,398	349,454,545
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		2,474,741,398	349,454,545
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
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		17,377,023,350	19,357,050,020
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	1,301,938,247	3,093,469,404
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.10	14,818,448,339	14,818,448,339
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		1,256,636,764	1,445,132,277
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		768,639,256,037	855,842,095,318

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		291,149,869,755	435,099,911,543
I. Nợ ngắn hạn	310		118,182,209,098	247,261,893,616
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.11	3,815,605,308	5,512,062,471
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	9,155,238,580	60,896,178,068
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13a	21,246,106,565	24,911,122,637
4. Phải trả người lao động	314		2,651,917,560	11,782,042,299
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	7,648,341,685	7,326,396,287
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.16a	22,813,380,119	34,717,896,890
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	46,099,200,004	98,853,083,031
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4,752,419,277	3,263,111,933
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		172,967,660,657	187,838,017,927
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.15	42,163,394,004	157,484,551,270
7. Phải trả dài hạn khác	337	V16.b	100,000,000,000	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17b	30,804,266,653	30,353,466,657
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		477,489,386,282	420,742,183,775
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	477,489,386,282	420,742,183,775
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		301,798,050,000	240,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		301,798,050,000	240,000,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		29,861,170,400	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		3,328,457,582	2,110,434,785
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		136,410,075,086	142,753,375,004
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		79,155,359,004	60,281,127,409
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		57,254,716,082	82,472,247,595
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		6,091,633,214	6,017,203,586
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		768,639,256,037	855,842,095,318

NGƯỜI LẬP BIỂU



Trần Ngọc Chiêu

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Thị Ngọc Bích

Tp. HCM, ngày 27 tháng 01 năm 2021

TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN
DANH KHÔI

THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH



Nguyễn Huy Cường

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2020	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	55,716,778,323	148,225,196,264	207,445,096,620	532,655,603,200
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	-	196,336,725	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		55,716,778,323	148,225,196,264	207,248,759,895	532,655,603,200
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	6,080,438,323	105,223,570,282	40,890,971,526	340,692,694,621
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		49,636,340,000	43,001,625,982	166,357,788,369	191,962,908,579
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	2,959,415	4,652,538,787	465,065,210	4,819,250,544
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	1,482,484,733	1,733,382,814	4,902,743,580	5,918,541,461
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1,482,484,733	1,733,371,492	4,902,743,580	5,237,001,908
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-	-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6a	11,697,002,378	12,490,919,210	57,629,042,985	44,043,434,781
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6b	10,325,917,092	11,217,204,765	54,441,052,041	42,625,879,363
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		26,133,895,212	22,212,657,980	49,850,014,973	104,194,303,518
12. Thu nhập khác	31	VI.7	28,040,909,092	450,897,758	28,103,743,959	11,205,206,764
13. Chi phí khác	32		1,690,554,798	139,563,196	4,756,325,809	1,573,529,892
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		26,350,354,294	311,334,562	23,347,418,150	9,631,676,872
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		52,484,249,506	22,523,992,542	73,197,433,123	113,825,980,390
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	(369,074,794)	3,583,950,878	10,996,196,224	24,286,267,611
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	(436,205,448)	-	(775,076,920)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		52,853,324,300	19,376,247,112	62,201,236,899	90,314,789,699
Cổ đông của Công ty mẹ	61		51,019,256,981	19,004,989,520	62,126,807,271	86,598,545,811
Cổ đông không kiểm soát	62		1,834,067,319	371,257,592	74,429,628	3,716,243,888
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	1,750	1,446	2,005	2,881
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	1,750	1,446	2,005	2,881

NGƯỜI LẬP BIỂU

Trần Ngọc Chiêu

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Ngọc Bích



TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Huy Cường

Tp HCM, ngày 21 tháng 01 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2020	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH						
1. Lợi nhuận trước thuế	01		52,484,249,506	22,523,992,542	73,197,433,123	113,825,980,390
2. Điều chỉnh cho các khoản :						
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8	346,101,432	165,459,149	974,996,854	858,274,607
- Các khoản dự phòng	03	VI.6	(8,899,373,765)	396,046,203	(2,673,228,602)	396,046,203
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	10,827	-	10,827
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(2,959,415)	(4,819,250,544)	(465,059,195)	(4,819,250,544)
- Chi phí lãi vay	06	VI.5	1,482,484,733	1,733,371,492	4,902,743,580	5,237,001,908
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		45,410,502,491	19,999,629,669	75,936,885,760	115,498,063,391
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(32,657,735,366)	200,139,215,054	(16,887,130,313)	(248,778,401,557)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(7,052,613,463)	(328,910,262)	(6,670,173,621)	(26,489,181,720)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(29,010,841,142)	(366,781,312,395)	(81,986,527,498)	62,903,214,755
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(104,939,051)	(431,293,593)	2,590,062,370	(2,371,611,737)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1,046,165,096)	(1,628,070,209)	(4,466,423,943)	(4,950,322,276)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.13a	(1,240,742,227)	(3,000,000,000)	(21,346,669,111)	(22,236,987,050)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	(5,141,678,173)	-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(540,467,100)	4,552,780,893	(2,164,761,048)	(7,346,737,393)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(26,243,000,954)	(152,619,639,016)	(54,994,737,404)	(133,771,963,587)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ						
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(8,165,600,000)	(265,350,000)	(14,379,350,918)	(1,717,440,000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	2,454,545,455	-	2,454,545,455
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-	-	(96,000,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-	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		-	-	-	36,000,000,000
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2,959,415	4,819,250,544	465,059,195	4,819,250,544
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(8,162,640,585)	7,008,445,999	82,085,708,277	(54,443,644,001)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH						
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		12,000,000,000	89,779,187,800	12,000,000,000	149,861,170,400
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		45,200,000,000	190,563,387,977	46,700,000,000	191,413,387,977
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1,149,800,001)	(120,030,608,751)	(99,003,083,031)	(123,476,908,754)
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)	(12,000,000,000)	(15,853,551,353)	(12,000,000,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		42,250,233,999	148,311,967,026	(56,156,634,384)	205,797,649,623
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		7,844,592,460	2,700,774,009	(29,065,663,511)	17,582,042,035
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		5,613,832,013	39,823,324,802	42,524,087,984	24,942,056,776
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-	-	(10,827)
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	13,458,424,473	42,524,098,813	13,458,424,473	42,524,087,984

NGƯỜI LẬP BIỂU

Trần Ngọc Chiếu

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Ngọc Bích



TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Huy Cường

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2020

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 (được chuyển đổi từ Công ty Cổ phần Bất động sản Netland) được thành lập tại Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần, mã doanh nghiệp số 0312695565 ngày 19 tháng 03 năm 2014 và giấy chứng nhận đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 16 tháng 12 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh

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

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.

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

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

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

Trong đó bao gồm:

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

Xây dựng nhà các loại;

Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;

Xây dựng công trình công ích;

Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;

Phá dỡ;

Chuẩn bị mặt bằng;

Lắp đặt hệ thống điện;

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

Hoàn thiện công trình xây dựng;

Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;

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

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

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

Tư vấn, môi giới, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: tư vấn, môi giới bất động sản (trừ tư vấn mang tính pháp lý). Dịch vụ đánh giá bất động sản; Sàn giao dịch bất động sản. 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;

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất: Không có.**6. Cấu trúc doanh nghiệp****6.1 Tổng số các Công ty con:**

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

6.2 Danh sách các công ty con được hợp nhất:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 (Tên cũ Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Danh Khôi)	Dịch vụ môi giới và kinh doanh bất động sản	95%	95%	95%

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

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

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

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.
Kỳ kế toán quý 4 năm 2020 của Công ty bắt đầu từ ngày 01/10/2020 và kết thúc ngày 31/12/2020

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, Thông tư số 202/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 và các thông tư sửa đổi, bổ sung.

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính hợp nhất đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả kinh doanh hợp nhất và các luồng tiền của doanh nghiệp.
Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính".

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

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi và các công ty con (gọi chung là "Công ty") cho kỳ kế toán quý 4 năm 2020.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

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

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

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho (tiếp theo):

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

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

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

6.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình:

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

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

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

6.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

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

Nhà xưởng, vật kiến trúc 5 - 50 năm

Phương tiện vận tải, truyền dẫn 10 năm

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

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

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 tồn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

11. Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay:

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

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

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

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu:

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu (tiếp theo):**Nguyên tắc ghi nhận thặng dư vốn cổ phần:**

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

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

19. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

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

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

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

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Công cụ tài chính (tiếp theo):**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.

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

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

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

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

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

	31/12/2020		01/01/2020	
1. Tiền và các khoản tương đương tiền				
Tiền	13,458,424,473		42,524,087,984	
Tiền mặt	542,313,017		1,770,351,834	
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	12,916,111,456		40,753,736,150	
Cộng	13,458,424,473		42,524,087,984	
2. Các khoản đầu tư tài chính				
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	-	-	96,000,000,000	96,000,000,000
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	96,000,000,000	96,000,000,000
Cộng	-	-	96,000,000,000	96,000,000,000
3. Phải thu của khách hàng	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	41,806,493,049	-	89,739,547,738	(3,478,301,927)
Khách hàng trong nước	41,806,493,049	-	89,739,547,738	(3,478,301,927)
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (1)	34,946,758,158	-	77,898,453,342	-
Công ty TNHH Xây dựng hạ tầng Phú Mỹ	-	-	5,017,673,621	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Quốc tế Năm Sao (2)	5,290,799,274	-	5,290,799,274	(3,478,301,927)
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản DKRE	52,182,296	-	-	-
Phải thu ngắn hạn khác	1,516,753,321	-	1,532,621,501	-
Cộng	41,806,493,049	-	89,739,547,738	(3,478,301,927)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

b. Phải thu các bên liên quan

Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (1)	34,946,758,158	-	77,898,453,342	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản DKRE	52,182,296	-	-	-
Cộng	34,998,940,454	-	77,898,453,342	-

(1) Khoản phải thu Công ty Cổ Phần Đầu Tư Danh Khôi Holdings bao gồm:

Khoản phải thu Công ty Cổ Phần Đầu Tư Danh Khôi Holding về phí môi giới dự án Khu nhà ở phía đông Rạch Thủ Lựu, tên thương mại là Barya tại Phường Long Toàn, Tp. Bà Rịa, Tỉnh Bà Rịa, Vũng Tàu theo Hợp đồng môi giới số 1127/2017/HĐMG/PT-DKR ngày 27/11/2017; phí môi giới dự án Khu dân cư - tái định cư Thành Hiếu, tên thương mại là Long Hậu Riverside theo Hợp đồng môi giới số: 0702/2018/HĐMG/DKRH-DKR ngày 02/07/2018, phí môi giới dự án KĐT DLST Nhơn Hội theo Hợp đồng môi giới Số: 30.1/2020/HĐMG/DKRH-DKR ngày 18/02/2020 đính kèm phụ lục 01,02,03,04,05,06, Phí môi giới dự án Tháp ven sông theo HĐ số:138.2/2020/HĐMG/DKRH-DKR ngày 8/6/2020, và Phí môi giới dự án KĐT DLST Nhơn Hội theo Hợp đồng môi giới Số: 246.2/2020/HĐMG/DKRH-DKRD ngày 23/09/2020 đính kèm phụ lục 01,02,03 và khoản Hợp tác đầu tư dự án Nhơn Hội theo HĐ Số 41/2019/DKR-DKRH/NH ký ngày 28/6/2019 giữa Công ty Cổ Phần Đầu Tư Danh Khôi Holdings với Công ty cổ phần bất động sản DKRD (Tên cũ: Công ty Cổ phần Bất Động Sản Danh Khôi).

(2) Công ty Cổ phần Tập Đoàn Quốc Tế Năm Sao

Khoản phải thu Công ty Cổ phần Tập Đoàn Quốc Tế Năm Sao về phí môi giới dự án khu đô thị Năm Sao, tên thương mại là Khu Lucky Land (giai đoạn 1) tại Xã Phước Lý, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An theo hợp đồng môi giới số 03/HĐMG/TĐNS-DKR ký ngày 21/11/2016 giữa Công ty Cổ phần Tập Đoàn Quốc Tế Năm Sao với Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD (Tên cũ là Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi). Trong năm 2019, Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD đã trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi với giá trị 3.703.559.492 VND. Căn cứ vào Biên lai thu tiền thi hành án số AB/2011/00843 ngày 11/01/2021 của Cục thi hành án dân sự TP.HCM trả lại cho DKRD số tiền 7.290.799.274 VND, Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD đã hoàn nhập khoản dự phòng đã trích trong năm 2019.

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	186,800,762,568	(43,360,000)	155,572,202,421	-
Nhà cung cấp trong nước	186,800,762,568	(43,360,000)	155,572,202,421	-
Công Ty TNHH Dự án Hồ Tràm	-	-	2,345,860,440	-
Công Ty Cổ phần Công nghệ TK 25	-	-	1,579,840,000	-
Công ty Cổ phần Quảng cáo SHOJIKI	300,000,000	-	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản DKRP	628,500,000	-	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản DKRB	12,000,000	-	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại - Bất động sản DKRT	181,500,000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (*)	185,000,000,000	-	150,000,000,000	-
Khác	678,762,568	(43,360,000)	1,646,501,981	-
Cộng	186,800,762,568	(43,360,000)	155,572,202,421	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

b. Trả trước cho người bán là các bên liên quan

Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (*)	185,000,000,000	-	150,000,000,000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản DKRP	628,500,000	-	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản DKRB	12,000,000	-	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại - Bất động sản DKRT	181,500,000	-	-	-
Cộng	185,822,000,000	-	150,000,000,000	-

(*) Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings

(*) Công ty 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 theo hợp đồng số 2210/2018/HĐCN/DKRRH-NRC ngày 22/10/2018 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi (Tên cũ: Công ty Cổ phần Bất động sản Netland). Đến ngày 31/12/2020, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi đã ứng trước 185.000.000.000 VND.

5. Phải thu khác

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	241,766,534,089	-	252,803,413,910	-
Ký cược, ký quỹ	35,640,600,000	-	22,668,115,988	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Quốc tế năm Sao	2,000,000,000	-	2,000,000,000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (1)	23,400,000,000	-	10,000,000,000	-
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á (2)	10,000,000,000	-	-	-
Công Ty Cổ phần Kita Invest	-	-	9,500,000,000	-
Ký quỹ khác	240,600,000	-	1,168,115,988	-
Tạm ứng	640,630,000	-	225,184,148	-
Tạm ứng cho Ông Nguyễn Hữu Quang	180,000,000	-	-	-
Tạm ứng cho bà Vũ Thị Bảo Tuyên	-	-	-	-
Tạm ứng khác	460,630,000	-	225,184,148	-
Phải thu khác	205,485,304,089	-	229,910,113,774	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (1)	74,000,000,000	-	94,000,000,000	-
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á (2)	18,000,000,000	-	10,650,000,000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR (3)	-	-	55,000,000,000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Hà Nội Non Nước (4)	105,600,000,000	-	55,000,000,000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác (tiếp theo)

Công ty TNHH Xây dựng hạ tầng Phú Mỹ (5)	5,000,000,000	-	10,330,000,000	-
Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Bất Động Sản Danh Khôi	1,000,000,000			
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Thạnh	-		4,621,150,685	
Phải thu khác	1,885,304,089	-	308,963,089	-
b. Dài hạn	70,854,277,440	-	29,831,762,500	-
Đầu tư dự án Khu biệt thự vườn Panorama Villas tại Hòn Ró, xã Phước Đồng, Tp. Nha Trang, Khánh Hòa (6)	29,831,762,500	-	29,831,762,500	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Sun Frontier (7)	5,000,000,000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (1)	29,000,000,000	-		-
Bà Đặng Thị Nhung (8)	7,022,514,940			
Cộng	312,620,811,529	-	282,635,176,410	-

(1) Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings bao gồm:

Khoản ký quỹ phát triển dự án Nhơn Hội - New City (khu 2, khu 4 và khu 9) theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 50/2019/NRC-DKRH/NH ngày 28/06/2019 và phụ lục 03/2020/PLHĐDVMG/DKRH-NRC ngày 06/1/2020 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi (Tên cũ: Công ty Cổ phần Bất động sản Netland). Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 50/2019/NRC-DKRH/NH ngày 28/06/2019 thì số tiền góp vốn bên Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi đã chuyển cho Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings, giá trị 20.000.000.000 VND và số tiền này được chuyển thành tiền ký quỹ để đảm bảo cho việc phát triển Dự án theo phụ lục 03/2020/PLHĐDVMG/DKRH-NRC ngày 06/01/2020. Căn cứ vào biên bản thanh lý số 271020/TLHĐ/NH ký ngày 27/10/2020 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi, Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings hoàn lại tiền ký quỹ 20.000.000.000 VND và tổng tiền phí phát triển dự án là 90.367.503.756 VND. Đến ngày 31/12/2020, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi đã nhận được 90.367.503.756 VND.

Khoản tiền hợp tác kinh doanh dự án Trung tâm Thương mại và Căn hộ cao cấp Bình Dương I theo hợp đồng số 01/2020/NRC-DKRH/BD ký ngày 28/10/2020 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi (Tên cũ: Công ty Cổ phần Bất động sản Netland). 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 đồng hợp tác kinh doanh là 288.000.000.000 VND. Đến ngày 31/12/2020, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi đã thực góp vào dự án là 12.000.000.000 VND.

Khoản tiền hợp tác kinh doanh dự án Khu chung cư hỗn hợp tại Phân khu 4, Nhơn Hội, Bình Định theo hợp đồng số 02/2020/NRC-DKRH/NH4 ký ngày 28/10/2020 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi (Tên cũ: Công ty Cổ phần Bất động sản Netland). 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 đồng hợp tác kinh doanh là 200.000.000.000 VND. Đến ngày 31/12/2020, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi đã thực góp vào dự án là 12.000.000.000 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 theo hợp đồng số 03/2020/NRC-DKRH/NH9 ký ngày 28/10/2020 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi (Tên cũ: Công ty Cổ phần Bất động sản Netland). 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 đồng hợp tác kinh doanh là 200.000.000.000 VND. Đến ngày 31/12/2020, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi đã thực góp vào dự án là 5.000.000.000 VND.

Khoản tiền ký quỹ theo Hợp đồng môi giới số HĐ Số 30.1/2020/HDMG/DKRH-DKR ngày 18/02/2020 giữa Công ty cổ phần bất động sản DKRD (Tên cũ: Công ty Cổ phần Bất Động Sản Danh Khôi) và Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings về Dự án Khu đô thị Du lịch Sinh thái Nhơn Hội tại Xã Nhơn Lý và Xã Nhơn Hội, Tp. Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định. Giá trị ký quỹ tại thời điểm 31/12/2020 là 2.900.000.000 VNĐ và khoản tiền ký quỹ dự án thấp ven sông theo hợp đồng môi giới số 138.2/2020/HDMG/DKRH-DKR ký ngày 8/6/2020 giá trị tại thời điểm 31/12/2020 1.000.000.000 VNĐ

Khoản hợp tác đầu tư dự án Nhơn Hội - New City (khu 2 và khu 9) theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 41/2019/DKR-DKRH/NH ngày 28/06/2019 giữa Công ty CP Đầu Tư Danh Khôi Holdings và Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD (Tên cũ: Công ty Cổ phần Bất Động Sản Danh Khôi). Theo đó, Công ty CP Đầu Tư Danh Khôi Holdings là bên nhận góp vốn, Công ty cổ phần bất động sản DKRD là bên góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi góp 74.000.000.000 VNĐ theo tỷ lệ tương ứng phần vốn góp hợp tác đầu tư nhưng đảm bảo không thấp hơn 15% phần vốn đã góp. Tại ngày lập báo cáo tài chính, hợp đồng này đã được thanh lý theo biên bản thanh lý ngày 25/12/2020.

(2) Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á bao gồm:

Khoản tiền đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc số SAPPHIRE 06/HĐ-BSRVT ký ngày 16/11/2020 giữa Công ty Cổ phần Du Lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi (Tên cũ: Công ty Cổ phần Bất động sản Netland). Theo đó, Công ty Cổ phần Du Lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á là bên nhận cọc, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi là bên đặt cọc, các bên thống nhất giá trị đặt cọc là 10.000.000.000 VND. Căn cứ vào biên bản thanh lý số 2312/2020/TLHĐ/VT ký ngày 23/12/2020 giữa Công ty Cổ phần Du Lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi, Công ty Cổ phần Du Lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á hoàn trả tiền cọc 10.000.000.000 VND và tiền phạt vi phạm hợp đồng là 10.000.000.000 VND. Đến ngày 31/12/2020, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi đã nhận được 2.000.000.000 VND.

Khoản tiền hợp tác đầu tư dự án Khu du lịch Biển Blue Sapphire Resort, Bà Rịa - Vũng Tàu theo hợp đồng số 49/2019/NRC-ASIA/VT ký ngày 28/06/2019 và Phụ lục số 01/2020/PLHĐHTĐT/ASIA-NRC ký ngày 27/06/2020 giữa Công ty Cổ phần Du Lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi (Tên cũ: Công ty Cổ phần Bất động sản Netland). Theo đó, Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á 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 5.000.000.000 VND và phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ tương ứng phần vốn góp hợp tác đầu tư nhưng đảm bảo không thấp hơn 15% phần vốn đã góp.

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

(3) Công ty Cổ phần Đầu tư VHR:

Khoản tiền hợp tác đầu tư dự án Khu Dân Cư Côn Tân Lập - Xương Huân, TP. Nha Trang theo hợp đồng số 48/2019/NRC-VHR/NT ngày 28/06/2019 ký giữa Công ty Cổ phần Đầu tư VHR và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi (Tên cũ: Công ty Cổ phần Bất động sản Netland). Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư VHR 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 55.000.000.000 VND. Căn cứ vào Biên bản thanh lý số 280920/TLHĐ-NT ký ngày 28/09/2020 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư VHR và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi, Công ty Cổ phần Đầu tư VHR hoàn trả tiền góp vốn 55.000.000.000 VND và tiền phí 6.875.000.000 VND cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi. Đến ngày 31/12/2020 Công ty Cổ phần Đầu tư VHR đã thanh toán cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi phần vốn góp đã nhận là 55.000.000.000 VND và phí là 6.875.000.000 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Khoản tiền hợp tác đầu tư dự án Khu du lịch Biển Blue Sapphire Resort, Bà Rịa - Vũng tàu theo hợp đồng số 40/2019/DKR-ASIA/VT ký ngày 28/06/2019 đính kèm phụ lục ngày 27/6/2020 giữa Công ty cổ phần du lịch và đầu tư xây dựng Châu Á và Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD (Tên cũ: Công ty Cổ phần Bất Động Sản Danh Khôi). Theo đó, Công ty cổ phần du lịch và đầu tư xây dựng châu á là bên nhận góp vốn, Công ty cổ phần bất động sản DKRD là bên góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty cổ phần bất động sản danh khôi góp là 5.000.000.000 VND và phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ tương ứng phần vốn góp hợp tác đầu tư nhưng đảm bảo không thấp hơn 15% phần vốn đã góp.

(4) Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Hà Nội Non Nước:

Khoản tiền hợp tác đầu tư dự án Khu du lịch Nghi đường cao cấp Ven biển Non Nước theo hợp đồng số 47/2019/NRC-HNNN/NN ngày 28/6/2019 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Hà Nội Non Nước và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi (Tên cũ: Công ty Cổ phần Bất động sản Netland). Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Hà Nội Non Nước 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 55.000.000.000 VND. Căn cứ vào biên bản thanh lý số 01102020/TLHĐ-ĐN ký ngày 01/10/2020 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Hà Nội Non Nước và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi, Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Hà Nội Non Nước hoàn trả tiền góp vốn 55.000.000.000 VND và tiền phạt vi phạm hợp đồng 18.000.000.000 VND. Đến ngày 31/12/2020, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi đã nhận được 7.400.000.000 VND tiền phạt.

Khoản tiền hợp tác góp vốn đầu tư xây dựng dự án Aria Đà Nẵng Hotel & Resort theo thỏa thuận số 01/HĐGV/NONNUOC-DKRD ký ngày 4/12/2020 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Hà Nội Non nước và Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD (Tên cũ: Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi). Theo đó, Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD là bên góp vốn, Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Hà Nội Non nước là bên nhận góp vốn, bên góp vốn sẽ góp 83.260.800.000 VND và trong vòng 6 tháng kể từ ngày ký thỏa thuận này Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Hà Nội Non nước phải cam kết ký hợp đồng mua bán Condotel cho Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD.

(5) Công ty TNHH Xây dựng hạ tầng Phú Mỹ:

Khoản tiền hợp tác đầu tư dự án Cà Mau Happy Home theo HĐ 42/2019/DKR-HTPM/CM ký ngày 28/06/2019 đính kèm phụ lục ngày 27/6/2020 giữa Công ty TNHH Xây Dựng Hạ Tầng Phú Mỹ và Công ty cổ phần bất động sản DKRD (Tên cũ: Công ty Cổ phần Bất Động Sản Danh Khôi). Theo đó, Công ty TNHH Xây Dựng Hạ Tầng Phú Mỹ là bên nhận góp vốn, Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD là bên góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty cổ phần bất động sản danh khôi góp là 5.000.000.000 VND và phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ tương ứng phần vốn góp hợp tác đầu tư nhưng đảm bảo không thấp hơn 15% phần vốn đã góp.

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

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

Đến ngày 31/12/2020, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi đã thực góp vào dự án là 29.831.762.500 VND và đang trong quá trình đàm phán thu hồi lại khoản phải thu này.

(7) Công ty TNHH MTV Đầu tư Sun Frontier

Khoản tiền hợp tác kinh doanh dự án Tháp ven sông tại P. Bình Thuận, Q. Hải Châu, TP Đà Nẵng theo hợp đồng số 04/2020/NRC-SUN/DN ký ngày 28/10/2020 giữa Công ty TNHH MTV Đầu tư Sun Frontier và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi (Tên cũ: Công ty Cổ phần Bất động sản Netland). 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 đồng hợp tác kinh doanh là 200.000.000.000 VND. Đến ngày 31/12/2020, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi đã thực góp vào dự án là 5.000.000.000 VND.

(8) Bà Đặng Thị Nhung

Khoản phải thu theo biên bản thỏa thuận 3 bên về việc 3 nền đất ký ngày 23/7/2020

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

c. Phải thu khác là bên liên quan

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	126,400,000,000	-	104,000,000,000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR	-	-	55,000,000,000	-
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	28,000,000,000	-	10,650,000,000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Hà Nội Non Nước	105,600,000,000	-	55,000,000,000	-
Công ty TNHH Xây dựng hạ tầng Phú Mỹ	5,000,000,000	-	10,330,000,000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Sun Frontier	5,000,000,000	-	-	-
Bà Đặng Thị Nhung	7,022,514,940	-	-	-
Ông Nguyễn Hữu Quang	180,000,000	-	-	-
Cộng	277,202,514,940	-	234,980,000,000	-

6. Hàng tồn kho

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	-	-	13,200,000	-
Chi phí SX, KD dở dang (*)	101,031,890,818	-	94,488,730,397	-
+ Chi phí dự án dân cư đô thị tại Đồng Nai	2,073,858,369	-	2,073,858,369	-
+ Chi phí dự án Bình Dãng (Saigon Metro Mall)	90,639,273,703	-	90,639,273,704	-
+ CP, SX kinh doanh dở dang khác	8,318,758,746	-	1,775,598,324	-
Hàng hoá	195,149,400	-	54,936,200	-
Cộng	101,227,040,218	-	94,556,866,597	-

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

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

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Tài sản cố định hữu hình							
Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng		
Nguyên giá							
Số dư đầu kỳ	3,535,346,472	4,811,541,509	533,972,727		8,880,860,708		
Mua trong kỳ		10,412,063,637	39,675,000	218,345,172	10,670,083,809		
ĐT XDCB h. thành	2,356,525,711				2,356,525,711		
Phân loại lại tài sản	208,879,000	(208,879,000)			-		
Số dư cuối kỳ	6,100,751,183	15,014,726,146	573,647,727	218,345,172	21,907,470,228		
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu kỳ	98,453,488	487,470,277	193,077,492		779,001,257		
Khấu hao trong kỳ	142,176,415	649,224,493	135,692,996	47,902,950	974,996,854		
Phân loại lại tài sản	991,176	(991,176)			-		
Số dư cuối kỳ	241,621,079	1,135,703,594	328,770,488	47,902,950	1,753,998,111		
Giá trị còn lại							
Số dư đầu kỳ	3,436,892,984	4,324,071,232	340,895,235	-	8,101,859,451		
Số dư cuối kỳ	5,859,130,104	13,879,022,552	244,877,239	170,442,222	20,153,472,117		

* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 16.619.847.859 VND.

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	57,786,292,872	57,786,292,872
Số dư cuối kỳ	57,786,292,872	57,786,292,872
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-
Giá trị còn lại		
Số dư đầu kỳ	57,786,292,872	57,786,292,872
Số dư cuối kỳ	57,786,292,872	57,786,292,872

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

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

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

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

9. Chi phí trả trước

	31/12/2020	01/01/2020
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	3,074,195,566	3,684,231,266
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	3,004,541,233	3,684,231,266
Chi phí thi công, thiết kế nội thất	69,654,333	
b. Chi phí trả trước dài hạn	1,301,938,247	3,093,469,404
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	87,987,397	2,051,909,753
Chi phí thi công, thiết kế nội thất	686,877,965	526,707,569
Các khoản khác	527,072,885	514,852,082
Cộng	4,376,133,813	6,777,700,670

10. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2020	01/01/2020
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	14,818,448,339	14,818,448,339
- Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến doanh thu từ hoạt động Hợp tác đầu tư dự án Khu thương mại dịch vụ và dân cư Tân Việt Phát, phường Phú Hải, Tp. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (Queen Pearl).	11,400,000,000	11,400,000,000
- Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến việc loại trừ lãi chưa thực hiện của dự án Bình Đăng.	3,418,448,339	3,418,448,339
Cộng	14,818,448,339	14,818,448,339

11. Phải trả người bán

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	3,815,605,308	3,815,605,308	5,512,062,471	5,512,062,471
Công ty Cổ phần Bất động sản Link House Miền Trung	-	-	721,452,739	721,452,739
Công ty Cổ phần DKRA Việt Nam	-	-	1,224,954,975	1,224,954,975
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Á Châu	-	-	2,073,037,661	2,073,037,661
Công ty Cổ phần Nhất Minh Nguyên	691,108,000	691,108,000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (*)	2,043,173,499	2,043,173,499	-	-
Khác	1,081,323,809	1,081,323,809	1,492,617,096	1,492,617,096
Cộng	3,815,605,308	3,815,605,308	5,512,062,471	5,512,062,471

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

b. Phải trả người bán là các bên liên quan				
- Công ty Cổ Phần Đầu Tư Danh Khôi Holdings (*)				
	2,043,173,499	2,043,173,499	-	-
Cộng	2,043,173,499	2,043,173,499	-	-
(*) Công ty Cổ Phần Đầu Tư Danh Khôi Holdings				
Khoản phải trả cho Công ty Cổ Phần Đầu Tư Danh Khôi Holdings về chi phí thuê văn phòng 105-107 Nguyễn Công Trứ, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM hợp đồng số: 01/2020/HĐTN/DKRH/DRK ký ngày 20/12/2019 và hợp đồng số: 02/2020/HĐTN/DKRH/DRK ngày 22/5/2020 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD (Tên cũ: Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi) và Công ty Cổ Phần Đầu Tư Danh Khôi Holdings.				
12. Người mua trả tiền trước		31/12/2020	01/01/2020	
a. Ngắn hạn		9,155,238,580	60,896,178,068	
Khách hàng trong nước ứng trước tiền dự án		9,065,238,580	60,896,178,068	
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản DKRP		90,000,000		
b. Người mua trả tiền trước là các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản DKRP		90,000,000		
Cộng		90,000,000	-	
13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước				
	01/01/2020	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2020
a. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	2,798,082,651	7,971,162,721	4,227,880,166	6,541,365,206
Thuế thu nhập doanh nghiệp	21,286,267,611	10,996,196,224	21,346,669,111	10,935,794,724
Thuế thu nhập cá nhân	826,772,375	13,143,781,102	10,201,606,842	3,768,946,635
Các loại thuế khác	-	1,389,696	1,389,696	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	14,898,294	14,898,294	-
Cộng	24,911,122,637	32,127,428,037	35,792,444,109	21,246,106,565
b. Phải thu				
Thuế GTGT nộp thừa	7,926,993,273	(2,345,337,775)	5,589,600	10,277,920,648
Cộng	7,926,993,273	(2,345,337,775)	5,589,600	10,277,920,648
14. Chi phí phải trả			31/12/2020	01/01/2020
Ngắn hạn			7,648,341,685	7,326,396,287
Hoa hồng phải trả dự án Nhơn Hội			409,112,373	795,520,559
Lãi vay trích trước			436,319,637	286,679,632
Trích trước chi phí tiền lương			5,235,116,886	5,231,092,301
Các khoản trích trước khác			1,567,792,789	1,013,103,795
Cộng			7,648,341,685	7,326,396,287
Chi phí phải trả là các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Dịch Vụ - Quản Lý Tài Sản DKPM			401,260,950	
Cộng			401,260,950	
15. Doanh thu chưa thực hiện			31/12/2020	01/01/2020
Dài hạn				
Doanh thu nhận trước dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall)			42,163,394,004	157,484,551,270
Cộng			42,163,394,004	157,484,551,270

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2020	01/01/2020
16. Phải trả khác		
a. Ngắn hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược	100,000,000	22,000,000,000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Á Châu	-	10,000,000,000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Xuân Lộc Holdings	-	1,000,000,000
+ Công ty Cổ phần Bất động Sản Link House Miền Trung	-	9,000,000,000
+ Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Danh Khôi	-	2,000,000,000
+ Công ty Cổ phần TMDT Ngôi Nhà Thế Kỷ	100,000,000	
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	22,713,380,119	12,717,896,890
- Các khoản tiền giữ chỗ mua sản phẩm dự án	20,742,000,000	6,217,694,108
+ Dự án Quy Nhơn - Bình Định (1)	870,000,000	4,080,000,000
+ Công ty Cổ Phần Đầu Tư Danh Khôi Holdings	18,770,000,000	
+ Barya City Bà Rịa (2)	1,012,000,000	1,012,000,000
+ Dự án Happy Home Cà Mau	90,000,000	1,125,694,108
- Phải trả về chia lợi nhuận	818,000,000	2,053,585,353
+ Ông Lê Thống Nhất	818,000,000	1,642,868,282
+ Ông Nguyễn Đình Trí	-	410,717,071
- Phải trả khác	1,153,380,119	4,446,617,429
Cộng	22,813,380,119	34,717,896,890
b. Dài hạn		
- Công ty TNHH Xây dựng hạ tầng Phú Mỹ (3)	100,000,000,000	
Cộng	100,000,000,000	-
c. Phải trả khác là các bên liên quan		
Ông Lê Thống Nhất	818,000,000	1,642,868,282
Ông Nguyễn Đình Trí	-	410,717,071
Công ty TNHH Xây dựng hạ tầng Phú Mỹ	100,000,000,000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	18,770,000,000	
Cộng	119,588,000,000	2,053,585,353

(1) Dự án Quy Nhơn - Bình Định

Khoản tiền giữ chỗ của khách hàng mua sản phẩm của dự án khu du lịch sinh thái Nhơn Hội theo hợp đồng Số: 22/2019/HĐMG/DKRH-DKR ngày 10/05/2019 và Hợp đồng môi giới số 61/2019/DKRH-DKR/NH.K2 ngày 01/07/2019, Hợp đồng môi giới Số: 30.1/2020/HĐMG/DKRH-DKR ngày 18/02/2020 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD (Tên cũ: Công ty Cổ phần Bất Động Sản Danh Khôi) với Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings.

(2) Barya City Bà Rịa:

Khoản tiền giữ chỗ của khách hàng mua sản phẩm của dự án Barya city Bà Rịa theo hợp đồng số 1127/2017/HĐMG/PT-DKR ký ngày 27/11/2017 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD (Tên cũ: Công ty Cổ phần Bất Động Sản Danh Khôi) với Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (theo ủy quyền số 01 ngày 13/09/2017 của Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Phú Thịnh ủy quyền cho Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings liên quan đến việc triển khai và thực hiện dự án Barya city Bà Rịa).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(3) Công ty TNHH Xây dựng hạ tầng Phú Mỹ

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 với Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi (Tên cũ: Công ty Cổ phần Bất động sản Netland). 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 ít nhất 8%/năm trên số tiền góp vốn theo thời gian thực góp.

Đến ngày 31/12/2020, Công ty TNHH Xây dựng Hạ tầng Phú Mỹ đã góp cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi là 100.000.000.000 VND.

17. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	46,099,200,004	46,099,200,004	98,853,083,031	98,853,083,031
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam			94,553,883,027	94,553,883,027
Vay dài hạn đến hạn trả	46,099,200,004	46,099,200,004	4,299,200,004	4,299,200,004
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (*)	4,299,200,004	4,299,200,004	4,299,200,004	4,299,200,004
+ Ngân hàng TMCP Bản Việt - Chi nhánh Tây Sài Gòn (**)	300,000,000	300,000,000		-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong (***)	1,500,000,000	1,500,000,000		
Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (****)	40,000,000,000	40,000,000,000		-
b. Vay dài hạn	30,804,266,653	30,804,266,653	30,353,466,657	30,353,466,657
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (*)	26,054,266,653	26,054,266,653	30,353,466,657	30,353,466,657
Ngân hàng TMCP Bản Việt - Chi nhánh Tây Sài Gòn (**)	1,050,000,000	1,050,000,000		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong (***)	3,700,000,000	3,700,000,000		
Cộng	76,903,466,657	76,903,466,657	129,206,549,688	129,206,549,688

Thuyết minh các khoản vay ngân hàng

(*) 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 05/07/2018 và Phụ lục số PL01-0707/2018/HĐCV/PVB-DN.GĐ ký ngày 20/08/2018	120 tháng	12,49%/năm	28,816,666,657	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.
Hợp đồng vay số 8609/2018/HĐTD/PVB-DN.GĐ ký ngày 27/09/2018	60 tháng	12,49%/năm	438,200,000	Thế chấp xe ô tô Toyota Fortuner, Biển số: 51G-68876
Hợp đồng vay số 13611/2018/HĐTD/PVB-DN.GĐ ký ngày 30/11/2018	60 tháng	12,49%/năm	490,000,000	Thế chấp xe ô tô Kia Sedona, Biển số: 51G-73672
Hợp đồng cho vay số 22307/2019/HĐTD/PVB-DN.GĐ ký ngày 26/7/2019.	60 tháng	12,49%/năm	608,600,000	Thế chấp xe ô tô Toyota Camry, biển số 51H-106.38
Cộng			30,353,466,657	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng tín dụng từng lần số 00120000154000 ký ngày 08/07/2020.	60 tháng	11%/năm	764,999,998	Thế chấp xe ô tô Toyota Camry, biển số 51H-323.51
Hợp đồng tín dụng từng lần số 00120000154000 ký ngày 08/07/2020.	60 tháng	11%/năm	585,000,002	Thế chấp xe ô tô Honda CR-V G, biển số 51H-315.92
Cộng			1,350,000,000	

(*)** Khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong gồm có hợp đồng vay sau:

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
289/2020/GNN/Q1/02	60 tháng	+ 4.6%/năm	5,200,000,000	Xe Lexus biển kiểm soát 51H-392.62
Cộng			5,200,000,000	

(**)** Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh:

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
035/2020 NH-KU/TCĐL-HCM	6 tháng	+4.5%/năm	40,000,000,000	
Cộng			40,000,000,000	
Tổng Cộng			76,903,466,657	

18. Vốn chủ sở hữu**a.** Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem trang 34)

b. Chi tiết vốn góp của các cổ đông	% vốn thực góp tại		
	31/12/2020	31/12/2020	01/01/2020
Ông Lê Thống Nhất	33.61%	101,430,000,000	84,000,000,000
Bà Nguyễn Ngọc Thùy	12.60%	38,036,250,000	31,500,000,000
Sanei Architecture Planning Co., LTD	18.00%	54,337,500,000	45,000,000,000
Các cổ đông khác	35.78%	107,994,300,000	79,500,000,000
Cộng	100.00%	301,798,050,000	240,000,000,000

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

	Năm 2020	Năm 2019
Vốn góp của chủ sở hữu	301,798,050,000	240,000,000,000
<i>Vốn góp đầu kỳ</i>	240,000,000,000	120,000,000,000
<i>Vốn góp tăng trong kỳ</i>	61,798,050,000	120,000,000,000
<i>Vốn góp cuối kỳ</i>	301,798,050,000	240,000,000,000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	63,598,016,000	12,000,000,000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

d. Các quỹ của doanh nghiệp	31/12/2020	01/01/2020
Quỹ đầu tư phát triển	3,328,457,582	2,110,434,785
Cộng	3,328,457,582	2,110,434,785

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

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

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2020	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
Doanh thu dịch vụ môi giới và dịch vụ khác	55,716,778,323	148,225,196,264	199,820,096,620	512,655,603,200
Doanh thu khác theo BBTL hợp đồng dự án Khu dân cư Cồn Tân Lập, P. Xương Huân, TP. Nha Trang số: 280920/TLHĐ-NT ngày 28/09/2020	-	-	6,875,000,000	-
Doanh thu từ lợi nhuận góp vốn dự án Cà Mau - Happy Home theo hợp đồng số 51/2019/NRC-HTPM/CM ký ngày 28/06/2019 và biên bản thanh lý ngày 18/05/2020	-	-	750,000,000	-
Doanh thu từ hoạt động Hợp tác đầu tư dự án Khu biệt thự vườn Panorama Villas tại Hòn Ró, xã Phước Đồng, Tp. Nha Trang, Khánh Hòa (Haborizon Nha Trang)	-	-	-	20,000,000,000
Cộng	55,716,778,323	148,225,196,264	207,445,096,620	532,655,603,200
Doanh thu đối với các bên liên quan	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2020	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	55,696,612,599	152,723,714,554	195,412,920,158	502,680,115,632
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR	-	-	6,875,000,000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản DKRE	20,165,724	-	20,165,724	-
Công ty Cổ phần Thương mại - Bất động sản DKRT	-	-	176,020,644	-
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	-	-	256,932,428	-
Công ty TNHH Xây Dựng Hạ Tầng Phú Mỹ	-	-	1,400,122,134	-
Cộng	55,716,778,323	152,723,714,554	204,141,161,088	502,680,115,632

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các khoản giảm trừ doanh thu	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2020	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
Hàng bán bị trả lại			196,336,725	
Cộng	-	-	196,336,725	-
3. Giá vốn hàng bán	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2020	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
Giá vốn hoạt động môi giới và dịch vụ khác	6,080,438,323	105,223,570,282	40,890,971,526	340,692,694,621
Cộng	6,080,438,323	105,223,570,282	40,890,971,526	340,692,694,621
4. Doanh thu hoạt động tài chính	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2020	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2,959,415	4,652,538,787	465,059,195	4,819,250,544
Lãi bán ngoại tệ	-	-	6,015	
Cộng	2,959,415	4,652,538,787	465,065,210	4,819,250,544
5. Chi phí tài chính	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2020	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
Lãi tiền vay	1,482,484,733	1,733,371,492	4,902,743,580	5,237,001,908
Chiết khấu thanh toán	-	-	-	656,970,000
Lỗi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	-	11,322	-	10,827
Lỗi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	-	-	24,558,726
Cộng	1,482,484,733	1,733,382,814	4,902,743,580	5,918,541,461
6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2020	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
a. Chi phí bán hàng				
Chi phí nhân viên	9,854,389,982	9,453,980,192	44,910,622,903	30,800,375,339
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	70,993,603	149,237,418	431,879,521	470,217,100
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1,616,059,890	1,970,248,993	7,592,489,363	4,365,455,203
Chi phí bằng tiền khác	155,558,903	917,452,607	4,694,051,198	8,407,387,139
Cộng	11,697,002,378	12,490,919,210	57,629,042,985	44,043,434,781
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp				
Chi phí nhân viên	14,635,507,237	6,884,595,942	40,249,887,930	25,488,371,316
Chi phí vật liệu, bao bì	353,832	353,832	1,415,328	2,280,867
Chi phí đồ dùng văn phòng	642,517,969	575,014,055	2,599,064,386	1,931,624,960
Chi phí khấu hao TSCĐ	278,268,932	165,459,149	907,164,354	858,274,607
Thuế, phí, lệ phí	7,590,454	36,593,824	44,310,125	115,200,161
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	(8,899,373,765)	396,046,203	(2,673,228,602)	396,046,203
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2,611,814,971	2,443,921,356	9,453,108,317	11,159,577,912
Chi phí bằng tiền khác	1,049,237,462	715,220,403	3,859,330,203	2,674,503,337
Cộng	10,325,917,092	11,217,204,765	54,441,052,041	42,625,879,363
7. Thu nhập khác	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2020	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
Các khoản khác	28,040,909,092	450,897,758	28,103,743,959	11,205,206,764
Cộng	28,040,909,092	450,897,758	28,103,743,959	11,205,206,764

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2020	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	(369,074,794)	3,583,950,878	10,996,196,224	24,286,267,611
9. Lãi trên cổ phiếu			Năm 2020	Năm 2019
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp			62,126,807,271	86,598,545,811
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm			(3,654,068,392)	(3,094,723,662)
- Các khoản điều chỉnh tăng			958	-
- Các khoản điều chỉnh giảm			(3,654,069,350)	(3,094,723,662)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông			58,472,738,879	83,503,822,149
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ			29,160,627	28,979,805
Lãi cơ bản trên cổ phiếu			2,005	2,881
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)			2,005	2,881

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

Không có khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Các sự kiện phát sinh trong kỳ tài chính

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

3. Giao dịch với các bên liên quan và thành viên chủ chốt**Bên liên quan****Mối quan hệ**

Ông Lê Thống Nhất

Chủ tịch HĐQT

Bà Nguyễn Ngọc Thùy

Cổ đông/thành viên chủ chốt

Sanei Architecture Planning Co., LTD

Cổ đông lớn

Ông Nguyễn Hữu Quang

Cổ đông lớn

Ông Vũ Ngọc Châu

Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc

Ông Trần Vi Thoại

Thành viên HĐQT

Ông Nguyễn Mạnh Tiến

Thành viên HĐQT

Ông Nguyễn Huy Cường

Thành viên HĐQT

Ông Nguyễn Quốc Bảo

Tổng Giám Đốc

Bà Nguyễn Ngọc Trâm

Phó Tổng Giám Đốc

Công ty Cổ phần Đầu Tư Danh Khôi Holdings

Phó Tổng Giám Đốc

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

Cùng chủ sở hữu

Công ty Cổ phần Đầu tư VHR

Liên quan khác

Công ty TNHH MTV Đầu tư Sun Frontier

Cùng chủ sở hữu

Công ty TNHH Xây dựng hạ tầng Phú Mỹ

Liên quan khác

Liên quan khác

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Bên liên quan (tiếp theo)

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản DKRP	Liên quan khác
Công ty Cổ phần Thương mại - Bất động sản DKRT	Liên quan khác
Công ty Cổ phần Dịch Vụ - Quản Lý Tài Sản DKPM	Liên quan khác
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản DKRE	Liên quan khác
Công ty Cổ phần Bất động sản DKRB	Liên quan khác
Công ty Cổ phần Đầu tư Du Lịch Hà Nội Non Nước	Liên quan khác
Bà Đặng Thị Nhung	Liên quan khác

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Phát sinh năm 2020	Số dư cuối kỳ phải thu/(phải trả)
Công ty CP Đầu Tư Danh Khôi Holdings	Cùng chủ sở hữu		
Tập đoàn Danh Khôi cho thuê văn phòng và tiền điện phát sinh		1,093,910,351	-
Phí phát triển dự án theo phụ lục 03 của hợp đồng hợp tác đầu tư số 50/2019/NRC-DKRH/NH		90,367,503,756	-
Tập đoàn Danh Khôi chuyển tiền ký quỹ Phát triển Đô thị tại Phân khu số 2 và Phân khu số 9 thuộc dự án Khu Du Lịch Sinh Thái Nhơn Hội theo phụ lục 03/2020/PLHĐĐVMG/DKRH-NRC ngày 06/01/2020 và hợp đồng số 50/2019/NRC-DKRH/NH		-	20,000,000,000
Tập đoàn Danh Khôi chuyển tiền hợp tác kinh doanh dự án Trung tâm Thương mại và Căn hộ cao cấp Bình Dương I theo hợp đồng số 01/2020/NRC-DKRH/BD ký ngày 28/10/2020		12,000,000,000	12,000,000,000
Tập đoàn Danh Khôi chuyển tiền hợp tác kinh doanh dự án Khu chung cư hỗn hợp tại Phân khu 4, Nhơn Hội, Bình Định theo hợp đồng số 02/2020/NRC-DKRH/NH4 ký ngày 28/10/2020		12,000,000,000	12,000,000,000
Tập đoàn Danh Khôi chuyển 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 theo hợp đồng số 03/2020/NRC-DKRH/NH9 ký ngày 28/10/2020		5,000,000,000	5,000,000,000
Khoản trả trước theo hợp đồng số 2210/2018/HĐCN/DKRH-NRC		35,000,000,000	185,000,000,000
Phí môi giới dự án KĐT DLST Nhơn Hội theo Hợp đồng môi giới Số: 30.1/2020/HĐMG/DKRH-DKR ngày 18/02/2020, Phí môi giới dự án Barya Citi theo Hợp đồng môi giới số 1127/2017/HĐMG/PT-DKR ngày 27/11/2017 Phí môi giới dự án Long Hậu theo Hợp đồng môi giới số 0702/2018/HĐMG/DKRH-DKR ký ngày 02/07/2018 và Lợi nhuận hợp tác đầu tư dự án Nhơn Hội theo hợp đồng Số 41/2019/DKR-DKRH/NH ký ngày 28/6/2019		103,585,169,326	34,759,758,158
DKRD Cho thuê ô tô theo Hợp đồng số 0112/DKRD-DKRH ký ngày 01/12/2020		170,000,000	187,000,000
DKRD thu hộ dự án KĐT DLST Nhơn Hội theo Hợp đồng môi giới Số: 22/2019/HĐMG/DKRH-DKR ngày 10/05/2019, HĐ Số: 61/2019/DKRH-DKR/NH.K2 ngày 1/07/2019, HĐ Số: 30.1/2020/HĐMG/DKRH-DKR ngày 18/02/2020, dự án Barya Citi theo Hợp đồng môi giới số 1127/2017/HĐMG/PT-DKR ngày 27/11/2017, dự án Tháp ven sông theo HĐ số: 138.2/2020/HĐMG/DKRH-DKR ngày 8/6/2020 & dự án thành phần khu dân cư cồn tân lập trên các lô đất HH1, HH2, HH3 Theo HĐ Số: 122.4/2020/HĐVMG/DKRH-DKR 1/6/2020		59,093,918,831	(18,770,000,000)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Danh Khôi Holdings hoàn cọc dự án Aria Đà Nẵng theo HĐ Số: 163/2019/HĐMG/DKRH-DKR và hoàn tiền đăng ký suất tư vấn dự án thành phần khu dân cư cồn tân lập trên các lô đất HH1, HH2, HH3 Theo HĐ Số: 122.4/2020 HĐTVMG/DKRH-DKR 1/6/2020	1,980,000,000	-
DKRD ký quỹ theo môi giới dự án KĐT DLST Nhơn Hội theo Hợp đồng môi giới Số 30.1/2020/HĐMG/DKRH-DKR ngày 18/02/2020, Dự án thấp ven sông 138.2/2020/HĐMG/DKRH-DKR ngày 8/6/2020	1,000,000,000	3,400,000,000
Cho thuê văn phòng và tiền điện	5,911,434,483	(2,043,173,499)
DKRD Hợp tác đầu tư dự án Nhơn Hội Khu 2 và Khu 9 Số: 41/2019/DKR-DKRH/NH ký ngày 28/6/2019	-	74,000,000,000
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á		
Liên quan khác		
Tập đoàn Danh Khôi chuyển 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 chuyển tiền đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc số SAPPHIRE 06/HĐ-BSRVT ký ngày 16/11/2020	10,000,000,000	10,000,000,000
Tập đoàn Danh Khôi thu tiền theo biên bản thanh lý số 2312/2020/TLHĐ/VT ngày 23/12/2020	10,000,000,000	8,000,000,000
DKRD hợp tác đầu tư dự án khu du lịch Biển Blue Sapphire Resort, Bà Rịa - Vũng tàu Số: 40/2019/DKR-ASIA/VT		5,000,000,000
Phí môi giới dự án Aria Vũng Tàu theo Hợp đồng môi giới số: 24.1/2019/HĐMG/COTECASIA-DKR ký ngày 15/11/2019	256,932,428	
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR		
Cùng chủ sở hữu		
VHR hoàn trả tiền góp vốn hợp tác đầu tư dự án Khu Dân Cư Cồn Tân Lập - Xương Huân theo hợp đồng số 48/2019/NRC-VHR/NT	55,000,000,000	-
Tập đoàn Danh Khôi thu tiền theo BBTL hợp đồng dự án Khu dân cư Cồn Tân Lập, P. Xương Huân, TP. Nha Trang số: 280920/TLHĐ-NT ngày 28/09/2020	6,875,000,000	
Công ty TNHH MTV Đầu tư Sun Frontier		
Liên quan khác		
Tập đoàn Danh Khôi chuyển tiền hợp tác kinh doanh dự án Thấp ven sông tại P. Bình Thuận, Q. Hải Châu, TP Đà Nẵng theo hợp đồng số 04/2020/NRC-SUN/DN ký ngày 28/10/2020	5,000,000,000	5,000,000,000
Công ty TNHH Xây dựng hạ tầng Phú Mỹ		
Liên quan khác		
Khoản tiền nhận hợp tác đầu tư dự án Lạc Duong Wonder tại huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng theo hợp đồng số 2702/HĐHT/PM ngày 27/02/2020	100,000,000,000	100,000,000,000
Phí môi giới dự án Happy Home theo Hợp đồng môi giới số: 06/2019/HĐMG/PHUMY-DKR ký ngày 15/4/2019	1,400,122,134	
DKRD 'hợp tác đầu tư dự án Cà Mau Happy Home theo HĐ 42/2019/DKR-HTPM/CM ký ngày 28/06/2019		5,000,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư Du Lịch Hà Nội Non Nước		
Liên quan khác		
DKRD góp vốn để thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu Condotel tại Dự án Aria Đà Nẵng Hotel & Resort tại Thành phố Đà Nẵng theo hợp đồng số 01/HĐGV/NONNUOC-DKRD.	40,000,000,000	40,000,000,000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tập đoàn Danh Khôi chuyển 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 theo biên bản thanh lý số 01102020/TLHĐ-ĐN ký ngày 01/10/2020	18,000,000,000	10,600,000,000
Công ty Cổ phần Dịch Vụ - Quản Lý Tài Sản DKPM	Liên quan khác	
Tập đoàn Danh Khôi thuê văn phòng và tiền phí quản lý	401,260,950	(401,260,950)
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản DKRE	Liên quan khác	
Cho thuê xe	27,272,728	30,000,000
Tiền điện sử dụng cho thuê văn phòng	20,165,724	22,182,296
Công ty Cổ phần Bất động sản DKRB	Liên quan khác	
DKRD tạm ứng chi phí thường theo thông báo số 57.1/2020/TB-DKRD ký ngày 10/7/2020	12,000,000	12,000,000
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản DKRP	Liên quan khác	
DKRD tạm ứng chi phí thường theo thông báo số 57.1.2020/TB-DKRD ký ngày 10/7/2020	628,500,000	628,500,000
Công ty Cổ phần Thương mại - Bất động sản DKRT	Liên quan khác	
DKRD tạm ứng chi phí thường theo thông báo số 57.1.2020/TB-DKRD ký ngày 10/7/2020 và phí môi giới dự án Nhon Hội PK9 theo HĐ Số: Số 10.2/2020/HĐMG/DKR-DKRT	258,773,836	181,500,000
Phí môi giới dự án Nhon Hội 02.3/2020/HĐMG/DKRT-DKR ký ngày 18/02/2020 và Biền Blue Sapphire Resort theo HĐ Số: 04.13/2020/HĐMG/DKRT-DKR ký ngày 01/03/2020	176,020,644	
Ông Lê Thống Nhất	Chủ tịch HĐQT	-
Tập đoàn Danh Khôi tạm ứng cho Ông Lê Thống Nhất	23,000,000,000	-
DKRD mượn tiền trong năm	818,000,000	818,000,000
Tạm ứng cho Ông Nguyễn Hữu Quang	Thành viên HĐQT - Phó Tổng Giám đốc	180,000,000
Tạm ứng cho Bà Vũ Thị Bảo Tuyên	Quyền Giám đốc Tài Chính	450,000,000
Bà Đặng Thị Nhung	Liên quan khác	
Cán Trù ký quỹ dự án Stella Mega City Cần Thơ theo biên bản thỏa Thuận ba bên chuyển giao nghĩa vụ thanh toán mua nền đất ngày 23/7/2020	7,022,514,940	7,022,514,940
+ Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	Quý 4 năm 2020	Quý 4 năm 2019
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	Thù lao và thưởng	2,603,643,178
Cộng	2,603,643,178	2,641,524,787

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

5. Thông tin về hoạt động liên tục:

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

NGƯỜI LẬP BIỂU



Trần Ngọc Chiêu

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Thị Ngọc Bích



Tp. HCM, ngày 27 tháng 01 năm 2021

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Huy Cường

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2019						
Số dư tại 01/01/2019	120,000,000,000	-	-	4,214,886,947	80,661,186,055	204,876,073,002
Tăng vốn	120,000,000,000					120,000,000,000
Thặng dư vốn cổ phần	-	29,861,170,400				29,861,170,400
Lợi nhuận	-	-		3,716,243,888	86,598,545,811	90,314,789,699
Chia cổ tức năm 2018	-	-		(1,700,000,000)	(12,000,000,000)	(13,700,000,000)
Trích quỹ đầu tư phát triển 2018	-	-	1,078,860,231		(1,078,860,231)	-
Trích khen thưởng phúc lợi 2018	-	-		(213,927,249)	(7,301,198,415)	(7,515,125,664)
Trích quỹ đầu tư phát triển 2019	-	-	1,031,574,554		(1,031,574,554)	-
Trích khen thưởng phúc lợi 2019	-	-			(3,094,723,662)	(3,094,723,662)
Số dư tại 31/12/2019	240,000,000,000	29,861,170,400	2,110,434,785	6,017,203,586	142,753,375,004	420,742,183,775
Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2020						
Số dư tại 01/01/2020	240,000,000,000	29,861,170,400	2,110,434,785	6,017,203,586.0	142,753,375,004	420,742,183,775
Tăng vốn	12,000,000,000					12,000,000,000
Thặng dư vốn cổ phần	-					-
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)	-
Chia cổ tức 2019	-				(13,799,966,000)	(13,799,966,000)
Lợi nhuận	-			74,429,628	62,126,807,271	62,201,236,899
Trích quỹ đầu tư phát triển năm 2020	-		1,218,022,797		(1,218,022,797)	-
Trích khen thưởng phúc lợi năm 2020	-				(3,654,069,350)	(3,654,069,350)
Tăng khác	-				958	958
Số dư tại 31/12/2020	301,798,050,000	29,861,170,400	3,328,457,582	6,091,633,214	136,410,075,086	477,489,386,282

