

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 RIÊNG

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2021

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 25 tháng 01 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.205.351.625.058	343.187.139.658
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	5.257.818.420	4.809.324.403
1. Tiền	111		5.257.818.420	4.809.324.403
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.197.942.357.147	324.250.177.615
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	373.622.107.712	52.202.296
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	481.648.371.107	185.296.951.325
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	342.671.878.328	138.901.023.994
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	326.317.273	9.533.900
1. Hàng tồn kho	141		326.317.273	9.533.900
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.825.132.218	14.118.103.740
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10a	1.825.132.218	1.453.031.518
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	2.387.151.574
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13c	-	10.277.920.648
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		724.429.504.213	266.306.406.205
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		429.500.000.000	34.000.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	429.500.000.000	34.000.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		70.620.312.090	69.767.718.154
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	11.356.209.336	11.981.425.282
- Nguyên giá	222		13.778.902.954	13.389.810.228
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.422.693.618)	(1.408.384.946)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	59.264.102.754	57.786.292.872
- Nguyên giá	228		59.462.034.270	57.786.292.872
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(197.931.516)	-
III. Bất động sản đầu tư	230		66.150.000.000	-
- Nguyên giá	231		66.150.000.000	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.7	107.731.515.399	112.611.615.166
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		107.731.515.399	110.136.873.768
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	2.474.741.398
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	38.000.000.000	38.000.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		38.000.000.000	38.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		12.427.676.724	11.927.072.885
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10b	1.027.676.724	527.072.885
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.13a	11.400.000.000	11.400.000.000
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.929.781.129.271	609.493.545.863

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		776.934.453.655	203.419.667.277
I. Nợ ngắn hạn	310		338.174.295.396	34.152.006.620
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.11	5.462.429.468	848.558.611
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	7.196.901.500	9.065.238.580
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13b	102.129.196.270	10.945.256.018
4. Phải trả người lao động	314		13.204.564.614	2.920.624.424
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	4.909.192.186	1.300.295.407
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a	91.209.827.028	-
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	105.599.200.004	4.599.200.004
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		8.462.984.326	4.472.833.576
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		438.760.158.259	169.267.660.657
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.15	17.357.212.821	42.163.394.004
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16b	50.000.000.000	100.000.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17b	371.402.945.438	27.104.266.653
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

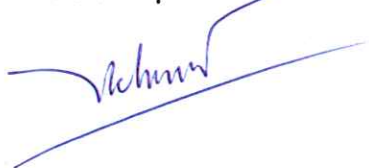
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.152.846.675.616	406.073.878.586
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	1.152.846.675.616	406.073.878.586
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		841.886.860.000	301.798.050.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		841.886.860.000	301.798.050.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		29.661.170.400	29.861.170.400
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		11.210.568.126	3.328.457.582
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		270.088.077.090	71.086.200.604
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		30.997.390.604	15.057.151.941
- LNST chưa phân phối năm này	421b		239.090.686.486	56.029.048.663
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.929.781.129.271	609.493.545.863

NGƯỜI LẬP BIỂU



Trần Ngọc Chiêu

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Thị Ngọc Bích

Tp. HCM, ngày 25 tháng 1 năm 2022

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Huy Cường

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2021	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	309.392.143.968	240.448.593	426.010.742.468	99.272.601.958
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		309.392.143.968	240.448.593	426.010.742.468	99.272.601.958
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	15.285.327.180	65.215.067	23.175.221.326	6.052.516.215
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		294.106.816.788	175.233.526	402.835.521.142	93.220.085.743
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	10.774.075	2.080.694	11.417.915.438	452.246.957
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	4.250.192.013	1.173.397.611	8.105.678.631	4.593.656.458
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.055.725.429	1.173.397.611	7.911.212.047	4.593.656.458
8. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	15.480.336.511	10.424.487.493	74.883.940.534	44.169.836.783
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		274.387.062.339	(11.420.570.884)	331.263.817.415	44.908.839.459
11. Thu nhập khác	31	VI.6	35.732.179	28.040.909.092	10.153.342.414	28.040.909.092
12. Chi phí khác	32		12.066.263.883	1.440.063.611	14.216.159.759	1.775.066.386
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(12.030.531.704)	26.600.845.481	(4.062.817.345)	26.265.842.706
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		262.356.530.635	15.180.274.597	327.201.000.070	71.174.682.165
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.7	53.351.677.390	(1.038.827.206)	64.463.981.953	10.273.542.313
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		209.004.853.245	16.219.101.803	262.737.018.117	60.901.139.852

NGƯỜI LẬP BIỂU


Trần Ngọc Chiêu

KẾ TOÁN TRƯỞNG


Nguyễn Thị Ngọc Bích

Tp. HCM, ngày 23 tháng 5 năm 2022

TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Huy Cường

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2021	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2020
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH						
1. Lợi nhuận trước thuế	01		262.356.530.635	15.180.274.597	327.201.000.070	71.174.682.165
2. Điều chỉnh cho các khoản:						
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.7	318.264.235	232.247.932	1.212.240.188	804.479.354
- Các khoản dự phòng	03		-	(6.000.887.598)	-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.315.068)	(2.080.694)	(11.401.315.068)	(441.863.014)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	4.055.725.429	1.173.397.611	7.911.212.047	4.593.656.458
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		266.729.205.231	10.582.951.848	324.923.137.237	76.130.954.963
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(621.621.997.032)	29.621.000.127	(1.254.627.107.310)	(2.108.878.315)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		368.400.909	2.512.300	(316.783.373)	58.602.300
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		35.299.388.618	(33.486.493.637)	62.811.083.167	(75.385.749.224)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(598.965.900)	(6.674.652)	(872.704.539)	712.573.146
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.883.425.849)	(1.005.989.754)	(5.906.320.324)	(4.712.928.233)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.13	-	(240.742.227)	(4.230.000.000)	(5.070.742.227)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-	-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(7.288.423.240)	(540.468.057)	(11.974.070.337)	(2.107.262.006)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(328.995.817.263)	4.926.095.948	(890.192.765.479)	(12.483.429.596)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ						
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(63.933.116.175)	(843.700.000)	(64.158.734.357)	(6.460.050.918)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-	-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-	-	96.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-	-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.315.068	2.080.694	9.501.315.068	441.863.014
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(63.931.801.107)	(841.619.306)	(54.657.419.289)	89.981.812.096

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

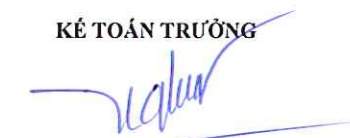
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2021	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2020
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH						
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	12.000.000.000	500.000.000.000	12.000.000.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		397.097.878.789	-	449.897.878.789	1.500.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.149.800.001)	(1.149.800.001)	(4.599.200.004)	(99.003.083.031)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(13.799.966.000)	-	(13.799.966.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		395.948.078.788	(2.949.766.001)	945.298.678.785	(99.303.049.031)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		3.020.460.418	1.134.710.641	448.494.017	(21.804.666.531)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		2.237.358.002	3.674.613.762	4.809.324.403	26.613.990.934
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	5.257.818.420	4.809.324.403	5.257.818.420	4.809.324.403

NGƯỜI LẬP BIỂU



Trần Ngọc Chiêu

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Thị Ngọc Bích



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi tiền thân là Công ty Cổ phần Bất động sản Netland hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312695565 ngày 19 tháng 3 năm 2014 và đăng ký thay đổi mới nhất lần thứ 13 ngày 22 tháng 11 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc tăng vốn điều lệ từ 801.798.050.000 VND lên 841.886.860.000 VND.

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.

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

Tên tiếng anh: Danh Khoi Group Joint Stock Company.

Tên viết tắt: Tập đoàn Danh Khôi.

Trụ sở chính: Số 03 Trần Nhật Duật, Phường Tân Định, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

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

Chi tiết bao gồm:

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

Tư vấn, môi giới, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: tư vấn, môi giới bất động sản (trừ tư vấn mang tính pháp lý). Dịch vụ đánh giá bất động sản; Sàn giao dịch bất động sản. Đấu giá bất động sản. Quản lý bất động sản. Hoạt động của các đại lý kinh doanh bất động sản và môi giới;

Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách các công ty con

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có một (01) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

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

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

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

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

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Hàng hóa, công cụ: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

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

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

5.2 Tài sản cố định vô hình

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

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

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

Chương trình phần mềm

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

5.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

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

Nhà xưởng, vật kiến trúc 5 - 50 năm

Phương tiện vận tải, truyền dẫn 10 năm

Thiết bị, dụng cụ quản lý 3 năm

Tài sản cố định khác 3 - 5 năm

Chương trình phần mềm 8 năm

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

8. 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.

9. Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay

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

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**Vốn góp của chủ sở hữu**

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Lợi nhuận chưa phân phối

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư dự án

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

Trường hợp hợp đồng hợp tác kinh doanh quy định việc phân chia kết quả hợp tác bằng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp kèm theo điều kiện cam kết lợi nhuận phân chia cho các bên không thực hiện kế toán và không quyết toán thuế với mức lợi nhuận không nhỏ hơn một mức tối thiểu cố định thì Công ty 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.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

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

14. 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.

15. 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.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm và 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

18. Các bên liên quan

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2021	01/01/2021
Tiền	5.257.818.420	4.809.324.403
Tiền mặt	152.242.856	452.112.421
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.105.575.564	4.357.211.982
Cộng	<u>5.257.818.420</u>	<u>4.809.324.403</u>

2. Các khoản đầu tư tài chính	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	38.000.000.000	-	38.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD	38.000.000.000	-	38.000.000.000	-
Cộng	<u>38.000.000.000</u>	<u>-</u>	<u>38.000.000.000</u>	<u>-</u>

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

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304240500 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 22/6/2021, Công ty đã góp vốn vào Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD là 38.000.000.000 VND chiếm 95% vốn điều lệ.

- Cơ sở xác định giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý tại thời điểm 31/12/2021 của các khoản đầu tư vào các đơn vị chưa đại chúng không được xác định do đến thời điểm hiện tại vẫn chưa có hướng dẫn cụ thể và thống nhất về phương pháp xác định giá trị hợp lý trong kế toán của khoản đầu tư này. Do vậy, Công ty không trình bày giá trị hợp lý các khoản đầu tư tài chính dài hạn.

3. Phải thu của khách hàng	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
a. Ngắn hạn	373.622.107.712	-	52.202.296	-
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	17.908.787.303			
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Hà Nội Non Nước	67.377.831.026			
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	11.330.000.000			
Công ty Cổ phần đầu tư Bất động sản NTR	52.334.436.388			
Phải thu khách hàng khác	224.671.052.995	-	52.202.296	-
Cộng	<u>373.622.107.712</u>	<u>-</u>	<u>52.202.296</u>	<u>-</u>
b. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan (thuyết minh VIII)	258.091.630.651	-	52.182.296	-

4. Trả trước cho người bán	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
a. Ngắn hạn	481.648.371.107	-	185.296.951.325	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	185.000.000.000	-	185.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại - Bất động sản DKRT	100.000.000.000			
Nhà cung cấp khác	196.648.371.107	-	296.951.325	-
Cộng	<u>481.648.371.107</u>	<u>-</u>	<u>185.296.951.325</u>	<u>-</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

b. Trả trước cho người bán là các bên liên quan (thuyết minh VIII)	285.000.000.000	-	185.000.000.000	-
5. Phải thu khác	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	342.671.878.328	-	138.901.023.994	-
Tạm ứng	149.150.000	-	274.586.000	-
Ký quỹ	190.022.000.000	-	30.022.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings		-	20.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á		-	10.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR (1)	190.000.000.000	-		-
Ký quỹ khác	22.000.000	-	22.000.000	-
Phải thu khác	152.500.728.328	-	108.604.437.994	-
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á		-	13.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Hà Nội Non Nước		-	65.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD	1.900.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (2)	150.000.000.000	-	-	-
Phải thu khác	600.728.328	-	30.004.437.994	-
b. Dài hạn	429.500.000.000	-	34.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (2)	229.500.000.000	-	29.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Sun Frontier (3)	200.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Cộng	772.171.878.328	-	172.901.023.994	-

(1) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR

Số dư cuối kỳ thể hiện khoản tiền ký quỹ để thực hiện dịch vụ môi giới độc quyền tại một dự án bất động sản tọa lạc tại Phân khu số 4, Khu Kinh tế Nhơn Hội, Tỉnh Bình Định. Công ty sẽ nhận được doanh thu hợp tác theo tỷ lệ quy định trên hợp đồng. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, dự án này đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng.

(2) Các khoản phải thu khác của Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings bao gồm:

Số dư cuối kỳ thể hiện khoản tiền hợp đồng hợp tác đầu tư vào một dự án bất động sản tọa lạc tại Phân khu số 9, Khu Kinh tế Nhơn Hội, Tỉnh Bình Định. Vào ngày 10 tháng 9 năm 2021, Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings đã ký Biên bản Thanh lý Hợp đồng. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings sẽ hoàn trả lại cho Công ty toàn bộ số tiền hợp tác cùng khoản doanh thu hợp tác tối thiểu theo quy định hợp đồng.

Bao gồm trong số dư cuối kỳ là khoản tiền hợp tác đầu tư vào một dự án bất động sản tọa lạc tại Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương và một dự án bất động sản tọa lạc tại Phân khu số 4 Khu Kinh tế Nhơn Hội, Tỉnh Bình Định. Công ty sẽ nhận được doanh thu hợp tác theo tỷ lệ quy định trên hợp đồng. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, các dự án này đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Số dư cuối kỳ là khoản tiền hợp tác đầu tư vào một dự án bất động sản tọa lạc tại Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng. Công ty sẽ nhận được doanh thu hợp tác theo tỷ lệ quy định trên hợp đồng. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, dự án này đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng.

c. Phải thu khác là các bên liên quan (Thuyết minh VIII)	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	771.464.086.478	-	142.780.000.000	-

6. Hàng tồn kho

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

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

- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm: không có.

7. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	107.731.515.399	-	110.136.873.768	-
Chi phí dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall)	107.731.515.399	-	107.731.515.399	-
Chi phí dự án khác	-	-	2.405.358.369	-
b. Xây dựng cơ bản dở dang	-	-	2.474.741.398	-
Mua sắm tài sản cố định	-	-	1.650.741.398	-
Công trình khác	-	-	824.000.000	-
Cộng	107.731.515.399	-	112.611.615.166	-

8. Tài sản cố định hữu hình (xem trang 27).**9. Tài sản cố định vô hình**

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 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 có kế hoạch.

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

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

10. Chi phí trả trước	31/12/2021	01/01/2021
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	1.825.132.218	1.453.031.518
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	1.825.132.218	1.453.031.518
b. Chi phí trả trước dài hạn	1.027.676.724	527.072.885
Các khoản khác	1.027.676.724	527.072.885
Cộng	2.852.808.942	1.980.104.403

11. Phải trả người bán	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	5.462.429.468	5.462.429.468	848.558.611	848.558.611
Nhà cung cấp trong nước	5.462.429.468	5.462.429.468	848.558.611	848.558.611
Cộng	5.462.429.468	5.462.429.468	848.558.611	848.558.611
b. Phải trả người bán là các bên liên quan (thuyết minh VIII)	4.148.003.725	4.148.003.725	-	-

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

13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	31/12/2021	01/01/2021
a. Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại phát sinh liên quan đến doanh thu từ khoản lợi nhuận hợp tác đầu tư dự án một dự án bất động sản tọa lạc tại Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận	11.400.000.000	11.400.000.000
Cộng	11.400.000.000	11.400.000.000

b. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Khoản mục	01/01/2021	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	31/12/2021
Thuế giá trị gia tăng	(10.277.920.648)	40.158.771.431	3.582.417.596	26.298.433.187
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.266.042.312	64.463.981.953	4.230.000.000	70.500.024.265
Thuế thu nhập cá nhân	679.213.706	7.747.551.540	3.096.026.428	5.330.738.818
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	1.389.696	1.389.696	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	154.000.000	154.000.000	-
Cộng	667.335.370	112.525.694.620	11.063.833.720	102.129.196.270

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Chi phí phải trả	31/12/2021	01/01/2021		
a. Ngắn hạn	4.909.192.186	1.300.295.407		
Chi phí lãi vay	422.696.838	167.407.857		
Chi phí thuê văn phòng		401.260.950		
Chi phí lãi trái phiếu	1.749.602.742			
Chi phí phải trả khác	2.736.892.606	731.626.600		
Cộng	4.909.192.186	1.300.295.407		
b. Chi phí phải trả các bên liên quan (thuyết minh VIII)	-	401.260.950		
15. Doanh thu chưa thực hiện	31/12/2021	01/01/2021		
Dài hạn				
Doanh thu nhận trước Dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall)	17.357.212.821	42.163.394.004		
Cộng	17.357.212.821	42.163.394.004		
16. Phải trả khác	31/12/2021	01/01/2021		
a. Ngắn hạn				
Ngắn hạn khác	8.009.827.028			
Công ty TNHH Xây dựng hạ tầng Phú Mỹ (2)	83.200.000.000			
Cộng	91.209.827.028	-		
b. Dài hạn				
Công ty Cổ phần đầu tư Bất động sản NTR (1)	50.000.000.000			
Công ty TNHH Xây dựng hạ tầng Phú Mỹ (2)		100.000.000.000		
Cộng	50.000.000.000	100.000.000.000		
c. Phải trả khác là bên liên quan (thuyết minh VIII)	139.472.585.528	100.000.000.000		
<p>(1) Số dư cuối kỳ thể hiện khoản tiền nhận hợp tác để đầu tư vào một dự án bất động sản tọa lạc tại Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng. Công ty Cổ phần đầu tư Bất động sản NTR sẽ nhận được doanh thu hợp tác theo tỷ lệ quy định trên hợp đồng. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, dự án này đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng.</p> <p>(2) Số dư cuối kỳ thể hiện khoản tiền nhận hợp tác để đầu tư vào một dự án bất động sản tọa lạc tại Huyện Lạc Dương, Tỉnh Lâm Đồng. Công ty và Công ty TNHH Xây dựng Hạ tầng Phú Mỹ đã ký kết Biên bản Thanh lý Hợp đồng trong năm 2021 và Công ty sẽ hoàn trả khoản tiền nhận hợp tác này theo tiến độ đã thỏa thuận.</p>				
17. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2021	01/01/2021		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	105.599.200.004	105.599.200.004	4.599.200.004	4.599.200.004
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	-		
Vay dài hạn đến hạn trả	105.599.200.004	105.599.200.004	4.599.200.004	4.599.200.004
+ Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (1)	4.299.200.004	4.299.200.004	4.299.200.004	4.299.200.004
+ Ngân hàng TMCP Bản Việt (2)	300.000.000	300.000.000	300.000.000	300.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (3)	100.000.000.000	100.000.000.000		
+ Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương Việt Nam (4)	1.000.000.000	1.000.000.000		
b. Vay dài hạn	371.402.945.438	371.402.945.438	27.104.266.653	27.104.266.653
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (1)	21.755.066.649	21.755.066.649	26.054.266.653	26.054.266.653
Ngân hàng TMCP Bản Việt (2)	750.000.000	750.000.000	1.050.000.000	1.050.000.000
Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương Việt Nam (4)	51.800.000.000	51.800.000.000		
Trái phiếu (5)	297.097.878.789	297.097.878.789		
Cộng	477.002.145.442	477.002.145.442	31.703.466.657	31.703.466.657

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

	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng vay số 0707/ 2018/HĐCV/PVB-DN.GĐ ký ngày 05/7/2018 và Phụ lục số PL01-0707/2018/ HĐCV/PVB-DN.GĐ ký ngày 20/8/2018	120 tháng	12,49%/năm	25.016.666.653	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

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

	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng vay số 8609/ 2018/HĐTD/PVB-DN.GĐ ký ngày 27/9/2018	60 tháng	12,49%/năm	277.400.000	Thế chấp xe ô tô Toyota Fortuner
Hợp đồng vay số 13611/ 2018/HĐTD/PVB-DN.GĐ ký ngày 30/11/2018	60 tháng	12,49%/năm	322.000.000	Thế chấp xe ô tô Kia Sedona
Hợp đồng cho vay số 22307/2019/HĐTD/PVB- DN.GĐ ký ngày 26/7/2019.	60 tháng	12,49%/năm	438.200.000	Thế chấp xe ô tô Toyota Camry

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

	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng vay số 00120000154000 ngày 08/7/2020.	60 tháng	13,2%/năm	1.050.000.000	Thế chấp xe ô tô Toyota Camry Thế chấp xe ô tô Honda CR-V G

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(3) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam sau:

Hợp đồng tín dụng số 808.1/2021/9804561/HĐTD ngày 31/12/2021	8 tháng	7,5%/năm	100.000.000.000	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba
--	---------	----------	-----------------	---

(4) Khoản vay Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương Việt Nam sau:

Hợp đồng vay số 0240/KHDN/21/HĐCV ngày 19/05/2021	144 tháng	7,7%/năm	52.800.000.000	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất
---	-----------	----------	----------------	--

(5) Chi tiết trái phiếu

Đơn vị bảo lãnh/tư vấn phát hành	Ngày phát hành/ Ngày đáo hạn	Lãi suất	Số dư	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	22/11/2021 22/05/2023	11%/ năm, trả lãi 6 tháng/lần	160.000.000.000	Quyền sử dụng đất
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	29/12/2021 29/12/2023	11%/ năm, trả lãi 6 tháng/lần	140.000.000.000	Quyền sử dụng đất
Chi phí phát hành trái phiếu			(2.902.121.211)	

18. Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem trang 28).**

b. Chi tiết vốn góp của các cổ đông	% vốn thực góp tại		
	31/12/2021	31/12/2021	01/01/2021
Bà Hà Thị Kim Thanh	29,68%	249.900.000.000	
Bà Đào Thị Bạch Phượng	24,94%	210.000.000.000	
Ông Lê Thống Nhất	12,65%	106.501.500.000	101.430.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Danh Khôi Sài Gòn	7,73%	65.100.000.000	
Sanei Architecture Planning Co., LTD	5,14%	43.294.370.000	54.337.500.000
Các cổ đông khác	19,86%	167.090.990.000	146.030.550.000
Cộng	100,00%	841.886.860.000	301.798.050.000

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

d. Các quỹ của doanh nghiệp	31/12/2021	01/01/2021
Quỹ đầu tư phát triển	11.210.568.126	3.328.457.582
Cộng	11.210.568.126	3.328.457.582

* 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**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2021	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2020
a. Doanh thu				
Doanh thu hợp tác đầu tư	-	-	63.000.000.000	750.000.000
Doanh thu dịch vụ phí môi giới, phí giới thiệu	77.870.752.500	-	94.151.468.230	
Doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	230.811.831.468	-	265.076.529.690	
Doanh thu dịch vụ phí phát triển dự án	-	-		90.367.503.756
Doanh thu khác	709.560.000	240.448.593	3.782.744.548	8.155.098.202
Cộng	309.392.143.968	240.448.593	426.010.742.468	99.272.601.958
b. Doanh thu đối với các bên liên quan (thuyết minh VIII)	190.274.408.709	240.448.593	302.892.145.140	99.272.601.958

2. Giá vốn hàng bán

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2021	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2020
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	15.285.327.180	65.215.067	23.175.221.326	6.052.516.215
Cộng	15.285.327.180	65.215.067	23.175.221.326	6.052.516.215

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2021	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2020
a. Doanh thu				
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	10.774.075	2.080.694	17.915.438	452.240.942
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-	11.400.000.000	
Lãi bán ngoại tệ	-	-		6.015
Cộng	10.774.075	2.080.694	11.417.915.438	452.246.957
b. Doanh thu các bên liên quan (thuyết minh VIII)	-	-	11.400.000.000	

4. Chi phí tài chính

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2021	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2020
Lãi tiền vay	2.306.122.687	1.173.397.611	6.161.609.305	4.593.656.458
Lãi trái phiếu	1.749.602.742	-	1.749.602.742	
Chi phí tài chính khác	194.466.584	-	194.466.584	
Cộng	4.250.192.013	1.173.397.611	8.105.678.631	4.593.656.458

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2021	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2020
Chi phí nhân viên quản lý	10.116.198.311	13.654.434.625	60.331.510.760	34.129.513.353
Chi phí dự phòng	-	(6.000.887.598)		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.916.539.688	1.327.721.412	5.733.594.422	5.168.578.347
Chi phí bằng tiền khác	3.447.598.512	1.443.219.054	8.818.835.352	4.871.745.083
Cộng	15.480.336.511	10.424.487.493	74.883.940.534	44.169.836.783
6. Thu nhập khác	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2021	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2020
a. Thu nhập khác				
Thu nhập từ khoản phạt vi phạm hợp đồng	-	28.000.000.000	10.000.000.000	28.000.000.000
Các khoản khác	35.732.179	40.909.092	153.342.414	40.909.092
Cộng	35.732.179	28.040.909.092	10.153.342.414	28.040.909.092
b. Thu nhập khác đối với các bên liên quan (thuyết minh VIII)				
	35.692.281	-	10.153.291.516	-
7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2021	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2020
1. Lợi nhuận kế toán trước thuế	262.356.530.635	15.180.274.597	327.201.000.070	71.174.682.165
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	4.401.856.313	1.586.751.461	(4.881.090.305)	2.154.191.490
Các khoản điều chỉnh tăng	4.401.856.313	1.586.751.461	6.518.909.695	2.154.191.490
Chi phí không được trừ	4.401.856.313	1.586.751.461	6.518.909.695	2.154.191.490
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-	11.400.000.000	-
Cổ tức nhận được			11.400.000.000	
3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)	266.758.386.948	16.767.026.058	322.319.909.765	73.328.873.655
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp thông thường	20%	20%	20%	20%
4. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	53.351.677.390	3.353.405.212	64.463.981.953	14.665.774.731
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn giảm (*)		(4.399.732.419)		(4.399.732.419)
6. Thuế TNDN bị truy thu năm 2019		7.500.001		7.500.001
5. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	53.351.677.390	(1.038.827.206)	64.463.981.953	10.273.542.313

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác

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

2. Các sự kiện phát sinh trong kỳ tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ 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

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

Bên liên quan**Mối quan hệ**

Ông Lê Thống Nhất	Chủ tịch HĐQT
Bà Hà Thị Kim Thanh	Cổ đông lớn/thành viên chủ chốt
Bà Đào Thị Bạch Phượng	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Danh Khôi Sài Gòn	Cổ đông lớn
Sanei Architecture Planning Co., LTD	Cổ đông lớn
Ông Nguyễn Hữu Quang	Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc
Ông Vũ Ngọc Châu	Thành viên HĐQT
Ông Trần Vi Thoại	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Mạnh Tiến	Thành viên HĐQT/Trưởng ban Kiểm toán
Ông Nguyễn Huy Cường	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Quốc Bảo	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Ngọc Trâm	Phó Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	Cùng chủ sở hữu
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR	Cùng chủ sở hữu
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	Liên quan khác
Công ty Cổ phần Dịch Vụ - Quản Lý Tài Sản DKPM	Liên quan khác
Công ty Cổ phần Đầu tư Du Lịch Hà Nội Non Nước	Liên quan khác
Công ty TNHH MTV Đầu tư Sun Frontier	Liên quan khác
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản DKRE	Liên quan khác
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Phú Mỹ	Liên quan khác
Công ty Cổ phần đầu tư Bất động sản NTR	Liên quan khác
Công ty Cổ phần Thương mại - Bất động sản DKRT	Liên quan khác
Công ty Cổ phần Bất động sản ADK	Liên quan khác

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Bên liên quan (tiếp theo)	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Bất động sản BDK	Liên quan khác
Công ty Cổ phần Bất động sản CDK	Liên quan khác
Công ty Cổ phần Bất động sản EDK	Liên quan khác
Công ty Cổ phần Bất động sản GDK	Liên quan khác
Công ty Cổ phần Bất động sản HDK	Liên quan khác
Công ty Cổ phần Bất động sản IDK	Liên quan khác

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Phát sinh	Số dư cuối kỳ phải thu/phải trả
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	Cùng chủ sở hữu		
Phí dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản		10.300.000.000	11.330.000.000
Chi hộ		6.272.585.528	(6.272.585.528)
Hợp tác đầu tư dự án		400.500.000.000	379.500.000.000
Thu phạt vi phạm hợp đồng		10.000.000.000	
Thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư		113.000.000.000	-
Thu hồi tiền ký quỹ		20.000.000.000	
Trả trước để nhận chuyển nhượng dự án			185.000.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	Liên qua khác		
Thu hồi tiền hợp tác đầu tư		5.000.000.000	
Thu hồi tiền cọc dự án		10.000.000.000	
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng		8.000.000.000	
Thu tiền phí môi giới		16.280.715.730	17.908.787.303
Công ty TNHH MTV Đầu tư Sun Frontier	Liên quan khác		
Hợp tác đầu tư dự án		195.000.000.000	200.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD	Công ty con		
Cổ tức nhận được		11.400.000.000	1.900.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Du Lịch Hà Nội Non Nước	Liên quan khác		
Thu hồi tiền hợp tác đầu tư dự án		55.000.000.000	
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng hợp tác đầu tư dự án		10.600.000.000	
Phí dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản		61.252.573.660	67.377.831.026
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản DKRE	Liên quan khác		
Cho thuê văn phòng, cho thuê xe		3.781.224.548	1.981.290.000
Chi hộ		154.811.516	47.486.478

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Công ty Cổ phần Dịch Vụ - Quản Lý Tài Sản DKPM	Liên quan khác		
Thuê văn phòng, và tiền điện, nước		4.193.211.311	(4.148.003.725)
Công ty Cổ phần đầu tư Bất động sản NTR	Liên quan khác		
Ký quỹ môi giới độc quyền		190.000.000.000	190.000.000.000
Phí dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản		50.858.578.535	52.334.436.388
Nhận tiền hợp tác đầu tư dự án		50.000.000.000	(50.000.000.000)
Công ty TNHH Xây dựng hạ tầng Phú Mỹ	Liên quan khác		
Hoàn trả tiền hợp tác đầu tư dự án		24.800.000.000	(75.200.000.000)
Tiền phạt do vi phạm hợp đồng		8.000.000.000	(8.000.000.000)
Công ty Cổ phần Thương mại - Bất động sản DKRT	Liên quan khác		
Trả trước mua dịch vụ		100.000.000.000	100.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản ADK	Liên quan khác		
Phí dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản		45.423.032.667	49.965.335.934
Công ty Cổ phần Bất động sản BDK	Liên quan khác		
Phí dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản		9.971.000.000	10.968.100.000
Công ty Cổ phần Bất động sản CDK	Liên quan khác		
Phí dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản		9.235.000.000	10.158.500.000
Công ty Cổ phần Bất động sản GDK	Liên quan khác		
Phí dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản		5.832.000.000	6.415.200.000
Công ty Cổ phần Bất động sản HDK	Liên quan khác		
Phí dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản		6.150.000.000	6.765.000.000
Công ty TNHH BĐS EDK	Liên quan khác		
Phí dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản		9.464.500.000	10.410.950.000
Công ty TNHH BĐS IDK	Liên quan khác		
Phí dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản		11.342.000.000	12.476.200.000
Tạm ứng		2.143.000.000	16.600.000
+ Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc		Quý 4 năm 2021	Quý 4 năm 2020
Hội đồng quản trị	Lương và thưởng	2.129.588.997	1.126.766.137
Ban Tổng Giám đốc	Lương và thưởng	1.844.386.500	724.083.167
Cộng		3.973.975.497	1.850.849.304

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh 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 25. tháng 1. năm 2022

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Huy Cường

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.8. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị công tác	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	6.100.751.183		6.874.826.146	195.887.727	218.345.172	13.389.810.228
Mua trong kỳ	-			389.092.726		389.092.726
Số dư cuối kỳ	6.100.751.183	-	6.874.826.146	584.980.453	218.345.172	13.778.902.954
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ	241.621.079		1.040.738.094	78.122.823	47.902.950	1.408.384.946
Khấu hao trong kỳ	169.145.544		687.482.640	103.829.648	53.850.840	1.014.308.672
Số dư cuối kỳ	410.766.623	-	1.728.220.734	181.952.471	101.753.790	2.422.693.618
Giá trị còn lại						
Số dư đầu kỳ	5.859.130.104	-	5.834.088.052	117.764.904	170.442.222	11.981.425.282
Số dư cuối kỳ	5.689.984.560	-	5.146.605.412	403.027.982	116.591.382	11.356.209.336

* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 7.903.423.791 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2021

Mẫu số B 09 - DN

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 nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại 01/01/2020	240.000.000.000	29.861.170.400	2.110.434.785,00	78.655.167.941	350.626.773.126
Lợi nhuận				60.901.139.852	60.901.139.852
Chia cổ tức 2018 bằng cổ phiếu	35.999.320.000			(35.999.320.000)	-
Chia cổ tức 2019 bằng cổ phiếu	13.798.730.000			(13.798.730.000)	-
Tăng vốn	12.000.000.000				12.000.000.000
Trích quỹ đầu tư phát triển năm 2020	-	-	1.218.022.797	(1.218.022.797)	-
Trích khen thưởng phúc lợi năm 2020	-	-	-	(3.654.068.392)	(3.654.068.392)
Chia cổ tức 2019				(13.799.966.000)	(13.799.966.000)
Số dư tại 31/12/2020	301.798.050.000	29.861.170.400	3.328.457.582	71.086.200.604	406.073.878.586
Số dư tại 01/01/2021	301.798.050.000	29.861.170.400	3.328.457.582	71.086.200.604	406.073.878.586
Tăng vốn	500.000.000.000				500.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần		(200.000.000)			(200.000.000)
Lợi nhuận				262.737.018.117	262.737.018.117
Trích quỹ đầu tư phát triển năm 2021			7.882.110.544	(7.882.110.544)	-
Trích khen thưởng phúc lợi năm 2021				(15.764.221.087)	(15.764.221.087)
Chia cổ tức 2020 bằng cổ phiếu	40.088.810.000			(40.088.810.000)	-
Số dư tại 31/12/2021	841.886.860.000	29.661.170.400	11.210.568.126	270.088.077.090	1.152.846.675.616

