

**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 2021*

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

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>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.341.668.570.876</b>	<b>536.780.579.288</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>5.741.905.841</b>	<b>13.458.424.473</b>
1. Tiền	111		5.741.905.841	13.458.424.473
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.282.709.878.294</b>	<b>499.400.478.881</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	375.977.038.182	41.806.493.049
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	494.360.614.056	186.800.762.568
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.4a	414.815.599.377	271.598.296.589
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.2,3	(2.443.373.321)	(805.073.325)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.5</b>	<b>51.122.196.587</b>	<b>8.182.408.146</b>
1. Hàng tồn kho	141		51.122.196.587	8.182.408.146
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2.094.590.154</b>	<b>15.739.267.788</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	2.094.590.154	3.074.195.566
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	2.387.151.574
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13b	-	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 HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>681.187.890.043</b>	<b>231.858.676.749</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>429.500.000.000</b>	<b>41.022.514.940</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.4b	429.500.000.000	41.022.514.940
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>77.902.816.925</b>	<b>77.939.764.989</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	18.638.714.171	20.153.472.117
- Nguyên giá	222		22.296.562.954	21.907.470.228
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.657.848.783)	(1.753.998.111)
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	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)	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>66.150.000.000</b>	<b>-</b>
- Nguyên giá	231		66.150.000.000	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.6</b>	<b>90.639.273.703</b>	<b>95.519.373.470</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		90.639.273.703	93.044.632.072
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	2.474.741.398
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
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		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>16.995.799.415</b>	<b>17.377.023.350</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	1.109.209.826	1.301.938.247
2. Tài sản thuê 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		1.068.141.250	1.256.636.764
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2.022.856.460.919</b>	<b>768.639.256.037</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>867.138.835.769</b>	<b>291.149.869.755</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>425.603.677.510</b>	<b>118.182.209.098</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.11	8.455.068.245	3.815.605.308
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	44.103.923.616	9.155.238.580
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13a	108.349.595.662	21.246.106.565
4. Phải trả người lao động	314		33.944.794.819	2.651.917.560
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	18.902.620.125	7.648.341.685
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	96.696.305.012	22.813.380.119
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	106.524.200.004	46.099.200.004
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		8.627.170.027	4.752.419.277
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>441.535.158.259</b>	<b>172.967.660.657</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.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	374.177.945.438	30.804.266.653
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 HỢP NHẤT**

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
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.155.717.625.150</b>	<b>477.489.386.282</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.18</b>	<b>1.155.717.625.150</b>	<b>477.489.386.282</b>
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		270.285.196.542	136.410.075.086
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		96.321.265.086	79.155.359.004
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		173.963.931.456	57.254.716.082
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		2.673.830.082	6.091.633.214
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>2.022.856.460.919</b>	<b>768.639.256.037</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU



Trần Ngọc Chiêu

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Thị Ngọc Bích

Tp. HCM, ngày 25 tháng 12 năm 2022



TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Huy Cường

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

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
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	324.136.482.746	55.716.778.323	444.036.595.699	207.445.096.620
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		324.136.482.746	55.716.778.323	444.036.595.699	207.248.759.895
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	25.613.068.642	6.080.438.323	34.722.027.802	40.890.971.526
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		298.523.414.104	49.636.340.000	409.314.567.897	166.357.788.369
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	11.241.038	2.959.415	19.800.538	465.065.210
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	4.352.734.857	1.482.484.733	10.357.756.190	4.902.743.580
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.158.268.273	1.482.484.733	10.163.289.606	4.902.743.580
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-	-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6a	30.705.573.705	11.697.002.378	73.363.060.844	57.629.042.985
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6b	17.922.722.612	10.325.917.092	84.406.226.240	54.441.052.041
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		245.553.623.968	26.133.895.212	241.207.325.161	49.850.014.973
12. Thu nhập khác	31	VI.7	10.315.636.280	28.040.909.092	32.641.696.749	28.103.743.959
13. Chi phí khác	32		12.066.263.883	1.690.554.798	14.592.580.002	4.756.325.809
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(1.750.627.603)	26.350.354.294	18.049.116.747	23.347.418.150
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		243.802.996.365	52.484.249.506	259.256.441.908	73.197.433.123
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	53.351.677.390	(369.074.794)	64.463.981.953	10.996.196.224
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		190.451.318.975	52.853.324.300	194.792.459.955	62.201.236.899
Cổ đông của Công ty mẹ	61		191.376.639.494	51.019.256.981	197.610.263.087	62.126.807.271
Cổ đông không kiểm soát	62		(925.320.519)	1.834.067.319	(2.817.803.132)	74.429.628
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	2.561	1.544	2.644	1.770
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	2.561	1.544	2.644	1.770

NGƯỜI LẬP BIỂU

Trần Ngọc Chiêu

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Ngọc Bích



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

(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
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>						
1. Lợi nhuận trước thuế	01		243.802.996.365	52.484.249.506	259.256.441.908	73.197.433.123
2. Điều chỉnh cho các khoản :						
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8	540.649.735	346.101.432	2.101.782.188	974.996.854
- Các khoản dự phòng	03	VI.7b	1.638.299.996	(8.899.373.765)	1.638.299.996	(2.673.228.602)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.5	(1.315.068)	(2.959.415)	(1.315.068)	(441.863.014)
- Chi phí lãi vay	06	VI.6	4.158.268.273	1.482.484.733	10.163.289.606	4.902.743.580
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		250.138.899.301	45.410.502.491	273.158.498.630	75.960.081.941
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(594.691.367.243)	(32.657.735.366)	(1.170.260.112.247)	(16.886.730.313)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(9.483.983.967)	(7.052.613.463)	(42.939.788.441)	(6.670.173.621)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		25.378.426.088	(29.010.841.142)	106.563.568.419	(82.297.247.866)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(332.165.723)	(104.939.051)	1.360.829.347	2.590.062.370
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.984.160.337)	(1.046.165.096)	(8.421.303.499)	(4.753.103.575)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	-	(1.240.742.227)	(4.230.000.000)	(21.346.669.111)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-	-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(7.288.423.240)	(540.467.100)	(12.089.470.337)	(2.164.761.048)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(338.262.775.121)	(26.243.000.954)	(856.857.778.128)	(55.568.541.223)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>						
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(63.933.116.175)	(8.165.600.000)	(64.158.734.357)	(13.782.350.918)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-	-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-	-	96.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-	-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		9.501.315.068	2.959.415	9.501.315.068	441.863.014
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(54.431.801.107)	(8.162.640.585)	(54.657.419.289)	82.659.512.096

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

(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
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>						
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	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	45.200.000.000	449.897.878.789	46.700.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.524.800.001)	(1.149.800.001)	(46.099.200.004)	(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)	-	(15.853.551.353)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		395.573.078.788	42.250.233.999	903.798.678.785	(56.156.634.384)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		2.878.502.560	7.844.592.460	(7.716.518.632)	(29.065.663.511)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		2.863.403.281	5.613.832.013	13.458.424.473	42.524.087.984
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	5.741.905.841	13.458.424.473	5.741.905.841	13.458.424.473

NGƯỜI LẬP BIỂU

Trần Ngọc Chiêu

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Ngọc Bích





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

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 4 năm 2018, cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch ngày đầu tiên tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hà Nội với mã cổ phiếu là NRC theo quyết định niêm yết số 96/QĐ-SGDHN do Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội cấp ngày 05 tháng 3 năm 2018.

Tên tiếng anh: Danh Khôi Group Joint Stock Company.

Tên viết tắt: Tập đoàn Danh Khôi.

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

Địa điểm kinh doanh: Số 89 Phan Đình Phùng, Phường 17, Quận Phú Nhuận, Tp. HCM, Việt Nam.

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:

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

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

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

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

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****5.1. Danh sách các Công ty con**

- Tập đoàn có một (01) Công ty con được hợp nhất trên báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán năm 2021.

**5.2. Thông tin Công ty con được hợp nhất**

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

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

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

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**6. 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.

**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 công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho kỳ kế toán năm 2021

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

Các báo cáo tài chính của 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 công ty con và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi.

Tất cả các số dư giữa các đơn vị trong cùng "Tập đoàn" và các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ "Tập đoàn", kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn 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 công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn, 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.

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

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (tiếp theo)**

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**

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

**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:**

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

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

**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.

**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...

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

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**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 05 - 50 năm

Phương tiện vận tải, truyền dẫn 08- 10 năm

Thiết bị, dụng cụ quản lý 03 - 10 năm

Chương trình phần mềm 8 năm

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Chi phí trả trước tại Tập đoàn 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.

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

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

Tập đoàn 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.

**10. Nguyên tắc ghi nhận vay**

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

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

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

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay**

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

**12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Chi phí phải trả bao gồm các chi phí hoa hồng, lương, chi phí lãi vay, thuê văn phòng và 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.

**13. 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.

**14. 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 phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

**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 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.

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.

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

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Doanh thu hoạt động tài chính (tiếp theo)**

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

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

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

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

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

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí lãi vay.

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

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

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

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

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

Tập đoàn chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn 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 Tập đoàn áp dụng cho năm hiện hành là 20%.

**18. 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn (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.

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

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Tập đoàn 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. Tập đoàn 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.

**20. 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 Tập đoàn. 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 Tập đoàn, 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.

**21. 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

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

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 HỢP NHẤT**

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Tiền</b>	<b>5.741.905.841</b>		<b>13.458.424.473</b>	
Tiền mặt	287.242.856		542.313.017	
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.454.662.985		12.916.111.456	
<b>Cộng</b>	<b>5.741.905.841</b>		<b>13.458.424.473</b>	
<b>2. Phải thu của khách hàng</b>	<b>31/12/2021</b>		<b>01/01/2021</b>	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>375.977.038.182</b>	<b>(1.066.733.321)</b>	<b>41.806.493.049</b>	<b>(761.713.325)</b>
Khách hàng trong nước	375.977.038.182	(1.066.733.321)	41.806.493.049	(761.713.325)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Quốc Tế Năm Sao	-	-	5.290.799.274	
Công ty Cổ Phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	11.330.000.000	-	34.946.758.158	-
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 Bất động sản NTR	52.334.436.388			
Phải thu khách hàng khác	227.025.983.465	(1.066.733.321)	1.568.935.617	(761.713.325)
<b>Cộng</b>	<b>375.977.038.182</b>	<b>(1.066.733.321)</b>	<b>41.806.493.049</b>	<b>(761.713.325)</b>
<b>b. Phải thu các bên liên quan (thuyết minh VIII)</b>	<b>258.929.827.800</b>	<b>-</b>	<b>34.998.940.454</b>	<b>-</b>
<b>3. Trả trước cho người bán</b>	<b>31/12/2021</b>		<b>01/01/2021</b>	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>494.360.614.056</b>	<b>(86.720.000)</b>	<b>186.800.762.568</b>	<b>(43.360.000)</b>
Nhà cung cấp trong nước	494.360.614.056	(86.720.000)	186.800.762.568	(43.360.000)
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	209.360.614.056	(86.720.000)	1.800.762.568	(43.360.000)
<b>Cộng</b>	<b>494.360.614.056</b>	<b>(86.720.000)</b>	<b>186.800.762.568</b>	<b>(43.360.000)</b>
<b>b. Trả trước cho người bán là các bên liên quan (thuyết minh VIII)</b>	<b>294.885.832.166</b>	<b>-</b>	<b>185.822.000.000</b>	<b>-</b>



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

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Phải thu khác	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>414.815.599.377</b>	<b>(1.289.920.000)</b>	<b>271.598.296.589</b>	<b>-</b>
Ký cược, ký quỹ	193.444.800.000	-	35.640.600.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Quốc Tế năm Sao	-	-	2.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (1)	3.400.000.000	-	23.400.000.000	-
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 (2)	190.000.000.000	-	-	-
Ký quỹ khác	44.800.000	-	240.600.000	-
Tạm ứng	1.075.214.000	-	640.630.000	-
<b>Phải thu khác</b>	<b>220.295.585.377</b>	<b>(1.289.920.000)</b>	<b>235.317.066.589</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ Phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (1)	200.365.017.049	-	74.000.000.000	-
Công Ty Cổ phần Du Lịch và Đầu Tư Xây Dựng Châu Á (3)	15.000.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Xây dựng Hạ tầng Phú Mỹ	-	-	5.000.000.000	-
Phải thu khác	4.930.568.328	(1.289.920.000)	156.317.066.589	-
<b>b. Dài hạn</b>	<b>429.500.000.000</b>	<b>-</b>	<b>41.022.514.940</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (1)	229.500.000.000	-	29.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Sun Frontier (4)	200.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Phải thu dài hạn khác	-	-	7.022.514.940	-
<b>Cộng</b>	<b>844.315.599.377</b>	<b>(1.289.920.000)</b>	<b>312.620.811.529</b>	<b>-</b>

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

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, Tập đoàn 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 Tập đoàn 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. Tập đoàn 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.

**(2) 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. Tập đoàn 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

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

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**(3) Công Ty Cổ phần Du Lịch và Đầu Tư Xây Dựng Châu Á**

Số dư cuối kỳ thể hiện khoản tiền hợp tác đầu tư vào một dự án bất động sản tọa lạc ở Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và khoản phạt vi phạm hợp đồng hợp tác đầu tư. Tập đoàn 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.

**(4) 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. Tập đoàn 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 bên liên quan (thuyết minh VIII)	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	841.979.103.527	-	277.202.514.940	-

5. Hàng tồn kho	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	326.317.273	-	-	-
Chi phí SX, KD dở dang	50.740.879.314	-	7.987.258.746	-
Hàng hoá	55.000.000	-	195.149.400	-
<b>Cộng</b>	<b>51.122.196.587</b>	<b>-</b>	<b>8.182.408.146</b>	<b>-</b>

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang chủ yếu là các chi phí liên quan đến hoạt động môi giới của các dự án.

- 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.

6. 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	90.639.273.703	-	93.044.632.072	-
Chi phí dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall)	90.639.273.703	-	90.639.273.703	-
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	-
<b>Cộng</b>	<b>90.639.273.703</b>	<b>-</b>	<b>95.519.373.470</b>	<b>-</b>

7. Tài sản cố định hữu hình (xem trang 30).

8. Tài sản cố định vô hình

	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

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

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Chương trình phần mềm	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu kỳ		-	-
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	197.931.516	-	197.931.516
Số dư cuối kỳ	197.931.516	-	197.931.516
<b>Giá trị còn lại</b>			
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

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.

	31/12/2021		01/01/2021	
<b>9. Chi phí trả trước</b>				
<b>a. Chi phí trả trước ngắn hạn</b>				
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	2.094.590.154		3.074.195.566	
<b>b. Chi phí trả trước dài hạn</b>				
Chi phí thi công, thiết kế nội thất	1.109.209.826		1.301.938.247	
Các khoản khác	81.533.102		686.877.965	
<b>Cộng</b>	<b>1.027.676.724</b>		<b>615.060.282</b>	
<b>10. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
- 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	14.818.448.339		14.818.448.339	
- Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến việc loại trừ lãi chưa thực hiện của dự án Bình Đăng	11.400.000.000		11.400.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>3.418.448.339</b>		<b>3.418.448.339</b>	
<b>11. Phải trả người bán</b>				
	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ Phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	8.455.068.245	8.455.068.245	3.815.605.308	3.815.605.308
Công ty Cổ phần dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM	2.191.722.910	2.191.722.910	2.043.173.499	2.043.173.499
Nhà cung cấp khác	6.263.345.335	6.263.345.335	1.772.431.809	1.772.431.809
<b>Cộng</b>	<b>8.455.068.245</b>	<b>8.455.068.245</b>	<b>3.815.605.308</b>	<b>3.815.605.308</b>
<b>b. Phải trả người bán là các bên liên quan (thuyết minh VIII)</b>				
	6.339.726.635	6.339.726.635	2.043.173.499	2.043.173.499

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

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>12. Người mua trả tiền trước</b>		<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>	
<b>a. Ngắn hạn</b>		<b>44.103.923.616</b>	<b>9.155.238.580</b>	
Công ty Cổ Phần Đầu tư Danh Khôi Holdings		36.558.885.473		
Công ty Cổ phần Bất động sản DKRP		348.136.643	90.000.000	
Khách hàng trong nước ứng trước tiền dự án		7.196.901.500	9.065.238.580	
<b>Cộng</b>		<b>44.103.923.616</b>	<b>9.155.238.580</b>	
<b>b. Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (thuyết minh VIII)</b>		<b>36.907.022.116</b>	<b>90.000.000</b>	
<b>13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước</b>				
	<b>01/01/2021</b>	<b>Số phải nộp trong kỳ</b>	<b>Số đã nộp trong kỳ</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>a. Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	(3.736.555.442)	40.286.759.220	10.123.782.802	26.426.420.976
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.935.794.724	64.463.981.953	4.230.000.000	71.169.776.677
Thuế thu nhập cá nhân	3.768.946.635	15.627.239.654	8.642.788.280	10.753.398.009
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	1.389.696	1.389.696	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	160.000.000	160.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>10.968.185.917</b>	<b>120.539.370.523</b>	<b>23.157.960.778</b>	<b>108.349.595.662</b>
<b>14. Chi phí phải trả</b>		<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>	
<b>a. Ngắn hạn</b>		<b>18.902.620.125</b>	<b>7.648.341.685</b>	
Hoa hồng phải trả dự án Aston Nha Trang		13.218.500.954		
Lãi vay trích trước		428.703.002	436.319.637	
Trích trước chi phí lương		-	5.235.116.886	
Chi phí lãi trái phiếu		1.749.602.742		
Chi phí thuê văn phòng		-	401.260.950	
Các khoản trích trước khác		3.505.813.427	1.575.644.212	
<b>Cộng</b>		<b>18.902.620.125</b>	<b>7.648.341.685</b>	
<b>b. Chi phí phải trả các bên liên quan (thuyết minh VIII)</b>		<b>-</b>	<b>401.260.950</b>	
<b>15. Doanh thu chưa thực hiện</b>		<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>	
<b>Dài hạn</b>				
Doanh thu nhận trước dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall)		17.357.212.821	42.163.394.004	
<b>Cộng</b>		<b>17.357.212.821</b>	<b>42.163.394.004</b>	
<b>16. Phải trả khác</b>		<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>	
<b>a. Ngắn hạn</b>				
Nhận ký quỹ, ký cược		-	100.000.000	
Các đối tượng khác		-	100.000.000	
<b>Các khoản phải trả, phải nộp khác</b>		<b>96.696.305.012</b>	<b>22.713.380.119</b>	
Các khoản giữ chỗ mua sản phẩm		3.988.125.000	21.815.380.119	
Khoản thu hộ dự án		2.587.000.000	3.045.380.119	
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings		1.401.125.000	18.770.000.000	

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

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**16. Phải trả khác (tiếp theo)**

Phải trả về chia lợi nhuận	600.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng hạ tầng Phú Mỹ (1)	83.200.000.000	
Phải trả khác	8.908.180.012	898.000.000
<b>Cộng</b>	<b>96.696.305.012</b>	<b>22.813.380.119</b>

**b. Dài hạn**

Công ty TNHH Xây dựng Hạ tầng Phú Mỹ (1)	-	100.000.000.000
Công ty Cổ phần đầu tư Bất động sản NTR (2)	50.000.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>50.000.000.000</b>	<b>100.000.000.000</b>

**c. Phải trả khác là các bên liên quan (thuyết minh VIII)**

	141.523.710.528	119.588.000.000
--	-----------------	-----------------

**(1) Công ty TNHH Xây dựng Hạ tầng Phú Mỹ**

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.

**(2) Công ty Cổ phần đầu tư Bất động sản NTR**

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.

**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
<b>a. Vay ngắn hạn</b>	<b>106.524.200.004</b>	<b>106.524.200.004</b>	<b>46.099.200.004</b>	<b>46.099.200.004</b>
Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực - CN Tp.HCM	-	-	40.000.000.000	40.000.000.000
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>106.524.200.004</b>	<b>106.524.200.004</b>	<b>6.099.200.004</b>	<b>6.099.200.004</b>
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 Tiên Phong (2)	925.000.000	925.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000
Ngân hàng TMCP Bản Việt (3)	300.000.000	300.000.000	300.000.000	300.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (5)	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>b. Vay dài hạn</b>	<b>374.177.945.438</b>	<b>374.177.945.438</b>	<b>30.804.266.653</b>	<b>30.804.266.653</b>
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 Tiên Phong (2)	2.775.000.000	2.775.000.000	3.700.000.000	3.700.000.000
Ngân hàng TMCP Bản Việt (3)	750.000.000	750.000.000	1.050.000.000	1.050.000.000

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

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 Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương Việt Nam (4)	51.800.000.000	51.800.000.000		
Trái phiếu (6)	297.097.878.789	297.097.878.789		
<b>Cộng</b>	<b>480.702.145.442</b>	<b>480.702.145.442</b>	<b>76.903.466.657</b>	<b>76.903.466.657</b>

**Thuyết minh chi tiết các khoản vay**

(1) Các khoản vay Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam bao gồm:

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	25.016.666.653	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

(1) Các khoản vay Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam bao gồm (tiếp theo):

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng vay số 8609/2018/HĐTD/PVB-DN.GĐ ký ngày 27/09/2018	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 Tiên Phong

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng cho vay số 289/2020/HĐTD/Q1/01 ngày 25/11/2020	60 tháng	4,60%/năm	3.700.000.000	Xe ô tô Lexus

(3) Khoản vay Ngân hàng TMCP Bản Việt

Số hợp đồng	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 HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

*(4) Khoản vay Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam*

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
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) Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam*

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng tín dụng số 808.1/2021/9804561/HĐT D 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

*(6) 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 31).

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
<b>Cộng</b>	<b>100,00%</b>	<b>841.886.860.000</b>	<b>301.798.050.000</b>

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

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**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
<i>Vốn góp đầu kỳ</i>	301.798.050.000	240.000.000.000
<i>Vốn góp tăng trong kỳ</i>	540.088.810.000	-61.798.050.000
<i>Vốn góp cuối kỳ</i>	841.886.860.000	301.798.050.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		63.598.016.000

**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
<b>Cộng</b>	<b>11.210.568.126</b>	<b>3.328.457.582</b>

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

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

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2021	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2020
<b>a. Doanh thu</b>				
Doanh thu hợp tác đầu tư	-		63.000.000.000	7.625.000.000
Doanh thu dịch vụ phí môi giới, phí giới thiệu, phát triển và dịch vụ khác	93.324.651.278	55.716.778.323	115.960.066.009	199.820.096.620
Doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	230.811.831.468		265.076.529.690	
<b>Cộng</b>	<b>324.136.482.746</b>	<b>55.716.778.323</b>	<b>444.036.595.699</b>	<b>207.445.096.620</b>
<b>b. Doanh thu đối với các bên liên quan (thuyết minh VIII)</b>	<b>201.017.885.418</b>	<b>55.716.778.323</b>	<b>320.917.998.371</b>	<b>204.891.161.088</b>
<b>2. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>				
Hàng bán bị trả lại		-	-	196.336.725
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>196.336.725</b>
<b>3. Giá vốn hàng bán</b>				
Giá vốn của dịch vụ môi giới và dịch vụ khác	25.613.068.642	6.080.438.323	34.722.027.802	40.890.971.526
<b>Cộng</b>	<b>25.613.068.642</b>	<b>6.080.438.323</b>	<b>34.722.027.802</b>	<b>40.890.971.526</b>
<b>4. Doanh thu hoạt động tài chính</b>				
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	11.241.038	2.959.415	19.800.538	465.059.195
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-		-	6.015
<b>Cộng</b>	<b>11.241.038</b>	<b>2.959.415</b>	<b>19.800.538</b>	<b>465.065.210</b>



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

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. 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	2.408.665.531	1.482.484.733	8.413.686.864	4.902.743.580
Lãi trái phiếu	1.749.602.742		1.749.602.742	
Chi phí tài chính khác	194.466.584		194.466.584	
<b>Cộng</b>	<b>4.352.734.857</b>	<b>1.482.484.733</b>	<b>10.357.756.190</b>	<b>4.902.743.580</b>
6. Chi phí bán hàng và 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
<b>a. Chi phí bán hàng</b>				
Chi phí nhân viên	25.539.555.335	9.854.389.982	62.245.125.557	44.910.622.903
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.148.414.551	1.616.059.890	8.467.834.055	7.592.489.363
Chi phí bằng tiền khác	2.017.603.819	226.552.506	2.650.101.232	5.125.930.719
<b>Cộng</b>	<b>30.705.573.705</b>	<b>11.697.002.378</b>	<b>73.363.060.844</b>	<b>57.629.042.985</b>
<b>b. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2021	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2020
Chi phí nhân viên	10.566.168.299	14.635.507.237	64.401.084.893	40.249.887.930
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	1.638.299.996	(8.899.373.765)	1.638.299.996	(2.673.228.602)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.969.512.095	2.611.814.971	7.757.737.699	9.453.108.317
Chi phí bằng tiền khác	3.748.742.222	1.977.968.649	10.609.103.652	7.411.284.396
<b>Cộng</b>	<b>17.922.722.612</b>	<b>10.325.917.092</b>	<b>84.406.226.240</b>	<b>54.441.052.041</b>
7. Thu nhập khác	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2021	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2020
<b>a. Thu nhập khác</b>				
Thu nhập từ khoản phạt vi phạm hợp đồng	10.000.000.000	28.000.000.000	32.200.000.000	28.000.000.000
Các khoản khác	315.636.280	40.909.092	441.696.749	103.743.959
<b>Cộng</b>	<b>10.315.636.280</b>	<b>28.040.909.092</b>	<b>32.641.696.749</b>	<b>28.103.743.959</b>
<b>b. Thu nhập khác đối với các bên liên quan (thuyết minh VIII)</b>	35.692.281	-	10.153.291.516	-
8. 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
	53.351.677.390	(369.074.794)	64.463.981.953	10.996.196.224
9. Lãi trên cổ phiếu			Năm 2021	Năm 2020
	Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp		197.610.263.087	62.126.807.271
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm		-	(3.654.068.392)	
- Các khoản điều chỉnh giảm			(3.654.068.392)	
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông			197.610.263.087	58.472.738.879
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm			74.736.631	33.034.127
Lãi cơ bản trên cổ phiếu			2.644	1.770
Lãi suy giảm trên cổ phiếu			2.644	1.770

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

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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 khác 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 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 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 và thành viên chủ chốt

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 Cổ đông lớn/thành viên chủ chốt
Bà Hà Thị Kim Thanh	Cổ đông lớn
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
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 Đầu tư VHR	Cùng chủ sở hữu
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	Cùng chủ sở hữu
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	Liên quan khác
Công ty TNHH MTV Đầu tư Sun Frontier	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 Đầu tư Du Lịch Hà Nội Non Nước	Liên quan khác
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản DKRP	Liên quan khác
Công ty Cổ phần Bất động sản DKRB	Liên quan khác

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

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 Xây dựng Hạ tầng Phú Mỹ	Liên quan khác
Công ty Cổ phần đầu tư Bất động sản NTR	Liên quan khác
Đặng Thị Nhung	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
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 năm như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Phát sinh	Số dư cuối kỳ phải thu/(phải trả)
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings</b>	<b>Cùng chủ sở hữu</b>		
Phí dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản		10.300.000.000	11.330.000.000
Chi hộ		29.422.568.479	(6.272.585.528)
Hợp tác đầu tư dự án		424,134,982,951	429,865,017,049
Thanh lý hợp đồng hợp tác		113.000.000.000	-
Doanh thu môi giới bất động sản		15.203.112.186	12.454.493.394
Thu hồi ký quỹ		20.000.000.000	
Thu vi phạm hợp đồng		10.000.000.000	
Trả trước để nhận chuyển nhượng dự án			185.000.000.000
Chi hộ thường kinh doanh		39.443.339.908	(49.517.378.867)
Thu hộ dự án		10.850.000.000	
Mua dịch vụ		1.273.750.000	(1.401.125.000)
Hoàn trả tiền thu hộ		23.203.000.000	-
Thuê văn phòng		7.080.068.450	(2.191.722.910)
Ký quỹ theo môi giới			3.400.000.000
Cho thuê		1.988.181.818	504.000.000

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

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>Công ty Cổ phần Du lịch &amp; Đầu tư Xây Dựng Châu Á</b>	<b>Liên quan khác</b>		
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
Hợp tác đầu tư dự án		10.000.000.000	15.000.000.000
<b>Công ty TNHH MTV Đầu tư Sun Frontier</b>	<b>Liên quan khác</b>		
Hợp tác đầu tư dự án		195.000.000.000	200.000.000.000
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Du Lịch Hà Nội Non Nước</b>	<b>Liên quan khác</b>		
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		40.000.000.000	-
Phạt theo thỏa thuận góp vốn		2.200.000.000	1.750.000.000
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng hợp tác đầu tư		10.600.000.000	
Phí dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản		61.252.573.660	67.377.831.026
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản DKRE</b>	<b>Liên quan khác</b>		
Cho thuê		3.781.224.548	1.981.290.000
Chi hộ		154.811.516	47.486.478
<b>Công ty Cổ phần Dịch Vụ - Quản Lý Tài Sản DKPM</b>	<b>Liên quan khác</b>		
Thuê văn phòng, và tiền điện, nước		4.193.211.311	(4.148.003.725)
<b>Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản DKRP</b>	<b>Liên quan khác</b>		
Tạm ứng thưởng nóng và chi phí môi giới dự án dự án thành phần khu dân cư Cồn Tân Lập trên các lô đất HH1, HH2 và HH3		6.713.464.044	7.341.964.044
DKRP Tạm ứng khoản thưởng nóng và phí môi giới dự án Astral City		258.136.643	(348.136.643)
<b>Công ty Cổ phần Bất động sản DKRB</b>	<b>Liên quan khác</b>		
Tạm ứng thưởng nóng và chi phí môi giới dự án dự án thành phần khu dân cư Cồn Tân Lập trên các lô đất HH1, HH2 và HH3		1.213.747.648	1.225.747.648
<b>Công ty TNHH Xây Dựng Hạ Tầng Phú Mỹ</b>	<b>Liên quan khác</b>		
Doanh thu môi giới		72.561.818	
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)
Hợp tác đầu tư dự án và tiền vi phạm hợp đồng		5.000.000.000	

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

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>Công ty Cổ phần đầu tư Bất động sản NTR</b>	<b>Liên quan khác</b>		
Ký quỹ		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)
<b>Công ty Cổ phần Thương mại - Bất động sản DKRT</b>	<b>Liên quan khác</b>		
Tạm ứng thưởng nóng và chi phí môi giới dự án dự án thành phần khu dân cư Cồn Tân Lập trên các lô đất HH1, HH2 và HH3		1.136.620.474	1.318.120.474
Doanh thu môi giới		761.997.409	838.197.149
Trả trước mua dịch vụ		100.000.000.000	100.000.000.000
<b>Công ty Cổ phần Bất động sản ADK</b>	<b>Liên quan khác</b>		
Phí dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản		45.423.032.667	49.965.335.934
<b>Công ty Cổ phần Bất động sản BDK</b>	<b>Liên quan khác</b>		
Phí dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản		9.971.000.000	10.968.100.000
<b>Công ty Cổ phần Bất động sản CDK</b>	<b>Liên quan khác</b>		
Phí dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản		9.235.000.000	10.158.500.000
<b>Công ty Cổ phần Bất động sản GDK</b>	<b>Liên quan khác</b>		
Phí dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản		5.832.000.000	6.415.200.000
<b>Công ty Cổ phần Bất động sản HDK</b>	<b>Liên quan khác</b>		
Phí dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản		6.150.000.000	6.765.000.000
<b>Công ty TNHH BĐS EDK</b>	<b>Liên quan khác</b>		
Phí dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản		9.464.500.000	10.410.950.000
<b>Công ty TNHH BĐS IDK</b>	<b>Liên quan khác</b>		
Phí dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản		11.342.000.000	12.476.200.000
<b>Ông Lê Thống Nhất</b>	<b>Chủ tịch HĐQT Cổ đông lớn/thành viên chủ chốt</b>		
Mượn tiền		818.000.000	
Tạm ứng		2.000.000.000	
Cổ tức		480.000.000	(480.000.000)
<b>Ông Nguyễn Hữu Quang</b>	<b>Thành viên HĐQT- Phó Tổng Giám đốc</b>		
Tạm ứng		105.000.000	
<b>Bà Vũ Thị Bảo Tuyền</b>	<b>Giám đốc tài chính</b>		
Tạm ứng		38.000.000	16.600.000

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

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Bà Đặng Thị Nhung	Liên quan khác		
Cần trừ công nợ		7.190.095.900	
Ông Nguyễn Đình Trí	Cổ đông		
Cổ tức		120.000.000	(120.000.000)
<b>+ Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc</b>		<b>Quý 4 năm 2021</b>	<b>Quý 4 năm 2020</b>
Hội đồng quản trị	Thù lao và thưởng	2.129.588.997	1.126.766.137
Ban Tổng Giám đốc	Thù lao và thưởng	1.844.386.500	1.269.535.541
<b>Cộng</b>		<b>3.973.975.497</b>	<b>2.396.301.678</b>

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

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

Theo đó, Ban Tổng Giám Đốc đã đánh giá và tin tưởng rằng việc không lập và trình bày báo cáo tài chính bộ phận trong báo cáo tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là phù hợp với các quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - "Báo cáo bộ phận" và phù hợp với tình hình kinh doanh hiện nay của công ty.

**5. Thông tin về hoạt động liên tục**

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

NGƯỜI LẬP BIỂU



Trần Ngọc Chiêu

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Thị Ngọc Bích

Tp. HCM, ngày 25 tháng ... năm 2022

TỔNG GIÁM ĐỐC




Nguyễn Huy Cường

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

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.8 Tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu kỳ	6.100.751.183		15.014.726.146	573.647.727	218.345.172	21.907.470.228
Mua trong kỳ	-	154.027.273		235.065.453		389.092.726
Số dư cuối kỳ	6.100.751.183	154.027.273	15.014.726.146	808.713.180	218.345.172	22.296.562.954
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu kỳ	241.621.079	-	1.135.703.594	328.770.488	47.902.950	1.753.998.111
Khấu hao trong kỳ	169.145.544	25.533.193	1.501.472.640	153.848.455	53.850.840	1.903.850.672
Số dư cuối kỳ	410.766.623	25.533.193	2.637.176.234	482.618.943	101.753.790	3.657.848.783
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số dư đầu kỳ	5.859.130.104	-	13.879.022.552	244.877.239	170.442.222	20.153.472.117
Số dư cuối kỳ	5.689.984.560	128.494.080	12.377.549.912	326.094.237	116.591.382	18.638.714.171

\* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 15.134.368.291 VND.

\* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 0 VND

\* 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 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.19. Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư tại ngày 01/01/2020</b>	<b>240.000.000.000</b>	<b>29.861.170.400</b>	<b>2.110.434.785</b>	<b>6.017.203.586</b>	<b>142.753.375.004</b>	<b>420.742.183.775</b>
Tăng vốn	12.000.000.000	-	-	-	-	12.000.000.000
Lợi nhuận	-	-	-	74.429.628	62.126.807.271	62.201.236.899
Chia cổ tức năm 2018 bằng cổ phiếu	35.999.320.000	-	-	-	(35.999.320.000)	-
Chia cổ tức năm 2019 bằng cổ phiếu	13.798.730.000	-	-	-	(13.798.730.000)	-
Trích 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 bằng tiền	-	-	-	-	(13.799.966.000)	(13.799.966.000)
<b>Số dư tại ngày 31/12/2020</b>	<b>301.798.050.000</b>	<b>29.861.170.400</b>	<b>3.328.457.582</b>	<b>6.091.633.214</b>	<b>136.410.075.086</b>	<b>477.489.386.282</b>
<b>Số dư tại ngày 01/01/2021</b>	<b>301.798.050.000</b>	<b>29.861.170.400</b>	<b>3.328.457.582</b>	<b>6.091.633.214</b>	<b>136.410.075.086</b>	<b>477.489.386.282</b>
Tăng vốn	500.000.000.000	-	-	-	-	500.000.000.000
Lợi nhuận	-	-	-	(2.817.803.132)	197.610.263.087	194.792.459.955
Thặng dư vốn cổ phần	-	(200.000.000)	-	-	-	(200.000.000)
Chia cổ tức 2020 bằng cổ phiếu	40.088.810.000	-	-	(600.000.000)	(40.088.810.000)	(600.000.000)
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)
<b>Số dư tại ngày 30/06/2021</b>	<b>841.886.860.000</b>	<b>29.661.170.400</b>	<b>11.210.568.126</b>	<b>2.673.830.082</b>	<b>270.285.196.542</b>	<b>1.155.717.625.150</b>



