

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI



MỤC LỤC

---- oOo ----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01-02
2. BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	03-04
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	05-08
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	09
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	10-11
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	12-44

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022

Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi (gọi tắt là "Công ty") trân trọng đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022.

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập

Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi tiền thân là Công ty Cổ phần Bất động sản Netland hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312695565 ngày 19 tháng 3 năm 2014 và đăng ký thay đổi mới nhất lần thứ 15 ngày 20 tháng 6 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc thay đổi thông tin người đại diện pháp luật.

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

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty

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

Tên tiếng anh: Danh Khoi Group Joint Stock Company.

Tên viết tắt: Tập đoàn Danh Khôi.

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

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

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

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

3. Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính giữa niên độ gồm có:

Hội đồng Quản trị

Ông	Lê Thống Nhất	Chủ tịch HĐQT
Ông	Nguyễn Hữu Quang	Thành viên
Ông	Nguyễn Mạnh Tiến	Thành viên
Ông	Trần Vi Thoại	Thành viên
Ông	Vũ Ngọc Châu	Thành viên

Ủy ban Kiểm toán

Ông	Nguyễn Mạnh Tiến	Chủ tịch Ủy ban
Ông	Vũ Ngọc Châu	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Nguyễn Huy Cường	Tổng Giám đốc
Ông	Nguyễn Hữu Quang	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Nguyễn Quốc Bảo	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/8/2022)
Bà	Nguyễn Ngọc Trâm	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/8/2022)
Bà	Nguyễn Thị Ngọc Bích	Kế toán trưởng

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022

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

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính giữa niên độ

Ông Lê Thống Nhất Chủ tịch HĐQT

Ông Lê Thống Nhất đã ủy quyền cho Ông Nguyễn Huy Cường ký báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022 theo Giấy ủy quyền số 83.1/2020/GUQ ngày 01 tháng 8 năm 2020.

4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC ("Moore AISC") được bổ nhiệm là kiểm toán viên cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022 của Công ty.

5. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính giữa niên độ thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính giữa niên độ được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập báo cáo tài chính giữa niên độ phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Bản thuyết minh cho báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

6. Xác nhận

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị, chúng tôi xác nhận rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày.

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

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Lê Thống Nhất
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 26 tháng 8 năm 2022

Số: A0622369-SXR/MOORE AISC-DN5

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**KÍNH GỬI: QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC****CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của **Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi** (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 26 tháng 8 năm 2022, từ trang 05 đến trang 44, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022 kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022 kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ



Nguyễn Văn Tuyên

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số: 0111-2020-005-1

Thay mặt và đại diện

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC

Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 8 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2022	01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		695.756.440.460	1.205.351.625.058
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	1.846.601.958	5.257.818.420
1. Tiền	111		1.846.601.958	5.257.818.420
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		689.136.102.806	1.197.942.357.147
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	157.540.019.386	373.622.107.712
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	9.272.928.859	481.648.371.107
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	525.697.502.886	342.671.878.328
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3	(3.374.348.325)	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	230.779.727	326.317.273
1. Hàng tồn kho	141		230.779.727	326.317.273
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		4.542.955.969	1.825.132.218
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11a	4.542.955.969	1.825.132.218
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2022	01/01/2022
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.422.079.334.862	724.429.504.213
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		864.800.000.000	429.500.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	185.000.000.000	-
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	679.800.000.000	429.500.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		69.962.842.008	70.620.312.090
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	10.803.473.094	11.356.209.336
- Nguyên giá	222		13.778.902.954	13.778.902.954
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.975.429.860)	(2.422.693.618)
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	59.159.368.914	59.264.102.754
- Nguyên giá	228		59.462.034.270	59.462.034.270
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(302.665.356)	(197.931.516)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	66.150.000.000	66.150.000.000
- Nguyên giá	231		66.150.000.000	66.150.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		109.165.357.517	107.731.515.399
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.7	109.165.357.517	107.731.515.399
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	299.800.000.000	38.000.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		200.000.000.000	38.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		99.800.000.000	-
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		12.201.135.337	12.427.676.724
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11b	801.135.337	1.027.676.724
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.14a	11.400.000.000	11.400.000.000
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.117.835.775.322	1.929.781.129.271

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2022	01/01/2022
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		877.442.965.572	776.934.453.655
I. Nợ ngắn hạn	310		543.554.625.944	338.174.295.396
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	714.440.527	5.462.429.468
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	164.000.100	7.196.901.500
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14b	128.714.726.066	102.129.196.270
4. Phải trả người lao động	314		9.414.868.801	13.204.564.614
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	7.914.744.329	4.909.192.186
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	43.675.533.199	91.209.827.028
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	343.846.081.989	105.599.200.004
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		9.110.230.933	8.462.984.326
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		333.888.339.628	438.760.158.259
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.16	16.608.728.958	17.357.212.821
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	50.000.000.000	50.000.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	267.279.610.670	371.402.945.438
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 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2022	01/01/2022
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.240.392.809.750	1.152.846.675.616
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	1.240.392.809.750	1.152.846.675.616
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		881.886.860.000	841.886.860.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		881.886.860.000	841.886.860.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		29.541.170.400	29.661.170.400
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		12.207.777.561	11.210.568.126
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		316.757.001.789	270.088.077.090
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		270.088.077.090	30.997.390.604
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		46.668.924.699	239.090.686.486
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		2.117.835.775.322	1.929.781.129.271



Trần Ngọc Chiếu
Người lập biểu

Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 26 tháng 8 năm 2022



Nguyễn Thị Ngọc Bích
Kế toán trưởng



Nguyễn Huy Cường
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	133.049.723.635	1.995.208.184
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		133.049.723.635	1.995.208.184
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	25.361.019.587	56.136.366
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		107.688.704.048	1.939.071.818
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	19.008.930.093	11.406.924.718
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	30.766.866.682	2.341.239.011
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>30.766.866.682</i>	<i>2.341.239.011</i>
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	30.261.534.449	44.753.329.925
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		65.669.233.010	(33.748.572.400)
11. Thu nhập khác	31	VI.6	4.374.698.235	10.106.278.295
12. Chi phí khác	32	VI.7	6.273.980.102	2.085.671.266
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(1.899.281.867)	8.020.607.029
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		63.769.951.143	(25.727.965.371)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	14.009.398.139	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		49.760.553.004	(25.727.965.371)



Trần Ngọc Chiêu
Người lập biểu



Nguyễn Thị Ngọc Bích
Kế toán trưởng



Nguyễn Huy Cường
Tổng Giám đốc

Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 26 tháng 8 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		63.769.951.143	(25.727.965.371)
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8,9,10	657.470.082	581.085.138
- Các khoản dự phòng	03	VI.5	3.374.348.325	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(19.000.000.000)	(11.400.000.000)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	30.766.866.682	2.341.239.011
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		79.568.636.232	(34.205.641.222)
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(98.868.093.984)	(526.309.191.333)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(1.338.304.572)	(484.475.190)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(48.735.540.733)	17.409.030.267
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(2.491.282.364)	(731.755.476)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(27.481.005.995)	(1.905.387.843)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14b	(2.822.000.000)	(2.900.000.000)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.447.172.263)	(4.671.897.097)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(103.614.763.679)	(553.799.317.894)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		-	(25.000.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(103.800.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		30.000.000.000	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(73.800.000.000)	(25.000.000)

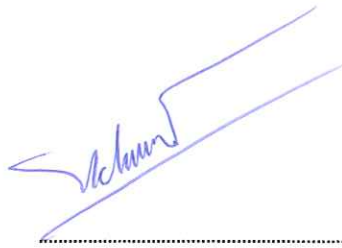
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		39.880.000.000	500.000.000.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	IX.3	136.085.323.550	52.800.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.4	(1.961.776.333)	(2.299.600.002)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		174.003.547.217	550.500.399.998
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	50		(3.411.216.462)	(3.323.917.896)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		5.257.818.420	4.809.324.403
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1	1.846.601.958	1.485.406.507



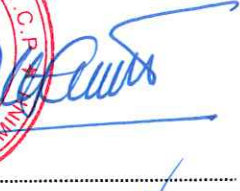
Trần Ngọc Chiêu
Người lập biểu

Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 26 tháng 8 năm 2022



Nguyễn Thị Ngọc Bích
Kế toán trưởng




Nguyễn Huy Cường
Tổng Giám đốc

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022

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 15 ngày 20 tháng 6 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc thay đổi thông tin người đại diện pháp luật.

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

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, Tp. HCM, Việt Nam.

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

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

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

Chi tiết bao gồm:

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

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

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

Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính: Không có.**6. Tổng số nhân viên đến ngày 30 tháng 6 năm 2022: 232 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2021: 213 nhân viên).****7. Cấu trúc doanh nghiệp****7.1 Danh sách các công ty con**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, 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 CP Đầu tư Benhouse Việt nam	Dịch vụ môi giới và kinh doanh bất động sản	99,991%	99,991%	99,991%

Địa chỉ: Số 42/12 đường Vĩnh Phú 38, phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7.2. Danh sách các công ty liên doanh, liên kết

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty có một (01) công ty liên kết 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 CP Danh Khôi TK	Kinh doanh bất động sản	49,90%	49,90%	49,90%

Địa chỉ: Số 3 Trần Nhật Duật, phường Tân Định, quận 1, Tp. HCM, Việt Nam.

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

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

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

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

Kỳ kế toán 6 tháng đầu năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 30 tháng 6 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết 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 trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, liên kết được trích lập khi doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư bị lỗ dẫn đến Công ty có khả năng mất vốn hoặc khi giá trị các khoản đầu tư vào công ty con, liên kết bị suy giảm giá trị. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty mẹ), là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 25 - 50 năm

Phương tiện vận tải, truyền dẫn 10 năm

Thiết bị, dụng cụ quản lý 3 năm

Tài sản cố định khác 5 năm

Chương trình phần mềm 8 năm

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

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

10. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

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

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

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

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

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong năm theo Hợp đồng lao động và Quy chế tiền lương của Công ty. Theo đó, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cũng được trích lập với tỷ lệ là 25%, 4,5% và 1% tương ứng với tiền lương của người lao động. Tỷ lệ 20% sẽ được đưa vào chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp trong kỳ; và 10,5% sẽ được trích từ lương của người lao động.

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

12. Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay

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

14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Lợi nhuận chưa phân phối

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

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

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí lãi vay, lãi trái phiếu và các khoản chi phí khác.

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

19. Chi phí và phương pháp ghi nhận chi phí quản lý doanh nghiệp

Phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác.

20. 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 6 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (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 áp dụng cho kỳ hiện hành là 20%.

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

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

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

22. Các bên liên quan

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	30/6/2022		01/01/2022	
	Tiền			
Tiền	1.846.601.958		5.257.818.420	
Tiền mặt	159.449.906		152.242.856	
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.687.152.052		5.105.575.564	
Cộng	1.846.601.958		5.257.818.420	
2. Các khoản đầu tư tài chính	30/6/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
a. Đầu tư vào công ty con	200.000.000.000	-	38.000.000.000	-
Công ty CP Danh Khôi Miền Nam (1)	-	-	38.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Benhouse Việt Nam (2)	200.000.000.000	-	-	-
b. Đầu tư vào công ty liên kết	99.800.000.000	-	-	-
Công ty CP Danh Khôi TK (3)	99.800.000.000	-	-	-
Cộng	299.800.000.000	-	38.000.000.000	-

- Tình hình hoạt động của công ty con, công ty liên kết trong kỳ:

(1) Trong kỳ, Công ty đã hoàn tất việc thoái vốn toàn bộ 3.800.000 cổ phần tại Công ty CP Danh Khôi Miền Nam (tên cũ là Công ty CP Bất động sản DKRD) với giá trị chuyển nhượng là 57.000.000.000 VND.

(2) Công ty đã nhận chuyển nhượng 25.997.564 cổ phần với giá trị 200.000.000.000 VND tương đương 99,991% vốn điều lệ của Công ty CP Đầu tư Benhouse Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3702835816 đăng ký thay đổi lần thứ 03 vào ngày 06 tháng 5 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp.

(3) Công ty đã đầu tư mua 9.980.000 cổ phần với giá trị 99.800.000.000 VND tương đương 49,9% vốn điều lệ của Công ty CP Danh Khôi TK theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0317010293 đăng ký thay đổi mới nhất lần thứ nhất ngày 09 tháng 3 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

- Cơ sở xác định giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý tại thời điểm 30 tháng 6 năm 2022 của các khoản đầu tư vào đơn vị chưa đại chúng không được xác định do đến thời điểm hiện tại vẫn chưa có hướng dẫn cụ thể và thống nhất về phương pháp xác định giá trị hợp lý trong kế toán của các khoản đầu tư này. Do vậy, Công ty không trình bày giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính dài hạn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Phải thu của khách hàng	30/6/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Ngắn hạn				
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	114.609.902.601	-	258.091.630.651	-
Nguyễn Đình Tú	27.000.000.000	-	-	-
Các khách hàng khác	15.930.116.785	(3.374.348.325)	115.530.477.061	-
Cộng	157.540.019.386	(3.374.348.325)	373.622.107.712	-

4. Trả trước cho người bán	30/6/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
a. Ngắn hạn	9.272.928.859	-	481.648.371.107	-
Trả trước người bán là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	8.348.963.196	-	285.000.000.000	-
Các cổ đông Công ty CP Đầu tư Benhouse Việt Nam	-	-	196.000.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	923.965.663	-	648.371.107	-
b. Dài hạn	185.000.000.000	-	-	-
Trả trước người bán là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3) (*)	185.000.000.000	-	-	-
Cộng	194.272.928.859	-	481.648.371.107	-

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

5. Phải thu khác	30/6/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	525.697.502.886	-	342.671.878.328	-
Tạm ứng	80.000.000	-	149.150.000	-
Ký quỹ	250.022.000.000	-	190.022.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Bất động sản NTR (1)	250.000.000.000	-	190.000.000.000	-
Ký quỹ khác	22.000.000	-	22.000.000	-
Phải thu khác	275.595.502.886	-	152.500.728.328	-
Phải thu khác ngắn hạn là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3) (2)	275.584.241.850	-	151.947.486.478	-
Phải thu khác	11.261.036	-	553.241.850	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác (tiếp theo)	30/6/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
b. Dài hạn	679.800.000.000	-	429.500.000.000	-
Phải thu khác dài hạn là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3) (3)	679.800.000.000	-	429.500.000.000	-
Cộng	1.205.497.502.886	-	772.171.878.328	-

(1) Khoản ký quỹ cho Công ty CP Đầu tư Bất động sản NTR

Khoản ký quỹ theo hợp đồng đảm bảo môi giới độc quyền bất động sản số 01/2021/HĐĐBMG/NTR-NRC ngày 20/12/2021 và các phụ lục đính kèm giữa Công ty với Công ty CP Đầu tư Bất động sản NTR về việc thỏa thuận môi giới độc quyền sản phẩm bất động sản hình thành trong tương lai tại dự án đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 4 tại Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội. Trong kỳ, hai bên đã thỏa thuận gia hạn hợp đồng đến ngày 31/12/2022.

(2) Trong đó:**Khoản phải thu khác của Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings:**

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

Khoản phải thu khác của Công ty TNHH MTV The Royal Đà Nẵng (Tên cũ là Công ty TNHH MTV Đầu tư Sun Frontier):

Khoản tiền hợp tác đầu tư dự án Tháp ven sông thuộc Khu dân cư nhà ở, khách sạn, căn hộ kết hợp thương mại dịch vụ 2 tháng 9 tại phường Bình Thuận, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 04/2020/NRC-SUN/DN ngày 28/10/2020 và phụ lục số 01 ngày 10/6/2021 giữa Công ty với Công ty TNHH MTV The Royal Đà Nẵng. Theo đó, Công ty là bên góp vốn, Công ty TNHH MTV The Royal Đà Nẵng là bên nhận góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty góp 200.000.000.000 VND và được phân chia lợi nhuận hợp tác cho Công ty bằng lợi nhuận sau thuế theo tỷ lệ góp vốn mà Công ty đã thực góp. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty đã góp đủ vốn theo hợp đồng và phụ lục hợp đồng đính kèm.

(3) Các khoản phải thu khác của Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings bao gồm:

Khoản tiền hợp tác đầu tư dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương I theo hợp đồng số 01/2020/NRC-DKRH/BD ngày 28/10/2020 và các phụ lục đính kèm giữa Công ty với Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings. Theo đó, Công ty là bên góp vốn, Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings là bên nhận góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty góp là 450.000.000.000 VND và được phân chia kết quả hợp tác bằng doanh thu hợp tác (trước thuế TNDN). Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty đã góp đủ vốn theo hợp đồng và các phụ lục hợp đồng đính kèm.

Khoản tiền hợp tác đầu tư bất động sản dự án đầu tư phát triển đô thị tại phân khu 2, 4, 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, thành phố Quy Nhơn, Bình Định theo hợp đồng số 01/2022/HTDT/NRC-DKRH/NH ngày 09/5/2022 và các phụ lục đính kèm giữa Công ty với Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings. Theo đó, Công ty là bên góp vốn, Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings là bên nhận góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty góp là 350.000.000.000 VND để thực hiện kinh doanh 195 sản phẩm đất nền thuộc dự án và các bên sẽ phân chia lợi nhuận trước thuế trong đó Công ty sẽ hưởng doanh thu chênh lệch giữa giá bán ấn định và giá bán thực tế sau khi trừ đi chi phí bán hàng ấn định. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty đã thực góp 229.800.000.000 VND và đã phân chia một phần lợi nhuận trước thuế trên tỷ lệ thực góp của Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Hàng tồn kho	30/6/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ dụng cụ	230.779.727	-	326.317.273	-
Cộng	230.779.727	-	326.317.273	-

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

7. Tài sản dở dang dài hạn	30/6/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	109.165.357.517	-	107.731.515.399	-
Chi phí dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall) (*)	107.731.515.399	-	107.731.515.399	-
Chi phí dự án khác	1.433.842.118	-	-	-
Cộng	109.165.357.517	-	107.731.515.399	-

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

8. Tài sản cố định hữu hình (xem trang 36)

9. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất (*)	Chương trình phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	57.786.292.872	1.675.741.398	59.462.034.270
Số dư cuối kỳ	57.786.292.872	1.675.741.398	59.462.034.270
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	-	197.931.516	197.931.516
Khấu hao trong kỳ	-	104.733.840	104.733.840
Số dư cuối kỳ	-	302.665.356	302.665.356
Giá trị còn lại			
Số dư đầu kỳ	57.786.292.872	1.477.809.882	59.264.102.754
Số dư cuối kỳ	57.786.292.872	1.373.076.042	59.159.368.914

(*) Quyền sử dụng đất tại số 03 Trần Nhật Duật, phường Tân Định, Quận 1, Tp. HCM có thời hạn sử dụng lâu dài.

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

(*) Nhà và Quyền sử dụng đất tại số 1589 đường 3/2, phường 16, quận 11, Tp. HCM.

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

(**) Đến thời điểm lập báo cáo tài chính giữa niên độ này, Công ty chưa thực hiện việc xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 chưa được trình bày trên Bản thuyết minh báo cáo tài chính này. Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng giá trị hợp lý của bất động sản này sẽ cao hơn nhiều so với giá mua ban đầu nếu được yêu cầu xác định giá trị hợp lý.

11. Chi phí trả trước

	30/6/2022	01/01/2022
a. Ngắn hạn	4.542.955.969	1.825.132.218
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	1.013.146.802	1.023.346.694
Chi phí thuê văn phòng	2.894.677.830	-
Các khoản khác	635.131.337	801.785.524
b. Dài hạn	801.135.337	1.027.676.724
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	93.036.659	191.126.838
Chi phí lắp đặt	617.007.578	793.295.456
Các khoản khác	91.091.100	43.254.430
Cộng	5.344.091.306	2.852.808.942

12. Phải trả người bán

	30/6/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
Phải trả người bán là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	-	-	4.148.003.725	4.148.003.725
Các nhà cung cấp khác	714.440.527	714.440.527	1.314.425.743	1.314.425.743
Cộng	714.440.527	714.440.527	5.462.429.468	5.462.429.468

13. Người mua trả tiền trước

	30/6/2022	01/01/2022
Ngắn hạn		
Khách hàng trong nước ứng trước tiền dự án Saigon Metro Mall	164.000.100	7.196.901.500
Cộng	164.000.100	7.196.901.500

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**a. Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

30/6/2022

01/01/2022

Tài sản thuế TNDN hoãn lại phát sinh liên quan đến doanh thu từ hoạt động Hợp tác đầu tư dự án Khu thương mại dịch vụ và dân cư Tân Việt Phát, phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (Queen Pearl)

11.400.000.000 11.400.000.000

Cộng**11.400.000.000 11.400.000.000****b. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

Khoản mục	01/01/2022	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/6/2022
Thuế giá trị gia tăng	26.298.433.187	12.114.186.563	100.000.000	38.312.619.750
Thuế thu nhập doanh nghiệp	70.500.024.265	14.009.398.139	2.822.000.000	81.687.422.404
Thuế thu nhập cá nhân	5.330.738.818	6.640.245.415	3.256.300.321	8.714.683.912
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	29.943.970	29.943.970	-
Cộng	102.129.196.270	32.793.774.087	6.208.244.291	128.714.726.066

15. Chi phí phải trả

30/6/2022

01/01/2022

Ngắn hạn

Chi phí lãi vay	750.162.120	422.696.838
Chi phí lãi trái phiếu	1.940.821.918	1.749.602.742
Chi phí phải trả khác	5.223.760.291	2.736.892.606
Cộng	7.914.744.329	4.909.192.186

16. Doanh thu chưa thực hiện

30/6/2022

01/01/2022

Dài hạn

Doanh thu nhận trước dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall)	16.608.728.958	17.357.212.821
Cộng	16.608.728.958	17.357.212.821

17. Phải trả khác

30/6/2022

01/01/2022

a. Ngắn hạn

Kinh phí công đoàn	400.177.500	155.272.000
Các khoản bảo hiểm bắt buộc	2.474.891.250	1.581.969.500
Phải trả khác ngắn hạn là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	290.000.000	89.472.585.528
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng từ vấn bất động sản (1)	39.760.464.449	-
Các khoản phải trả khác	750.000.000	-

b. Dài hạn

Phải trả khác dài hạn là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3) (2)	50.000.000.000	50.000.000.000
----------------------------------------------------------------------	----------------	----------------

Cộng	93.675.533.199	141.209.827.028
-------------	-----------------------	------------------------

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Phải trả khác (tiếp theo)

(1) Khoản tiền đặt cọc của các khách hàng theo các hợp đồng tư vấn bất động sản thuộc dự án the Aston - Luxury Residence tại phường Xương Huân, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Theo đó, các khách hàng sẽ phải đặt cọc cho Công ty số tiền bằng phí dịch vụ tư vấn. Tiền đặt cọc này sẽ được chuyển cho Công ty CP Đầu tư VHR (chủ đầu tư dự án) sau khi các khách hàng ký hợp đồng giao dịch sản phẩm với chủ đầu tư, trong trường hợp các khách hàng không ký hợp đồng giao dịch sản phẩm khi dự án đã đủ điều kiện mở bán thì toàn bộ tiền đặt cọc sẽ thuộc về Công ty và ngược lại Công ty CP Đầu tư VHR không thể ký hợp đồng giao dịch với khách hàng theo các trường hợp cụ thể quy định trong hợp đồng thì Công ty sẽ hoàn lại tiền đặt cọc cho các khách hàng.

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

18. Vay và nợ thuê tài chính

	30/6/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	343.846.081.989	343.846.081.989	105.599.200.004	105.599.200.004
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (1)	178.576.752.115	178.576.752.115	100.000.000.000	100.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	5.599.200.004	5.599.200.004	5.599.200.004	5.599.200.004
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (2)	4.299.200.004	4.299.200.004	4.299.200.004	4.299.200.004
Ngân hàng TMCP Bản Việt (3)	300.000.000	300.000.000	300.000.000	300.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (4)	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
Trái phiếu (5)	159.670.129.870	159.670.129.870	-	-
b. Vay dài hạn	267.279.610.670	267.279.610.670	371.402.945.438	371.402.945.438
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (2)	19.943.290.316	19.943.290.316	21.755.066.649	21.755.066.649
Ngân hàng TMCP Bản Việt (3)	600.000.000	600.000.000	750.000.000	750.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (4)	51.800.000.000	51.800.000.000	51.800.000.000	51.800.000.000
Trái phiếu (5)	194.936.320.354	194.936.320.354	297.097.878.789	297.097.878.789
Cộng	611.125.692.659	611.125.692.659	477.002.145.442	477.002.145.442

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)**Thuyết minh chi tiết các khoản vay của công ty:***(1) Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - CN Bình Hưng:*

	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng tín dụng số 808.1/2021/9804561/HĐTĐ ngày 31/12/2021	8 tháng	7,50%	100.000.000.000	
Hợp đồng tín dụng số 808.2/2021/9804561/HĐTĐ ngày 05/01/2022	8 tháng	7,50%	15.111.639.180	
Hợp đồng tín dụng số 808.3/2021/9804561/HĐTĐ ngày 15/02/2022	8 tháng	7,50%	55.000.000.000	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba
Hợp đồng tín dụng số 808.4/2021/9804561/HĐTĐ ngày 10/3/2022	8 tháng	7,50%	6.165.757.577	
Hợp đồng tín dụng số 808.5/2021/9804561/HĐTĐ ngày 12/4/2022	8 tháng	7,50%	2.299.355.358	

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

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng vay số 0707/2018/HĐCV/PVB-DN.GĐ ký ngày 05/7/2018 và Phụ lục số PL01-0707/2018/HĐCV/PVB-DN.GĐ ký ngày 20/8/2018	120 tháng	12,49%/năm	23.430.470.665	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất
Hợp đồng vay số 8609/2018/HĐTĐ/PVB-DN.GĐ ngày 27/9/2018	60 tháng	12,49%/năm	210.400.000	Thế chấp xe ô tô Toyota Fortuner
Hợp đồng vay số 13611/2018/HĐTĐ/PVB-DN.GĐ ngày 30/11/2018	60 tháng	12,49%/năm	246.680.584	Thế chấp xe ô tô Kia Sedona
Hợp đồng cho vay số 22307/2019/HĐTĐ/PVB-DN.GĐ ngày 26/7/2019.	60 tháng	12,49%/năm	354.939.071	Thế chấp xe ô tô Toyota Camry

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng vay số 00120000154000 ngày 08/7/2020.	60 tháng	11%/năm	900.000.000	Thế chấp xe ô tô Toyota Camry Thế chấp xe ô tô Honda CR-V G

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

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

(5) Chi tiết trái phiếu:

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

				Quyền sử dụng đất và toàn bộ các quyền lợi ích liên quan từ 98 nền đất có diện tích 10.272,6 m ² m ² thuộc Phân khu số 2 và Phân khu số 4, Khu đô thị sinh thái Nhơn Hội, Khu Kinh tế Nhơn Hội, thuộc sở hữu của Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt. Và toàn bộ khoản tiền mà Công ty sẽ nhận được thuộc về liên quan đến hợp đồng đảm bảo môi giới độc quyền bất động sản số 01/2021/HĐĐBMG/NTR-NRC
Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	29/12/2021 29/12/2023	11%/ năm, trả lãi 6 tháng/lần	200.000.000.000	
Chi phí phát hành trái phiếu			(5.393.549.776)	

19. Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem trang 37)**

b. Chi tiết vốn góp của các cổ đông	% vốn thực góp tại 30/6/2022	30/6/2022	01/01/2022
Bà Hà Thị Kim Thanh	26,01%	229.383.000.000	249.900.000.000
Bà Đào Thị Bạch Phượng	14,74%	130.000.000.000	210.000.000.000
Ông Lê Thống Nhất	12,08%	106.501.500.000	106.501.500.000
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Danh Khôi Sài Gòn	7,38%	65.100.000.000	65.100.000.000
Các cổ đông khác	39,79%	350.902.360.000	210.385.360.000
Cộng	100%	881.886.860.000	841.886.860.000
c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận		6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
Vốn góp của chủ sở hữu		881.886.860.000	801.798.050.000
<i>Vốn góp đầu kỳ</i>		841.886.860.000	301.798.050.000
<i>Vốn góp tăng trong kỳ</i>		40.000.000.000	500.000.000.000
<i>Vốn góp cuối kỳ</i>		881.886.860.000	801.798.050.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Quỹ đầu tư phát triển

30/6/2022

01/01/2022

12.207.777.561

11.210.568.126

Cộng**12.207.777.561****11.210.568.126**

* 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

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	49.246.127.500	-
Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư dự án (*)	82.078.804.755	-
Doanh thu dịch vụ môi giới và dịch vụ khác	1.724.791.380	1.995.208.184
Cộng	133.049.723.635	1.995.208.184

(*) Đây là khoản lãi được phân chia từ hợp đồng số 01/2022/HTDT/NRC-DKRH/NH ngày 09/5/2022 (xem thuyết minh V.5)

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
2. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn của dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	25.313.229.423	-
Giá vốn của dịch vụ môi giới và dịch vụ khác	47.790.164	56.136.366
Cộng	25.361.019.587	56.136.366

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
3. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	8.930.093	6.924.718
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	11.400.000.000
Lãi chuyển nhượng vốn từ việc chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Danh Khôi Miền Nam	19.000.000.000	-
Cộng	19.008.930.093	11.406.924.718

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
4. Chi phí tài chính		
Lãi tiền vay, lãi trái phiếu	30.766.866.682	2.341.239.011
Cộng	30.766.866.682	2.341.239.011

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
5. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	18.842.194.678	36.924.982.258
Chi phí vật liệu quản lý	707.664	707.664
Chi phí đồ dùng văn phòng	729.588.904	622.575.205
Chi phí khấu hao TSCĐ	657.470.082	524.948.772
Thuế, phí và lệ phí	4.000.000	5.389.696
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	3.374.348.325	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.087.010.402	3.187.083.575
Chi phí bằng tiền khác	3.566.214.394	3.487.642.755
Cộng	30.261.534.449	44.753.329.925

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
6. Thu nhập khác		
Thu nhập từ khoản bồi thường hợp đồng	4.300.000.000	10.000.000.000
Các khoản khác	74.698.235	106.278.295
Cộng	4.374.698.235	10.106.278.295
7. Chi phí khác		
Chi phí bồi thường thanh lý các hợp đồng mua sản phẩm thuộc dự án Saigon Metro Mall	1.682.067.825	1.181.897.677
Các khoản phạt, chậm nộp	4.517.102.120	41.014.519
Các khoản khác	74.810.157	862.759.070
Cộng	6.273.980.102	2.085.671.266
8. Chi phí kinh doanh theo yếu tố		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	707.664	707.664
Chi phí nhân công	44.155.424.101	36.924.982.258
Chi phí khấu hao tài sản cố định	657.470.082	581.085.138
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.820.599.306	3.809.658.780
Chi phí khác bằng tiền	3.566.214.394	3.493.032.451
Cộng	52.200.415.547	44.809.466.291
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
1. Lợi nhuận kế toán trước thuế	63.769.951.143	(25.727.965.371)
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	6.277.039.552	(7.123.135.890)
- Các khoản điều chỉnh tăng	6.277.039.552	4.276.864.110
+ Chi phí không được trừ	4.644.494.867	1.942.549.817
+ Chi phí lãi vay theo ND 132	1.632.544.685	2.334.314.293
- 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)	70.046.990.695	(32.851.101.261)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp thông thường	20%	20%
4. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	14.009.398.139	-
5. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (*)	14.009.398.139	-

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

VII. MỤC TIÊU VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 và ngày 30 tháng 6 năm 2021.

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

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 và ngày 30 tháng 6 năm 2021.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các (khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn) của Công ty đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các (khoản vay) với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty như sau:

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022		
VND	+100	(6.094.385.406)
	-100	6.094.385.406
Kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2021		
VND	+200	(1.614.369.203)
	-200	1.614.369.203

Mức tăng/ giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động cao hơn không đáng kể so với các kỳ trước.

Rủi ro ngoại tệ

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1. Rủi ro thị trường (tiếp theo)*Độ nhạy đối với ngoại tệ*

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi ngoại tệ tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể

Rủi ro về các hợp đồng hợp tác đầu tư vào dự án bất động sản

Công ty đã xác định được các rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: (i) việc chi phí các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi đề án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch; (ii) rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

2. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng.

Các khoản phải thu

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

Tiền gửi ngân hàng

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

3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

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

Ngày 30 tháng 6 năm 2022	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1-5 năm</i>	<i>Trên 5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Các khoản vay và nợ	343.846.081.989	191.049.140.005	76.230.470.665	611.125.692.659
Phải trả người bán	714.440.527	-	-	714.440.527
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	48.715.208.778	50.000.000.000	-	98.715.208.778
Cộng	393.275.731.294	241.049.140.005	76.230.470.665	710.555.341.964
Ngày 31 tháng 12 năm 2021				
Các khoản vay và nợ	105.599.200.004	293.586.278.785	77.816.666.653	477.002.145.442
Phải trả người bán	5.462.429.468	-	-	5.462.429.468
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	94.381.777.714	50.000.000.000	-	144.381.777.714
Cộng	205.443.407.186	343.586.278.785	77.816.666.653	626.846.352.624

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

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

Tài sản đảm bảo

Công ty đã sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của của bên thứ ba để cầm cố thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam vào ngày 30 tháng 6 năm 2022.

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

VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (xem trang 38)

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

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

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

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

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

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	76.085.323.550	52.800.000.000
- Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	60.000.000.000	-
Cộng	136.085.323.550	52.800.000.000

4. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	1.961.776.333	2.299.600.002

X. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

	30/6/2022
Trong vòng 1 năm	4.482.439.254
Từ năm thứ 02 đến năm thứ 05	19.618.510.122
Từ năm thứ 06 đến năm thứ 08	16.062.779.808
	40.163.729.184

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 14/2022/NQ-HĐQT ngày 17 tháng 6 năm 2022 của Công ty CP Tập đoàn Danh Khôi thông qua thực hiện phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho các cổ đông như sau: số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành 4.409.434 cổ phiếu, tổng số lượng cổ phiếu dự kiến phân phối 4.409.076 cổ phiếu; tổng giá trị cổ phiếu dự kiến phân phối theo mệnh giá 44.090.760.000 VND. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty đang hoàn tất hồ sơ để đăng ký với cơ quan ban ngành.

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 16/2022/NQ-HĐQT ngày 29 tháng 7 năm 2022 của Công ty CP Tập đoàn Danh Khôi thông qua việc nhận chuyển nhượng 5.100.000 cổ phần, tương ứng với phần vốn điều lệ 51.000.000.000 VND, chiếm 51% vốn điều lệ của Công ty CP Đầu tư Xây dựng Saigon Land sau khi nhận chuyển nhượng.

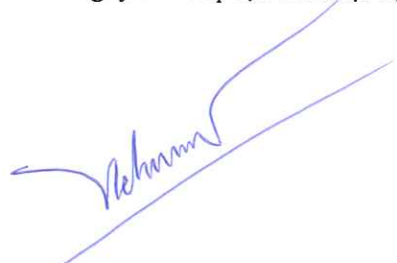
Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 18/2022/NQ-HĐQT ngày 08 tháng 8 năm 2022 của Công ty CP Tập đoàn Danh Khôi thông qua việc thoái vốn toàn bộ vốn đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Benhouse Việt Nam.

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 19/2022/NQ-HĐQT ngày 22 tháng 8 năm 2022 của Công ty CP Tập đoàn Danh Khôi thông qua việc mua 15.200.000 cổ phần phát hành, tương ứng với phần vốn điều lệ là 152.000.000.000 VND, chiếm 50,67% vốn điều lệ sau khi phát hành của Công ty CP DKTK Thuận An.

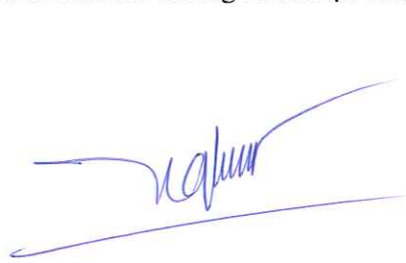
Ngoài các sự kiện trên, không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính giữa niên độ.

3. Giao dịch với các bên liên quan: Xem trang 39-44.**4. Thông tin về hoạt động liên tục**

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



Trần Ngọc Chiêu
Người lập biểu



Nguyễn Thị Ngọc Bích
Kế toán trưởng



Nguyễn Huy Cường
Tổng Giám đốc

Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 26 tháng 8 năm 2022

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.8. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	6.100.751.183	6.874.826.146	584.980.453	218.345.172	13.778.902.954
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	410.766.623	1.728.220.734	181.952.471	101.753.790	2.422.693.618
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	84.572.772	343.741.320	97.496.730	26.925.420	552.736.242
Số dư cuối kỳ	495.339.395	2.071.962.054	279.449.201	128.679.210	2.975.429.860
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ	5.689.984.560	5.146.605.412	403.027.982	116.591.382	11.356.209.336
Số dư cuối kỳ	5.605.411.788	4.802.864.092	305.531.252	89.665.962	10.803.473.094

* Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 7.567.679.007 VND.

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2021					
Số dư tại ngày 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	-	-	-	(25.727.965.371)	(25.727.965.371)
Số dư tại ngày 30/6/2021	801.798.050.000	29.661.170.400	3.328.457.582	45.358.235.233	880.145.913.215
Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022					
Số dư tại ngày 01/01/2022	841.886.860.000	29.661.170.400	11.210.568.126	270.088.077.090	1.152.846.675.616
Tăng vốn (*)	40.000.000.000	-	-	-	40.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	-	(120.000.000)	-	-	(120.000.000)
Lợi nhuận	-	-	-	49.760.553.004	49.760.553.004
Trích quỹ đầu tư phát triển năm 2022	-	-	997.209.435	(997.209.435)	-
Trích khen thưởng phúc lợi năm 2022	-	-	-	(2.094.418.870)	(2.094.418.870)
Số dư tại ngày 30/6/2022	881.886.860.000	29.541.170.400	12.207.777.561	316.757.001.789	1.240.392.809.750

(*) Vào ngày 02 tháng 3 năm 2022, Công ty đã phát hành thêm 4.000.000 cổ phần phổ thông theo mức giá phát hành là 10.000 VND/cổ phần cho người lao động theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 05/2022/NQ-HĐQT ngày 24 tháng 02 năm 2022. Theo đó, vốn cổ phần của Công ty tăng từ 841.886.860.000 VND lên 881.886.860.000 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

	Giá trị ghi sổ			Giá trị hợp lý		
	30/6/2022	31/12/2021	30/6/2022	30/6/2022	31/12/2021	31/12/2021
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tài sản tài chính						
- Phải thu khách hàng	157.540.019.386	(3.374.348.325)	373.622.107.712	-	154.165.671.061	373.622.107.712
- Phải thu khác	1.205.417.502.886	-	772.022.728.328	-	1.205.417.502.886	772.022.728.328
- Tiền và các khoản tương đương tiền	1.846.601.958	-	5.257.818.420	-	1.846.601.958	5.257.818.420
TỔNG CỘNG	1.364.804.124.230	(3.374.348.325)	1.150.902.654.460	-	1.361.429.775.905	1.150.902.654.460
Nợ phải trả tài chính						
- Vay và nợ	611.125.692.659	-	477.002.145.442	-	611.125.692.659	477.002.145.442
- Phải trả người bán	714.440.527	-	5.462.429.468	-	714.440.527	5.462.429.468
- Phải trả khác	98.715.208.778	-	144.381.777.714	-	98.715.208.778	144.381.777.714
TỔNG CỘNG	710.555.341.964	-	626.846.352.624	-	710.555.341.964	626.846.352.624

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

X.3. Giao dịch với các bên liên quan

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty có số dư với các bên liên quan như sau:

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>30/6/2022</i>	<i>01/01/2022</i>
Phải thu khách hàng				
Công ty CP Bất động sản ADK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu phí dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	4.031.756.890	49.965.335.934
Công ty CP Đầu tư Bất động sản DKRE	Cùng thành viên quản lý chủ chốt (không còn bên liên quan từ ngày 01/3/2022)	Phải thu tiền cho thuê văn phòng	-	1.981.290.000
Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings	Cùng chủ sở hữu	Phải thu phí dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	92.978.442.980	11.330.000.000
Công ty CP Đầu tư Du lịch Hà Nội Non Nước	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu phí dịch vụ tư vấn	10.643.894.653	67.377.831.026
Công ty CP Đầu tư Bất động sản NTR	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu phí dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	4.979.487.590	52.334.436.388
Công ty CP Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu tiền cho thuê văn phòng	1.976.320.488	-
Công ty CP Bất động sản BDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu phí dịch vụ tư vấn	-	10.968.100.000
Công ty CP Bất động sản CDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu phí dịch vụ tư vấn	-	10.158.500.000
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu phí môi giới	-	17.908.787.303
Công ty TNHH Bất động sản EDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu phí dịch vụ tư vấn	-	10.410.950.000
Công ty TNHH Bất động sản GDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu phí dịch vụ tư vấn	-	6.415.200.000
Công ty TNHH Bất động sản HDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu phí dịch vụ tư vấn	-	6.765.000.000
Công ty TNHH Bất động sản IDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu phí dịch vụ tư vấn	-	12.476.200.000
Cộng			114.609.902.601	258.091.630.651

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>30/6/2022</i>	<i>01/01/2022</i>
Trả trước cho người bán là các bên liên quan				
Công ty CP Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Ứng trước tiền thuê văn phòng	8.348.963.196	-
Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings	Cùng chủ sở hữu	Ứng trước tiền nhận chuyển nhượng dự án	185.000.000.000	185.000.000.000
Công ty CP Thương mại - Bất động sản DKRT	Cùng thành viên quản lý chủ chốt (không còn bên liên quan từ ngày 01/3/2022)	Thu lại tiền từ thanh lý hợp đồng truyền thông tư vấn và môi giới bất động sản	-	100.000.000.000
Cộng			193.348.963.196	285.000.000.000
Các khoản phải thu khác				
Công ty CP Đầu tư Bất động sản DKRE	Cùng thành viên quản lý chủ chốt (không còn bên liên quan từ ngày 01/3/2022)	Thu hộ tiền điện, nước	-	47.486.478
Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings	Cùng chủ sở hữu	Hợp tác đầu tư	754.800.000.000	379.500.000.000
Công ty TNHH MTV The Royal Đà Nẵng (Tên cũ là Công ty TNHH MTV Đầu tư Sun Frontier)	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Hợp tác đầu tư	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty Cổ phần Danh Khôi Miền Nam (Tên cũ là Công ty Cổ phần BDS DKRD)	Công ty con (đã thoái vốn)	Cổ tức năm 2020	-	1.900.000.000
Công ty CP Đầu tư Bất động sản NTR	Liên quan khác	Ký quỹ hợp đồng môi giới độc quyền	250.000.000.000	190.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Benhouse Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Chi hộ	584.241.850	-
Cộng			1.205.384.241.850	771.447.486.478

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	30/6/2022	01/01/2022
Các khoản phải trả người bán				
Công ty CP Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Phải trả tiền thuê văn phòng	-	(4.148.003.725)
Cộng			-	(4.148.003.725)
Các khoản phải trả khác				
Công ty TNHH Xây dựng hạ tầng Phú Mỹ	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Hợp tác đầu tư	(290.000.000)	(83.200.000.000)
		Chi hộ lương	-	(6.272.585.528)
Công ty CP Đầu tư Bất động sản NTR	Liên quan khác	Hợp tác đầu tư	(50.000.000.000)	(50.000.000.000)
Cộng			(50.290.000.000)	(139.472.585.528)

Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings	Cùng chủ sở hữu	Doanh thu từ hợp tác đầu tư	82.078.804.755	-
		Doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	3.245.302.500	-
		Thu lại tiền ký quỹ hợp tác đầu tư	-	20.000.000.000
		Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	-	10.000.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings	Cùng chủ sở hữu	Thu hồi tiền hợp tác đầu tư	150.000.000.000	-
		Góp vốn hợp tác đầu bằng cán trừ công nợ	(217.300.000.000)	-
		Chuyển tiền góp vốn hợp tác đầu tư	(308.000.000.000)	(400.500.000.000)
		Thu tiền đăng ký tư vấn	9.350.000.000	-
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Thu hồi tiền hợp tác đầu tư	-	5.000.000.000
		Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	-	8.000.000.000
		Thu hồi tiền cọc dự án	-	10.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Du Lịch Hà Nội Non Nước	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	18.670.200.000	-
		Thu hồi tiền hợp tác đầu tư	-	55.000.000.000
		Thu phạt vi phạm hợp đồng	-	10.600.000.000
Công ty CP Đầu tư Bất động sản DKRE	Cùng thành viên quản lý chủ chốt (không còn bên liên quan từ ngày 01/3/2022)	Tạm ứng hợp đồng truyền thông tư vấn và môi giới bất động sản	(60.000.000.000)	-
		Thu hồi tiền phí dịch vụ truyền thông tư vấn và môi giới bất động sản	60.000.000.000	-
		Thu từ phạt vi phạm hợp đồng	1.800.000.000	-
		Doanh thu cho thuê văn phòng, điện nước và cho thuê xe	-	2.101.475.479

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
Công ty CP Đầu tư Bất động sản DKRT	Cùng thành viên quản lý chủ chốt (không còn bên liên quan từ ngày 01/3/2022)	Thu phạt vi phạm hợp đồng	2.500.000.000	-
Công ty CP Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Thu tiền đăng ký dự án	1.950.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Bất động sản NTR	Liên quan khác	Thu hồi tiền từ thanh lý hợp đồng truyền thông tư vấn dự án	100.000.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng hạ tầng Phú Mỹ	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Doanh thu cho thuê văn phòng và điện nước	1.799.489.615	-
Công ty CP Bất động sản ADK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Chi phí thuê văn phòng và điện nước phát sinh	(6.150.988.122)	(2.634.810.874)
Công ty TNHH MTV Đầu tư The Royal Đà Nẵng (Tên cũ là Công ty TNHH Đầu tư Sun Frontier)	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	12.114.910.000	-
Công ty CP Danh Khôi Miền Nam (Tên cũ là Công ty CP BĐS DKRD)	Cùng thành viên quản lý chủ chốt (đã thoái vốn trong kỳ)	Chuyển tiền ký quỹ	(60.000.000.000)	-
		Thu tiền hợp tác đầu tư	-	25.550.000.000
		Hoàn trả tiền thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư	(82.910.000.000)	-
		Doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	3.215.415.000	-
		Chuyển tiền góp vốn hợp tác đầu tư	-	(195.000.000.000)
		Công ty con (đã thoái vốn trong kỳ)	-	11.400.000.000
		Cổ tức	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Hội đồng quản trị

Ban Tổng Giám đốc

Cộng

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
Lương và thưởng	2.694.606.750	3.333.258.055
Lương và thưởng	1.473.406.750	2.734.253.086
	4.168.013.500	6.067.511.141

