

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

*Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023*

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI**

# MỤC LỤC

----- oOo -----

---

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01-03
2. BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	04-05
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	06-09
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	10
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	11-12
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	13-57

---

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi và công ty Con (gọi chung là "Tập đoàn") trân trọng đề trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét của Tập đoàn cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023.

### 1. Thông tin chung về Công ty

#### Thành lập

Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi ("Công ty") 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 16 ngày 15 tháng 3 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp về thay đổi vốn điều lệ Công ty.

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 Tập đoàn

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 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. Tình hình tài chính hợp nhất và kết quả hoạt động hợp nhất

Tình hình tài chính hợp nhất và kết quả hoạt động hợp nhất trong kỳ của Tập đoàn được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 (Miễn nhiệm ngày 25/4/2023)
Bà	Hàn Thị Quỳnh Thi	Thành viên (Bỏ nhiệm ngày 25/4/2023)
Ông	Trần Vi Thoại	Thành viên
Ông	Vũ Ngọc Châu	Thành viên

#### Ủy ban Kiểm toán

Ông	Nguyễn Mạnh Tiến	Chủ tịch Ủy ban (Miễn nhiệm ngày 25/4/2023)
Bà	Hàn Thị Quỳnh Thi	Chủ tịch Ủy ban (Bỏ nhiệm ngày 26/4/2023)
Ông	Vũ Ngọc Châu	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 25/4/2023)
Ông	Trần Vi Thoại	Thành viên (Bỏ nhiệm ngày 26/4/2023)

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI**  
**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

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

**Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng**

Ông	Nguyễn Huy Cường	Tổng Giám đốc
Ông	Nguyễn Hữu Quang	Phó Tổng Giám đốc
Bà	Nguyễn Thị Ngọc Bích	Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật của Tập đoàn trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023 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 2023 của Tập đoàn.

**5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Tập đoàn 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 giữa niên độ của Tập đoàn với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Bản thuyết minh cho báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI**  
**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

---

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn 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

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2023

Số: A0523205-SXHN/MOORE AISC-DN5

**BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi và công ty Con (gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2023, từ trang 06 đến trang 57, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023 và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn 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 hợp nhất 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 cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023, 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 hợp nhất giữa niên độ.

**Vấn đề cần nhấn mạnh**

Mặc dù không đưa ra kết luận ngoại trừ, chúng tôi lưu ý người đọc báo cáo đến Thuyết minh số X.6 trong Bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất về thông tin giả định hoạt động liên tục và các cam kết về hoạt động liên tục của Ban điều hành Tập đoàn. Theo đó, giả định hoạt động liên tục của Tập đoàn phụ thuộc vào khả năng có thể của Tập đoàn trong việc thanh toán, gia hạn hoặc tái cấu trúc các khoản nợ quá hạn, nợ sắp đến hạn cũng như tạo ra đủ dòng tiền trong ngắn hạn từ việc thu hồi nguồn tiền của các hoạt động hợp tác kinh doanh, hoạt động kinh doanh có hiệu quả để duy trì cho hoạt động kinh doanh bình thường của Tập đoàn trong tương lai gần. Những điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo báo cáo này không bao gồm những điều chỉnh có thể có phát sinh từ sự kiện này và kết luận của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.

**Lê Hùng Dũng****Phó Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số: 3174-2020-005-1

Thay mặt và đại diện

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

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2023

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI**  
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Mẫu số B 01 - DN/HN

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>30/6/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>878.747.394.895</b>	<b>1.081.170.736.742</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>624.214.969</b>	<b>1.327.712.997</b>
1. Tiền	111		624.214.969	1.327.712.997
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>810.649.348.882</b>	<b>1.007.333.221.963</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	9.028.445.391	5.270.810.621
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	829.510.557	51.640.667.035
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	V.5	56.587.000.000	96.205.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	761.472.614.359	854.607.776.680
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,5,6a	(17.268.221.425)	(391.032.373)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.8</b>	<b>61.133.610.030</b>	<b>61.133.610.030</b>
1. Hàng tồn kho	141		61.133.610.030	61.133.610.030
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>6.340.221.014</b>	<b>11.376.191.752</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13a	4.313.767.298	9.333.966.927
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.026.453.716	2.042.224.825
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		-	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI**  
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Mẫu số B 01 - DN/HN

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>30/6/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.255.045.782.364</b>	<b>1.195.638.479.746</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>901.415.000.000</b>	<b>842.000.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	185.000.000.000	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.6b	808.915.000.000	749.500.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.4b	(92.500.000.000)	(92.500.000.000)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>68.703.909.601</b>	<b>69.323.353.738</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	9.754.008.367	10.268.718.664
- Nguyên giá	222		13.778.902.954	13.778.902.954
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.024.894.587)	(3.510.184.290)
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.11	58.949.901.234	59.054.635.074
- Nguyên giá	228		59.462.034.270	59.462.034.270
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(512.133.036)	(407.399.196)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.12</b>	<b>66.150.000.000</b>	<b>66.150.000.000</b>
- Nguyên giá	231		66.150.000.000	66.150.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.9</b>	<b>107.731.515.399</b>	<b>107.731.515.399</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		107.731.515.399	107.731.515.399
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2</b>	<b>101.606.755.597</b>	<b>100.798.063.324</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		101.606.755.597	100.798.063.324
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>9.438.601.767</b>	<b>9.635.547.285</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13b	438.601.767	635.547.285
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.14	9.000.000.000	9.000.000.000
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2.133.793.177.259</b>	<b>2.276.809.216.488</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI**  
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Mẫu số B 01 - DN/HN

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2023	01/01/2023
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>887.164.493.555</b>	<b>994.804.674.030</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>661.370.801.448</b>	<b>748.492.100.850</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.15	9.788.153.135	11.142.205.083
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	100.000.100	49.153.342.714
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	92.345.934.363	93.981.029.758
4. Phải trả người lao động	314		10.995.756.168	11.028.757.339
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	20.591.494.295	13.918.031.715
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.20a	47.381.737.176	48.009.054.291
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21a	472.972.651.773	514.033.701.231
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		7.195.074.438	7.225.978.719
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>225.793.692.107</b>	<b>246.312.573.180</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19	13.889.018.958	13.889.018.958
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.20b	162.773.700.911	164.373.700.911
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21b	49.125.000.000	68.049.853.311
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		5.972.238	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI  
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mẫu số B 01 - DN/HN

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2023	01/01/2023
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.246.628.683.704</b>	<b>1.282.004.542.458</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.22</b>	<b>1.246.628.683.704</b>	<b>1.282.004.542.458</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		925.977.620.000	881.886.860.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		925.977.620.000	881.886.860.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		29.461.170.400	29.461.170.400
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		11.210.568.126	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		132.008.396.671	211.445.984.478
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		167.355.224.478	283.958.989.899
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(35.346.827.807)	(72.513.005.421)
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		147.970.928.507	147.999.959.454
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>2.133.793.177.259</b>	<b>2.276.809.216.488</b>



Trần Ngọc Chiêu  
Người lập biểu

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 28 tháng 8 năm 2023


Nguyễn Thị Ngọc Bích  
Kế toán trưởng

Nguyễn Huy Cường  
Tổng Giám đốc

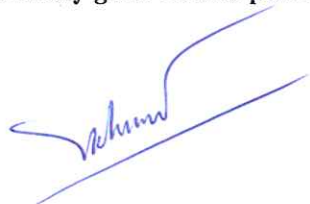


**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1.930.065.154	157.305.434.745
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.930.065.154	157.305.434.745
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	37.905.154	39.952.300.604
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		1.892.160.000	117.353.134.141
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.266.953	10.620.108.828
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	30.461.996.793	30.836.727.829
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		28.556.455.660	30.836.727.829
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		808.692.273	322.298.477
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5a	-	15.090.202.016
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5b	47.240.462.801	75.348.362.044
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh / (lỗ) (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		(75.000.340.368)	7.020.249.557
12. Thu nhập khác	31	VI.6	41.200.000.000	64.283.654.897
13. Chi phí khác	32	VI.7	1.569.546.148	6.390.904.555
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		39.630.453.852	57.892.750.342
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế / (lỗ) (50 = 30 + 40)	50		(35.369.886.516)	64.912.999.899
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	-	14.017.593.063
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		5.972.238	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp / (lỗ) (60 = 50 - 51 - 52)	60		(35.375.858.754)	50.895.406.836
Cổ đông của Công ty mẹ	61		(35.346.827.807)	51.183.931.286
Cổ đông không kiểm soát	62		(29.030.947)	(288.524.450)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	(388)	565
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.11	(388)	538



Trần Ngọc Chiêu  
Người lập biểu

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 28 tháng 8 năm 2023





Nguyễn Thị Ngọc Bích  
Kế toán trưởng

Nguyễn Huy Cường  
Tổng Giám đốc

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(35.369.886.516)	64.912.999.899
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10,11	619.444.137	(59.029.101.080)
- Các khoản dự phòng	03	VI.5b	16.877.189.052	47.306.698.899
- 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		(808.692.273)	(10.933.346.350)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	28.556.455.660	30.836.727.829
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		9.874.510.060	73.093.979.197
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		80.789.455.138	(31.853.016.485)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		-	(21.887.574.236)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(49.171.809.020)	(80.288.824.901)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		5.217.145.147	(1.189.796.064)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(21.079.918.687)	(30.399.916.846)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.17	(980.707.070)	(3.499.947.336)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(30.904.281)	(1.447.172.263)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		24.617.771.287	(97.472.268.934)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		-	-
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		-	(17.100.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		39.618.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(103.739.640.691)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	41.087.095.269
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		39.618.000.000	(79.752.545.422)


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


(Theo phương pháp gián tiếp)


Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	39.880.000.000
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.1	-	136.085.323.550
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.2	(64.939.269.315)	(2.193.026.333)
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		(64.939.269.315)	173.772.297.217
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	50		(703.498.028)	(3.452.517.139)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		1.327.712.997	5.741.905.841
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	<u>624.214.969</u>	<u>2.289.388.702</u>

  
 Trần Ngọc Chiêu  
 Người lập biểu

  
 Nguyễn Thị Ngọc Bích  
 Kế toán trưởng

  
 Nguyễn Huy Cường  
 Tổng Giám đốc



Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam  
 Ngày 28 tháng 8 năm 2023

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

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 ("Công ty") 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 16 ngày 15 tháng 3 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp về thay đổi vốn điều lệ Công ty.

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

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

Tên tiếng anh: Danh Khôi Group Joint Stock Company.

Tên viết tắt: Tập đoàn Danh Khôi.

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

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

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

Ngành nghề kinh doanh của Tập đoàn 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;

Quảng cáo;

Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận.

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

- Đối với hoạt động kinh doanh dự án: chu kỳ sản xuất, kinh doanh trên 12 tháng;

- Đối với hoạt động kinh doanh thông thường: trong vòng 12 tháng.

**5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Trong 6 tháng đầu năm 2023, tình hình kinh doanh của Tập đoàn tiếp tục chịu sự ảnh hưởng nặng nề của nền kinh tế vĩ mô, cụ thể như sau:

- Điểm nhấn nổi bật nhất của thị trường bất động sản trong 6 tháng đầu năm 2023 là sự vào cuộc quyết liệt của Chính phủ trong việc hỗ trợ thị trường bất động sản hồi phục. Cụ thể là Chính phủ đã ban hành gần 10 Nghị quyết, Nghị định, Thông tư, cùng với đó là nhiều cuộc họp đầu ngành được tổ chức để tìm ra hướng giải quyết những khó khăn trên thị trường bất động sản. Tuy nhiên, chính sách đến thực tiễn vẫn còn một khoảng cách quá xa khiến mức độ thâm thấu của chính sách vào thị trường gần như không có. Vì vậy, thị trường bất động sản trong 6 tháng đầu năm 2023, tiếp tục gặp khó khăn bởi các chính sách tín dụng bất động sản (như tài sản đảm bảo, thế chấp được kiểm soát chặt chẽ), thị trường trái phiếu doanh nghiệp vẫn chưa đạt sự tin tưởng của nhà đầu tư, lãi suất vay vẫn duy trì ở mức cao dù Ngân hàng Nhà nước đã 4 lần điều chỉnh giảm lãi suất điều hành...

- Từ đó, đã dẫn đến tâm lý người tiêu dùng e dè, thắt chặt chi tiêu làm cho sức tiêu thụ của thị trường bị giảm sút dẫn đến các doanh nghiệp phải hoạt động cầm chừng, luân phiên để duy trì hoạt động của doanh nghiệp.

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Tổng số nhân viên đến ngày 30 tháng 6 năm 2023: 126 nhân viên (Ngày 31/12/2022: 149 nhân viên).

**7. Cấu trúc Tập đoàn****7.1. Thông tin công ty Con được hợp nhất**

Tại ngày 30/6/2023, Tập đoàn 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 DKTK Thuận An	Kinh doanh bất động sản	50,660%	50,660%	50,660%
Trụ sở chính: Số 3 Trần Nhật Duật, phường Tân Định, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.				

**7.2. Thông tin Công ty liên kết được hợp nhất**

Tại ngày 30/6/2023, Tập đoàn 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	49,900%	49,900%	49,900%
Trụ sở chính: Số 3 Trần Nhật Duật, phường Tân Định, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.				

**8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 và kỳ kế toán**

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

Kỳ kế toán 6 tháng đầu năm của Tập đoàn 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**

Tập đoàn 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.

Tập đoàn áp dụng Thông tư 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả kinh doanh hợp nhất và các luồng tiền của doanh nghiệp.

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



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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi và công ty Con (gọi chung là "Tập đoàn") cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023.

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

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

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

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

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

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

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

**2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền**

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

**3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính****Các khoản cho vay**

Các khoản cho vay là các khoản cho vay bằng kế ước, hợp đồng, thỏa thuận vay giữa 2 bên với mục đích thu lãi hàng kỳ và được ghi nhận theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào mức ước tính cho phần giá trị bị tổn thất đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách vay không có khả năng thanh toán.

**Các khoản đầu tư vào công ty liên kết**

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Tập đoàn nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không nắm quyền kiểm soát trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trên báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, các khoản vốn góp ban đầu được ghi nhận theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của bên góp vốn trong tài sản thuần của Công ty liên kết sau khi mua. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty liên kết sau khi mua thành một chỉ tiêu riêng biệt.

Báo cáo tài chính của Công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được thực hiện để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

**4. 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...

**5. 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.

**6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)****6.1 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 HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**6.2 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...

*Phần mềm máy vi tính*

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

**6.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ**

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

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

*Nhà xưởng, vật kiến trúc* 25 - 50 năm

*Phương tiện vận tải, truyền dẫn.* 10 năm

*Thiết bị, dụng cụ quản lý* 03 năm

*Tài sản cố định khác* 05 năm

*Chương trình phần mềm* 08 năm

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

**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.

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 xoá sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn thực hiện hoàn nhập tối đa bằng số đã ghi giảm trước đây.

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

Nếu BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ, Tập đoàn 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 Tập đoàn bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Tập đoàn bao gồm các chi phí sau: chi phí thuê văn phòng, chi phí lắp đặt, chi phí công cụ dụng cụ và các khoản chi phí trả trước khác.

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

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

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

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Tập đoàn 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 vay**

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

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

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

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

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

**14. Chính sách tiền lương và các khoản bảo hiểm bắt buộc**

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong năm dựa theo Quy chế lương của Tập đoàn và theo hợp đồng lao động. Theo đó, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cũng được trích lập theo quy định hiện hành.

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

**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 Tập đoàn sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

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

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

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

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

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

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

**Doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi tiền gửi, lãi chuyển nhượng vốn và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp.

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

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

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

**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 Tập đoàn 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.

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp theo)**

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

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

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

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

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

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

**21. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu**

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

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

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

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

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

Các tài sản tài chính của Tập đoàn bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngân hàng, phải thu về cho vay, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**22. Công cụ tài chính (tiếp theo)****Nợ phải trả tài chính**

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

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

Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn 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.

**23. Các bên liên quan**

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

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

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

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	30/6/2023	01/01/2023
<b>Tiền</b>		
Tiền mặt	482.605.945	534.677.656
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	141.609.024	793.035.341
<b>Cộng</b>	<b>624.214.969</b>	<b>1.327.712.997</b>



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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các khoản đầu tư tài chính	30/6/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị theo PP vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị theo PP vốn chủ sở hữu
Đầu tư vào công ty liên kết				
Công ty CP Danh Khôi TK (i)	99.800.000.000	101.606.755.597	99.800.000.000	100.798.063.324
<b>Cộng</b>	<b>99.800.000.000</b>	<b>101.606.755.597</b>	<b>99.800.000.000</b>	<b>100.798.063.324</b>

**- Tình hình hoạt động của công ty liên kết trong kỳ**

(i) Tập đoàn 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. Trong kỳ, Công ty này đang trong giai đoạn đầu tư dự án, chưa đi vào hoạt động chính thức.

**- Cơ sở xác định giá trị hợp lý**

Giá trị hợp lý tại thời điểm 30 tháng 6 năm 2023 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, Tập đoàn không trình bày giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính dài hạn.

3. Phải thu của khách hàng ngắn hạn	30/6/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	8.504.342.641	-	2.270.790.621	(210.129.000)
Các khách hàng khác	524.102.750	-	3.000.020.000	-
<b>Cộng</b>	<b>9.028.445.391</b>	<b>-</b>	<b>5.270.810.621</b>	<b>(210.129.000)</b>

4. Trả trước cho người bán	30/6/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	829.510.557	-	51.640.667.035	-
Ông Lê Ngọc Dũng (i)	-	-	51.000.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	829.510.557	-	640.667.035	-
b. Dài hạn	185.000.000.000	(92.500.000.000)	185.000.000.000	(92.500.000.000)
Trả trước người bán là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3) (ii)	185.000.000.000	(92.500.000.000)	185.000.000.000	(92.500.000.000)
<b>Cộng</b>	<b>185.829.510.557</b>	<b>(92.500.000.000)</b>	<b>236.640.667.035</b>	<b>(92.500.000.000)</b>

(i) Khoản trả trước cho ông Lê Ngọc Dũng để nhận chuyển nhượng 5.100.000 cổ phần (tương đương 51% vốn điều lệ) của Công ty CP Đầu tư Xây dựng Saigon Land theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/2022/HĐCNCP ngày 10/8/2022. Trong kỳ, hai bên đã thỏa thuận thanh lý hợp đồng chuyển nhượng trên và phạt ông Dũng một khoản tiền bù đắp tổn thất do ông Dũng chưa đáp ứng điều kiện tiên quyết để hoàn tất giao dịch chuyển nhượng cổ phần. Đến thời điểm 30/6/2023, Tập đoàn đã thu hồi toàn bộ số tiền trả trước và một phần tiền lãi phạt.

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**4. Trả trước cho người bán (tiếp theo)**

(iii) 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 và các phụ lục đính kèm 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 hợp nhất này, Tập đoàn 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 về cho vay ngắn hạn	30/6/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty CP Danh Khôi Miền Nam (bên liên quan, xem thuyết minh X.3) (i)	56.587.000.000	(16.976.100.000)	96.205.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>56.587.000.000</b>	<b>(16.976.100.000)</b>	<b>96.205.000.000</b>	<b>-</b>

(i) Khoản cho Công ty CP Danh Khôi Miền Nam mượn tiền theo Thỏa thuận cho mượn tiền số 25.11/2022/HĐCM/DKG-DKMN ngày 25/11/2022 và các phụ lục đính kèm; tài sản đảm bảo: cam kết bảo lãnh của Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings; mục đích vay: phục vụ hoạt động, sản xuất kinh doanh.

6. Phải thu khác	30/6/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>761.472.614.359</b>	<b>(292.121.425)</b>	<b>854.607.776.680</b>	<b>(180.903.373)</b>
Tạm ứng	209.760.000	-	552.880.800	-
Ký cược, ký quỹ	263.023.000.000	-	263.022.000.000	-
<i>Ký cược, ký quỹ là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3) (1)</i>	<i>263.000.000.000</i>	<i>-</i>	<i>263.000.000.000</i>	<i>-</i>
Ký quỹ khác	23.000.000	-	22.000.000	-
Phải thu từ hợp tác kinh doanh	443.133.160.360	-	545.542.000.000	-
<i>Phải thu khác ngắn hạn là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3) (2)</i>	<i>443.133.160.360</i>	<i>-</i>	<i>545.542.000.000</i>	<i>-</i>
Phải thu khác	55.106.693.999	(292.121.425)	45.490.895.880	(180.903.373)
<i>Phải thu khác ngắn hạn là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3) (3)</i>	<i>39.755.152.453</i>	<i>(292.121.425)</i>	<i>39.766.413.489</i>	<i>(180.903.373)</i>
Các khoản phải thu khác	15.351.541.546	-	5.724.482.391	-

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác (tiếp theo)	30/6/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>b. Dài hạn</b>	<b>808.915.000.000</b>	<b>-</b>	<b>749.500.000.000</b>	<b>-</b>
Ký quỹ, ký cược	358.915.000.000	-	299.500.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Saigon Land (bên liên quan, xem thuyết minh X.3) (4)	299.500.000.000	-	299.500.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại và Dịch vụ Vinam (5)	59.415.000.000	-	-	-
Phải thu khác dài hạn là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3) (6)	450.000.000.000	-	450.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>1.570.387.614.359</b>	<b>(292.121.425)</b>	<b>1.604.107.776.680</b>	<b>(180.903.373)</b>

**(1) Trong đó, đang bao gồm:**

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 Tập đoàn 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. Số dư ký quỹ tại ngày 30/6/2023 là 250.000.000.000 VND. Hiện tại, dự án này vẫn chưa đảm bảo đủ điều kiện mở bán, nên Tập đoàn chưa thể triển khai hoạt động môi giới. Vì vậy, hai bên đã thỏa thuận thanh lý hợp đồng này theo biên bản thanh lý ngày 30 tháng 7 năm 2023 và phạt vi phạm hợp đồng với NTR.

**(2) Trong đó, đang bao gồm:**

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 các phụ lục đính kèm giữa Tập đoàn với Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings. Theo đó, Tập đoàn 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 Tập đoàn 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. Hiện tại, dự án này vẫn chưa đủ điều kiện làm thủ tục xin cấp phép bán hàng nên các sản phẩm bất động sản chưa được ký hợp đồng mua bán với khách hàng, theo đó chưa phát sinh bất kỳ khoản doanh thu hợp tác nào.

Khoản tiền hợp tác đầu tư bất động sản dự án đầu tư phát triển đô thị tại các 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 Tập đoàn với Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings. Tập đoàn đã ghi nhận đầy đủ lợi nhuận phân chia và đang thu hồi lại vốn gốc. Số dư vốn gốc hợp tác đầu tư còn phải thu đến 30/6/2023 là 189.733.160.360 VND.

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 đính kèm giữa Tập đoàn với Công ty TNHH MTV The Royal Đà Nẵng. Trong kỳ, hai bên đã thỏa thuận thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư trên và phạt Công ty TNHH MTV The Royal Đà Nẵng một khoản tiền bù đắp tổn thất. Đến thời điểm 30/6/2023, Công ty đã thỏa thuận cần trừ toàn bộ công nợ (bao gồm gốc và lãi phạt) theo biên bản cần trừ công nợ ba bên ngày 30/5/2023. Theo đó, toàn bộ công nợ của Công ty TNHH MTV The Royal Đà Nẵng sẽ chuyển sang phải thu Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings.

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**6. Phải thu khác (tiếp theo)****(2) Trong đó, đang bao gồm:**

Khoản phải thu Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings theo biên bản cần trừ công nợ ba bên ngày 30/5/2023 và 31/5/2023. Theo đó, toàn bộ công nợ của Công ty TNHH MTV The Royal Đà Nẵng (bao gồm phải thu, phải trả sau khi cần trừ) sẽ ghi nhận công nợ phải thu của Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings. Số dư còn phải thu đến ngày 30/6/2023 là 178.400.000.000 VND.

**(3) Trong đó, đang bao gồm:**

Tập đoàn đã chỉ hộ cho Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings (theo hợp đồng ủy quyền số 01/2022/HĐUQ/DKRH-DKG ngày 17/10/2022) đến Công ty CP Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM theo hợp đồng nguyên tắc số 17-10/HĐNT/DKG-DKPM ngày 17/10/2022 và phụ lục đính kèm giữa Công ty và DKPM để thực hiện làm nhà mẫu cho dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương I. Số dư khoản chỉ hộ đến 30/6/2023 là 33.668.181.818 VND. Hiện tại, nhà mẫu đã được bàn giao cho Công ty và Công ty đang tiến hành các thủ tục bàn giao nhà mẫu cho Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings.

(4) Khoản tiền đặt cọc cho Công ty CP Đầu tư Xây dựng Saigon Land theo thỏa thuận khung cho hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 15/7/2022 và các phụ lục đính kèm. Theo đó, Tập đoàn phải đặt cọc 299,5 tỷ đồng để sẵn sàng tham gia vào dự án phát triển khu căn hộ cao tầng tọa lạc tại đường Nguyễn Văn Triết, phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An tỉnh Bình Dương, Việt Nam do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Saigon Land làm chủ đầu tư. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã đặt cọc đủ cho Saigon Land.

(5) Khoản ký quỹ theo hợp đồng hợp tác bao tiêu sản phẩm số 010623/2023/LAGI/VINAM-DKG ngày 01/6/2023 giữa Công ty với Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại và Dịch vụ Vinam về việc Công ty nhận bao tiêu Khu chợ và Trung tâm thương mại thuộc dự án LaGi New City. Số dư ký quỹ tại ngày 30/6/2023 là 59.415.000.000 VND.

(6) 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 Tập đoàn với Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings. Theo đó, Tập đoàn 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 Tập đoàn góp là 450.000.000.000 VND và được phân chia kết quả hợp tác bằng doanh thu hợp tác (trước thuế TNDN). Theo Công văn số 2657/SXD-QLN của Sở Xây dựng ngày 24/7/2023, cho phép chủ đầu tư dự án đủ điều kiện được huy động vốn theo hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai sau khi Công ty thực hiện đầy đủ các trách nhiệm được quy định trong Công văn này.

**7. Nợ xấu (xem trang 42)****8. Hàng tồn kho**

	30/6/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	406.834.910	-	406.834.910	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	60.592.234.120	-	60.592.956.847	-
Hàng hoá	134.541.000	-	133.818.273	-
<b>Cộng</b>	<b>61.133.610.030</b>	<b>-</b>	<b>61.133.610.030</b>	<b>-</b>

- 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.

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**8. Hàng tồn kho (tiếp theo)****(i) Trong đó:**

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến việc thuê và nhận quản lý vận hành Sales Gallery và Nhà điều hành Đà Nẵng (tại thửa đất số 301, tờ bản đồ số 35, lô A17-2 đường Võ Văn Kiệt, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng) theo hợp đồng nguyên tắc số 30-08/HĐNT/DKG-DKPM ngày 30/8/2022 giữa Tập đoàn với Công ty CP Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM. Số dư chi phí sản xuất kinh doanh dở dang đến 30/6/2023 là 50 tỷ VND. Đến ngày 05/7/2023, hai bên đã tiến hành thanh lý hợp đồng này.

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang còn lại với giá trị 10.592.234.120 VND là các khoản chi phí marketing, quảng cáo và các chi phí khác liên quan đến hoạt động môi giới bất động sản thuộc dự án Weltone Luxury Residence (tên cũ là The Aston - Luxury Residence) của chủ đầu tư là Công ty CP Đầu tư VHR và dự án Themeraki của chủ đầu tư là Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á.

**9. Tài sản dở dang dài hạn**

	30/6/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn</b>				
Chi phí dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall) (i)	107.731.515.399	-	107.731.515.399	-
<b>Cộng</b>	<b>107.731.515.399</b>	<b>-</b>	<b>107.731.515.399</b>	<b>-</b>

(i) 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 Tập đoàn 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 năm, Tập đoàn 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 hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đánh giá dự án Bình Đăng đã có bước tiến quan trọng trong việc thực hiện các thủ tục pháp lý quan trọng (về đất đai và xây dựng), được sự quan tâm của Chủ tịch UBND thành phố để tháo gỡ các nút thắt trong thủ tục pháp lý. Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn cũng đánh giá dự án Bình Đăng có vị trí tốt, khu vực xung quanh dự án đang được quan tâm đầu tư phát triển hạ tầng kỹ thuật hiện đại, tiềm năng tăng giá của dự án khá tốt trong tương lai. Do đó, dự án dự kiến triển khai lại chậm nhất 12/2023.

**10. Tài sản cố định hữu hình (xem trang 43).****11. Tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất (*)	Chương trình phần mềm	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
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
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu kỳ	-	407.399.196	407.399.196
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	-	104.733.840	104.733.840
Số dư cuối kỳ	-	512.133.036	512.133.036
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số dư đầu kỳ	57.786.292.872	1.268.342.202	59.054.635.074
Số dư cuối kỳ	57.786.292.872	1.163.608.362	58.949.901.234

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**11. Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)**

(\*) Quyền sử dụng đất tại số 03 Trần Nhật Duật, phường Tân Định, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam có thời hạn sử dụng lâu dài.

\* Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 57.786.292.872 VND.

\* Nguyên giá tài sản cố định vô hình trong 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 có kế hoạch.

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

**12. 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
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu kỳ	66.150.000.000	66.150.000.000
Số dư cuối kỳ	<b>66.150.000.000</b>	<b>66.150.000.000</b>
<b>Tồn thất do suy giảm giá trị</b>		
Số dư đầu kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-
<b>Giá trị còn lại</b>		
Số dư đầu kỳ	66.150.000.000	66.150.000.000
Số dư cuối kỳ	<b>66.150.000.000</b>	<b>66.150.000.000</b>

(\*) Nhà và Quyền sử dụng đất tại số 1589 đường 3/2, phường 16, quận 11, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

\* Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 66.150.000.000 VND.

\* Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá: không có.

(\*\*) Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn 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 2023 chưa được trình bày trên Bản thuyết minh báo cáo tài chính này. Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn tin rằng giá trị hợp lý của bất động sản này sẽ cao hơn nhiều so với giá mua ban đầu.

**13. Chi phí trả trước**

	30/6/2023	01/01/2023
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>4.313.767.298</b>	<b>9.333.966.927</b>
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	43.522.500	221.360.312
Chi phí thuê văn phòng (i)	3.749.156.400	7.498.312.800
Các khoản khác	521.088.398	1.614.293.815
<b>b. Dài hạn</b>	<b>438.601.767</b>	<b>635.547.285</b>
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	45.791.672	90.936.485
Chi phí thi công, thiết kế nội thất	264.431.822	440.719.700
Các khoản khác	128.378.273	103.891.100
<b>Cộng</b>	<b>4.752.369.065</b>	<b>9.969.514.212</b>

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**13. Chi phí trả trước (tiếp theo)**

(i) Khoản trả trước tiền thuê văn phòng từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023 tại 89 Phan Đình Phùng, phường 17, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng cho thuê mặt bằng số 002/2020/HĐCT/DKPM-NETLAND ngày 25/11/2020 và các phụ lục đính kèm giữa Tập đoàn và Công ty CP Dịch vụ - Quản lý Tài sản DKPM. Số dư tại ngày 30/6/2023 là 3.749.156.400 VND.

**14. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

30/6/2023

01/01/2023

- Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến doanh thu từ hoạt động Hợp tác đầu tư dự án Khu thương mại dịch vụ và dân cư Tân Việt Phát, phường Phú Hải, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (Queen Pearl)

9.000.000.000

9.000.000.000

Cộng

9.000.000.000

9.000.000.000

**15. Phải trả người bán**

30/6/2023

01/01/2023

Giá trị

Số có khả  
năng trả nợ (\*)

Giá trị

Số có khả  
năng trả nợ (\*)**a. Ngắn hạn**

Phải trả người bán là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)

2.551.423.793

2.551.423.793

2.960.127.516

2.960.127.516

Công ty CP Nhất Minh Nguyên

2.028.818.400

2.028.818.400

2.043.862.800

2.043.862.800

Công ty TNHH Quảng cáo Truyền thông TSP Việt Nam

2.172.263.592

2.172.263.592

2.172.263.592

2.172.263.592

Các nhà cung cấp khác

3.035.647.350

3.035.647.350

3.965.951.175

3.965.951.175

Cộng

9.788.153.135

9.788.153.135

11.142.205.083

11.142.205.083

**b. Số nợ quá hạn chưa thanh toán**

Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM

2.425.698.598

2.425.698.598

2.386.287.876

2.386.287.876

Công ty Cổ phần Nhất Minh Nguyên

2.028.818.400

2.028.818.400

2.043.862.800

2.043.862.800

Công ty TNHH Quảng cáo Truyền thông TSP Việt Nam

2.172.263.592

2.172.263.592

2.172.263.592

2.172.263.592

Các nhà cung cấp khác

2.268.628.056

2.268.628.056

2.268.628.056

2.268.628.056

Cộng

8.895.408.646

8.895.408.646

8.871.042.324

8.871.042.324

(\*) Số liệu trình bày trên cơ sở cam kết trả nợ của Tập đoàn và thể hiện sự quyết tâm của Tập đoàn đối với nghĩa vụ thanh toán của mình.

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>			<b>30/6/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)			-	46.363.636.364
Các khách hàng trong nước ứng trước tiền dự án Saigon Metro Mall			-	2.789.706.350
Các khách hàng khác			100.000.100	-
<b>Cộng</b>			<b>100.000.100</b>	<b>49.153.342.714</b>
<b>17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b>	<b>01/01/2023</b>	<b>Số phải nộp trong kỳ</b>	<b>Số đã nộp trong kỳ</b>	<b>30/6/2023</b>
<b>Phải nộp (*)</b>				
Thuế giá trị gia tăng	16.981.371.513	278.031.605	157.606.353	17.101.796.765
Thuế thu nhập doanh nghiệp	65.945.730.193	-	980.707.070	64.965.023.123
Thuế thu nhập cá nhân	11.053.928.052	3.225.186.423	4.000.000.000	10.279.114.475
Các loại thuế khác	-	7.000.000	7.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>93.981.029.758</b>	<b>3.510.218.028</b>	<b>5.145.313.423</b>	<b>92.345.934.363</b>
(*) Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tập đoàn đã nộp thêm 1.500.000.000 VND vào Ngân sách Nhà nước.				
<b>18. Chi phí phải trả ngắn hạn</b>			<b>30/6/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
Lãi vay trích trước			2.893.587.437	869.029.503
Lãi trái phiếu trích trước			6.953.554.381	1.501.575.342
Chi phí lãi chậm nộp các khoản thuế			10.305.364.613	10.305.364.613
Các khoản trích trước khác			438.987.864	1.242.062.257
<b>Cộng</b>			<b>20.591.494.295</b>	<b>13.918.031.715</b>
<b>19. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn</b>			<b>30/6/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
Doanh thu nhận trước dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall)			13.889.018.958	13.889.018.958
<b>Cộng</b>			<b>13.889.018.958</b>	<b>13.889.018.958</b>
<b>20. Phải trả khác</b>			<b>30/6/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>			<b>47.381.737.176</b>	<b>48.009.054.291</b>
Kinh phí công đoàn			764.334.500	613.055.000
Các khoản bảo hiểm bắt buộc			1.634.747.292	619.999.250
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng tư vấn bất động sản (i)			44.977.655.384	46.753.251.834
Các khoản phải trả khác			5.000.000	22.748.207
<b>b. Dài hạn</b>			<b>162.773.700.911</b>	<b>164.373.700.911</b>
Nhận ký quỹ, ký cược là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3) (ii)			162.773.700.911	164.373.700.911
<b>Cộng</b>			<b>210.155.438.087</b>	<b>212.382.755.202</b>



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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**20. Phải trả khác (tiếp theo)**

(i) Khoản tiền đặt cọc của các khách hàng theo các hợp đồng tư vấn bất động sản thuộc dự án Weltone Luxury Residence (tên cũ là 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn sẽ hoàn lại tiền đặt cọc cho các khách hàng.

**(ii) Trong đó, đang bao gồm:**

Khoản nhận đặt cọc của Công ty Cổ phần Đầu tư VHR theo hợp đồng nguyên tắc phát triển dự án bất động sản số 30.12/2021/HĐNTPTDA/VHR-DKG ngày 30/12/2021 và các phụ lục đính kèm. Theo đó, Công ty CP Đầu tư VHR phải đặt cọc cho Tập đoàn 160 tỷ để thực hiện công việc tiếp thị bán hàng, tư vấn, môi giới liên quan đến các sản phẩm bất động sản thuộc dự án Weltone Luxury Residence (tên cũ là The Aston - Luxury Residence), tại phường Xương Huân, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa trong suốt thời gian đàm nhận việc phân phối và các chương trình bán hàng, quảng cáo. Số dư nhận đặt cọc đến 30/6/2023 là 160.000.000.000 VND. Hiện tại, dự án này vẫn chưa đủ điều kiện làm thủ tục xin cấp phép bán hàng nên các sản phẩm bất động sản chưa được ký hợp đồng mua bán với khách hàng.

**21. Vay và nợ thuê tài chính**

	30/6/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (*)	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (*)
<b>a. Vay ngắn hạn</b>	<b>472.972.651.773</b>	<b>472.972.651.773</b>	<b>514.033.701.231</b>	<b>514.033.701.231</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (1)	195.266.346.909	195.266.346.909	195.266.346.909	195.266.346.909
Vay dài hạn đến hạn trả	2.300.000.000	2.300.000.000	6.542.000.004	6.542.000.004
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam	-	-	4.242.000.004	4.242.000.004
Ngân hàng TMCP Bản Việt (2)	300.000.000	300.000.000	300.000.000	300.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (3)	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
Trái phiếu (4)	271.027.489.206	271.027.489.206	310.746.948.072	310.746.948.072
Vay cá nhân (5)	4.378.815.658	4.378.815.658	1.478.406.246	1.478.406.246
<b>b. Vay dài hạn</b>	<b>49.125.000.000</b>	<b>49.125.000.000</b>	<b>68.049.853.311</b>	<b>68.049.853.311</b>
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam	-	-	17.774.853.311	17.774.853.311
Ngân hàng TMCP Bản Việt (2)	325.000.000	325.000.000	475.000.000	475.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (3)	48.800.000.000	48.800.000.000	49.800.000.000	49.800.000.000
<b>Cộng</b>	<b>522.097.651.773</b>	<b>522.097.651.773</b>	<b>582.083.554.542</b>	<b>582.083.554.542</b>

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**21. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)**

(\*) Số liệu trình bày trên cơ sở cam kết trả nợ của Tập đoàn và thể hiện sự quyết tâm của Tập đoàn đối với nghĩa vụ thanh toán của mình.

Thuyết minh chi tiết các khoản vay và nợ thuê tài chính (xem trang 44-48).

**22. Vốn chủ sở hữu**

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem trang 49).

b. Chi tiết vốn góp của các cổ đông	% vốn thực góp tại 30/6/2023	30/6/2023	01/01/2023
	Bà Hà Thị Kim Thanh	18,64%	172.569.140.000
Bà Đào Thị Bạch Phượng	13,56%	125.577.000.000	120.260.000.000
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Danh Khôi Sài Gòn	7,38%	68.354.990.000	65.100.000.000
Các cổ đông khác	60,42%	559.476.490.000	535.426.860.000
<b>Cộng</b>	<b>100,00%</b>	<b>925.977.620.000</b>	<b>881.886.860.000</b>
c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận		<b>6 tháng đầu năm 2023</b>	<b>6 tháng đầu năm 2022</b>
Vốn góp của chủ sở hữu		925.977.620.000	881.886.860.000
<i>Vốn góp đầu kỳ</i>		881.886.860.000	841.886.860.000
<i>Vốn góp tăng trong kỳ</i>		44.090.760.000	40.000.000.000
<i>Vốn góp cuối kỳ</i>		925.977.620.000	881.886.860.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		44.090.760.000	-
d. Các quỹ của doanh nghiệp		<b>30/6/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
Quỹ đầu tư phát triển		11.210.568.126	11.210.568.126
<b>Cộng</b>		<b>11.210.568.126</b>	<b>11.210.568.126</b>

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

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

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
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	1.930.065.154	25.980.502.490
<b>Cộng</b>	<b>1.930.065.154</b>	<b>157.305.434.745</b>

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
<b>2. Giá vốn hàng bán</b>		
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	37.905.154	14.639.071.181
<b>Cộng</b>	<b>37.905.154</b>	<b>39.952.300.604</b>
<b>3. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.266.953	9.064.966
Lãi chuyển nhượng vốn	-	10.611.043.862
<b>Cộng</b>	<b>1.266.953</b>	<b>10.620.108.828</b>
<b>4. Chi phí tài chính</b>		
Lãi tiền vay, lãi trái phiếu	28.556.455.660	30.836.727.829
Chi phí tài chính khác	1.905.541.133	-
<b>Cộng</b>	<b>30.461.996.793</b>	<b>30.836.727.829</b>
<b>5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
<b>a. Chi phí bán hàng (i)</b>		
Chi phí nhân viên	-	11.500.073.352
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	-	2.209.500
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	2.168.205.158
Chi phí bằng tiền khác	-	1.419.714.006
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>15.090.202.016</b>
(i) Toàn bộ chi phí bán hàng cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022 là của Công ty CP Danh Khôi Miền Nam (Công ty con trước đây) từ ngày 01/01/2022 đến 30/3/2022 (thời điểm hoàn tất việc thoái vốn).		
<b>b. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên	23.401.484.392	19.224.280.223
Chi phí vật liệu, bao bì	-	707.664
Chi phí đồ dùng văn phòng	186.268.837	754.864.352
Chi phí khấu hao TSCĐ	619.444.137	676.358.082
Thuế, phí, lệ phí	7.000.000	15.180.188
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	16.877.189.052	2.874.348.325
Dự phòng cho hợp đồng có rủi ro lớn	-	44.932.350.574
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.702.132.868	3.135.234.618
Chi phí bằng tiền khác	4.446.943.515	3.735.038.018
<b>Cộng</b>	<b>47.240.462.801</b>	<b>75.348.362.044</b>

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
<b>6. Thu nhập khác</b>		
Lãi từ giao dịch mua giá rẻ	-	59.908.956.662
Thu nhập từ khoản nhận bồi thường hợp đồng	41.200.000.000	4.300.000.000
Các khoản khác	-	74.698.235
<b>Cộng</b>	<b>41.200.000.000</b>	<b>64.283.654.897</b>
<b>7. Chi phí khác</b>		
Chi phí bồi thường thanh lý các hợp đồng mua các sản phẩm thuộc dự án Saigon Metro Mall	631.016.000	1.682.067.825
Các khoản phạt, chậm nộp	457.484.586	4.517.102.120
Các khoản khác	481.045.562	191.734.610
<b>Cộng</b>	<b>1.569.546.148</b>	<b>6.390.904.555</b>
<b>8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố</b>		
Chi phí nhân công	23.401.484.392	70.628.864.015
Chi phí khấu hao tài sản cố định	619.444.137	879.855.582
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.933.306.859	6.076.401.480
Chi phí khác bằng tiền	4.446.943.515	5.154.752.024
<b>Cộng</b>	<b>30.401.178.903</b>	<b>82.739.873.101</b>
<b>9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
Công ty CP Tập đoàn Danh Khôi	-	14.009.398.139
Công ty CP Danh Khôi Miền Nam	-	8.194.924
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>14.017.593.063</b>
<b>10. Lãi trên cổ phiếu</b>		
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(35.346.827.807)	51.183.931.286
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	(2.094.418.870)
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	(2.094.418.870)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(35.346.827.807)	49.089.512.416
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	91.111.830	86.862.719
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(388)	565
<b>11. Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>		
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	(35.346.827.807)	49.089.512.416
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	91.111.830	86.862.719
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân sẽ được qui đổi	-	4.409.076
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	91.111.830	91.271.795
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	(388)	538

(\*) Không có tác động nào làm suy giảm các cổ phiếu phổ thông vào ngày 30/6/2023

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản

Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

**1. Rủi ro thị trường**

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 và ngày 30 tháng 6 năm 2022.

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 Tập đoàn nắm giữ tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 và ngày 30 tháng 6 năm 2022.

**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 Tập đoàn chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Tập đoàn.

Tập đoàn 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 Tập đoàn 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, cho vay) của Tập đoàn 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 Tập đoàn như sau:

	<i>Tăng/ giảm điểm cơ bản</i>	<i>Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế</i>
<b>6 tháng đầu năm 2023</b>		
VND	+200	(9.307.380.855)
VND	-200	9.307.380.855
<b>6 tháng đầu năm 2022</b>		
VND	+100	(6.094.313.670)
VND	-100	6.094.313.670

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 so với các kỳ trước.

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**1. Rủi ro thị trường (tiếp theo)****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. Tập đoàn chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

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

**Độ nhạy đối với ngoại tệ**

Tập đoàn 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 hợp nhất là không đáng kể.

**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. Tập đoàn 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 các khoản phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng.

**Phải thu khách hàng**

Tập đoàn giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt Tập đoàn thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Và các khoản phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư của Tập đoàn bao gồm việc kiểm soát một phần hoạt động của dự án hợp tác đầu tư nên rủi ro là có thể kiểm soát.

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

Tập đoàn 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. Tập đoàn 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.

**Tiền gửi ngân hàng**

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

Ban Tổng Giám đốc của Tập đoàn đánh giá rằng hầu hết các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán.

	<u>Quá hạn bị suy giảm</u>
<b>Ngày 30 tháng 06 năm 2023</b>	
>181 ngày	242.171.242.850
<b>Tổng cộng giá trị ghi sổ</b>	<b>242.171.242.850</b>
Dự phòng giảm giá trị	(109.768.221.425)
<b>Giá trị thuần</b>	<b>132.403.021.425</b>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>	
>181 ngày	186.015.761.886
<b>Tổng cộng giá trị ghi sổ</b>	<b>186.015.761.886</b>
Dự phòng giảm giá trị	(92.891.032.373)
<b>Giá trị thuần</b>	<b>93.124.729.513</b>

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**3. Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tập đoàn gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn 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.

Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	472.972.651.773	325.000.000	48.800.000.000	522.097.651.773
Phải trả người bán	9.788.153.135	-	-	9.788.153.135
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	65.574.149.679	162.773.700.911	-	228.347.850.590
<b>Cộng</b>	<b>548.334.954.587</b>	<b>163.098.700.911</b>	<b>48.800.000.000</b>	<b>760.233.655.498</b>
Ngày 31 tháng 12 năm 2022				
Các khoản vay và nợ	514.033.701.231	572.400.000	67.477.453.311	582.083.554.542
Phải trả người bán	11.142.205.083	-	-	11.142.205.083
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	60.694.031.756	164.373.700.911	-	225.067.732.667
<b>Cộng</b>	<b>585.869.938.070</b>	<b>164.946.100.911</b>	<b>67.477.453.311</b>	<b>818.293.492.292</b>

Tập đoàn cam kết 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**

Tập đoàn đã sử dụng nhà cửa vật kiến trúc, phương tiện vận tải, quyền sử dụng đất của Tập đoàn làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các Ngân hàng (Thuyết minh số V.21 - Vay và nợ thuê tài chính).

Tập đoàn 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 cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các Ngân hàng (Thuyết minh số V.21 - Vay và nợ thuê tài chính).

Tập đoàn đã sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của của bên thứ ba và quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng đảm bảo môi giới độc quyền bất động sản để cầm cố, thế chấp cho các gói Trái phiếu của Tập đoàn (Thuyết minh số V.21 - Vay và nợ thuê tài chính).

**VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (xem trang 50)**

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, phải thu về cho vay, phải thu khác, các khoản phải trả người bán, vay 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.

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH** (xem trang 50)

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và 31 tháng 12 năm 2022. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ tài chính.

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

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
<b>1. Số tiền đi vay thực thụ trong kỳ</b>		
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	-	136.085.323.550
<b>2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ</b>		
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	64.939.269.315	2.193.026.333

**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, Tập đoàn có các khoản cam kết thuê hoạt động không hủy ngang với lịch thanh toán như sau:

	30/6/2023	01/01/2023
Trong vòng 1 năm	4.722.635.124	7.498.312.800
Từ năm thứ 02 đến năm thứ 05	20.302.701.894	25.233.452.640
Trên 5 năm	10.655.952.912	18.925.089.480
<b>Cộng</b>	<b>35.681.289.930</b>	<b>51.656.854.920</b>

Ngoài các vấn đề trên, không có những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác xảy ra yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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

Vào ngày 30/7/2023, Tập đoàn đã tiến hành thanh lý 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 Tập đoàn với Công ty CP Đầu tư Bất động sản NTR do dự án này vẫn chưa đảm bảo đủ điều kiện mở bán, nên Tập đoàn chưa thể triển khai hoạt động môi giới. Ban điều hành Tập đoàn cam kết và tin rằng sẽ thu hồi sớm khoản tiền này và khoản tiền phạt kèm theo để thanh toán các khoản nợ đến hạn được trình bày tại Thuyết minh số X.6.

Tập đoàn công bố thông tin Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 12/2023/NQ-HĐQT ngày 17/8/2023 về việc thông qua việc phát hành bảo lãnh thanh toán thuế tại Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực với số tiền bảo lãnh là 100.195.179.489 VND. Đến thời điểm lập báo cáo này, hai bên mới đang tiến hành các thủ tục để ký hợp đồng thế chấp tài sản đảm bảo công chứng cho điều kiện phát hành chứng thư bảo lãnh theo nội dung làm việc ngày 25/8/2023.

Ngoài các sự kiện trên, không còn 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 hợp nhất giữa niên độ này.

**3. Giao dịch với các bên liên quan và thành viên chủ chốt** (xem trang 51-57)



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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Tập đoàn báo cáo hoạt động theo các lĩnh vực kinh doanh: tư vấn, quản lý, môi giới bất động sản và hợp tác đầu tư. Tập đoàn phân tích doanh thu và giá vốn theo các lĩnh vực kinh doanh như sau:

**a. Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023**

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Tư vấn, quản lý, môi giới bất động sản và dịch vụ khác	1.930.065.154	37.905.154	1.892.160.000
<b>Cộng</b>	<b>1.930.065.154</b>	<b>37.905.154</b>	<b>1.892.160.000</b>

**b. Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022**

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Tư vấn, quản lý, môi giới bất động sản và dịch vụ khác	75.226.629.990	39.952.300.604	35.274.329.386
Hợp tác đầu tư	82.078.804.755	-	82.078.804.755
<b>Cộng</b>	<b>157.305.434.745</b>	<b>39.952.300.604</b>	<b>117.353.134.141</b>

**5. Thông tin so sánh**

Ảnh hưởng của việc điều chỉnh các sai sót về kỹ thuật trình bày đến số liệu đầu kỳ trong Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023 như sau:

Chỉ tiêu	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
<b>Trên bảng Cân đối kế toán hợp nhất</b>		<b>01/01/2023</b>		<b>01/01/2023</b>
Khoản mục Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(92.891.032.373)	92.500.000.000	(391.032.373)
Khoản mục Dự phòng phải thu ngắn dài khó đòi	219	-	(92.500.000.000)	(92.500.000.000)

**6. Giả định hoạt động liên tục và cam kết của Ban điều hành Tập đoàn về hoạt động liên tục**

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn (gọi tắt là Ban điều hành Tập đoàn) trình bày các sự kiện ảnh hưởng đến giả định hoạt động liên tục của Tập đoàn như sau:

- Mặc dù có những dấu hiệu tích cực vào thời điểm đầu năm 2023 về các chính sách mới đối thị trường trái phiếu, thị trường bất động sản, các chính sách tín dụng, tiền tệ nhưng thị trường bất động sản trong 6 tháng đầu năm 2023 vẫn tiếp tục gặp nhiều khó khăn, thanh khoản thấp, giao dịch thành công giảm sút mạnh so với cùng kỳ năm 2022. Đứng trước chiều hướng tiếp tục đi xuống của thị trường bất động sản, nhiều nhà đầu tư đang gặp rất nhiều khó khăn, trong đó có nhiều trung tâm giao dịch bất động sản đã đóng cửa do không bảo đảm chi phí hoạt động. Những ảnh hưởng này gây ra nhiều khó khăn và thách thức liên quan đến việc huy động dòng tiền trong ngắn hạn của Tập đoàn.

- Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản nợ đã quá hạn thanh toán và đến hạn thanh toán trong ngắn hạn:

+ Tập đoàn đã nhận Quyết định của Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh về việc ngừng sử dụng hóa đơn từ ngày 14/11/2022 đến ngày 13/11/2023 và chưa thanh toán nợ thuế;

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**6. Thông tin giả định hoạt động liên tục và các cam kết về hoạt động liên tục (tiếp theo)**

- Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản nợ đã quá hạn thanh toán và đến hạn thanh toán trong ngắn hạn (tiếp theo):
- + Số dư nợ vay của Ngân hàng và Trái phiếu đã quá hạn và sắp đến hạn thanh toán đang được ghi nhận ở khoản mục Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn (chi tiêu 320) trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2023. Trong đó, nợ vay đã quá hạn thanh toán là 195.266.346.909 VND.
- + Khoản phải trả người bán ngắn hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 9.788.153.135 VND, trong đó phải trả người bán ngắn hạn đã quá hạn thanh toán là 8.895.408.646 VND;

- Về tình hình sử dụng tài sản của Tập đoàn

Các hoạt động hợp tác kinh doanh của Tập đoàn chủ yếu với các bên liên quan, chiếm 79,15% tổng tài sản tại thời điểm 30 tháng 6 năm 2023, trong đó bao gồm:

- + Khoản trả trước cho Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings với giá trị 185 tỷ để nhận chuyển nhượng một phần dự án Khu nhà ở phía Đông rạch Thủ Lự tại phường Long Toàn, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đang bị chậm tiến độ chuyển nhượng. Khoản trả trước này đã được phân loại sang dài hạn do đã quá hạn nhưng chưa nhận được tài sản tại thời điểm báo cáo và đã được trích lập dự phòng 50% khoản phải thu khó đòi;
- + Khoản cho Công ty CP Danh Khôi Miền Nam vay có số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 56.587.000.000 VND đã quá hạn thu tiền theo hợp đồng gốc và đã được trích lập dự phòng 30% khoản phải thu khó đòi;
- + Các khoản hợp tác kinh doanh với các bên liên quan đang ghi nhận ở khoản mục Phải thu khác (chi tiêu 136, 216) trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 đa số đang bị chậm tiến độ thực hiện dự án (nhưng chưa quá hạn theo thỏa thuận của hợp đồng hợp tác kinh doanh gốc), kéo dài thời hạn thu hồi gốc và chia lãi từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh.

- Các chỉ số tài chính của Công ty bị ảnh hưởng

Chỉ tiêu tài chính	30/6/2023	01/01/2023
1. Hệ số khả năng thanh toán bằng tiền	0,0009	0,0018
2. Hệ số khả năng thanh toán ngắn hạn	1,329	1,444
3. Hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu	0,712	0,776
4. Hệ số nợ trên tổng tài sản	0,416	0,437

Những điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn. Ban điều hành Tập đoàn đã có những xem xét thận trọng trong việc đánh giá tính khả thi cùng với cam kết thực hiện kế hoạch hoạt động làm cơ sở cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023 của Tập đoàn trên cơ sở giả định hoạt động liên tục là có thể thanh toán, gia hạn hoặc tái cấu trúc các khoản nợ quá hạn, nợ sắp đến hạn cũng như tạo ra đủ dòng tiền để duy trì, tài trợ cho hoạt động kinh doanh bình thường của Tập đoàn trong tương lai gần, cụ thể như sau:

- Giải quyết các vấn đề về dòng tiền:

- + Tập đoàn cam kết tiếp tục đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án cũng như tiến độ thu hồi tiền từ các khoản cho vay, ký quỹ hợp đồng môi giới độc quyền, khoản gốc và lợi nhuận phân chia từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh (cụ thể là khoản hợp tác dự án Astral, dự án Royal đã thanh lý), tiền thu từ chuyển nhượng bất động sản đầu tư và thu tiền doanh thu phí môi giới các dự án mà Tập đoàn đang thực hiện môi giới;
- + Tập đoàn đang thương thảo, đàm phán, thông qua và thực hiện ký hợp đồng bảo lãnh với Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực để bảo lãnh thanh toán nợ thuế của Tập đoàn với số tiền là 100.195.179.489 VND;
- + Tập đoàn đã hoàn tất việc thỏa thuận gia hạn nợ vay đối với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bình Hưng đã quá hạn;
- + Đến thời điểm lập báo cáo này, Tập đoàn đã thỏa thuận mua lại thành công một phần số lượng trái phiếu của 02 mã trái phiếu NRCH2123002 và NRCH2123001 với tổng giá trị mua lại là 92,5 tỷ VND. Với số dư nợ còn lại, Tập đoàn cũng đã tiếp tục gửi công văn cho đại diện trái chủ để thương lượng phương án thanh toán cho 02 gói trái phiếu này và đang chờ phản hồi chính thức về nội dung thỏa thuận từ các trái chủ.

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**6. Thông tin giả định hoạt động liên tục và các cam kết về hoạt động liên tục (tiếp theo)**

- Giải quyết các vấn đề về dòng tiền (tiếp theo):

+ Tập đoàn đang tiếp cận các dự án mới khả thi sẽ đem lại nguồn thu trong tương lai và tăng cường tiếp cận các nguồn thu từ huy động vốn, hợp tác với nhà đầu tư nước ngoài. Các nhà đầu tư nước ngoài mà Công ty đang tiếp xúc và làm việc đến từ quốc gia Mỹ, Thái Lan, Singapore, Nhật Bản, Hàn Quốc;

+ Ngoài ra, Tập đoàn còn nhận được sự cam kết hỗ trợ tài chính từ các cổ đông lớn của Tập đoàn, các tổ chức là các bên liên quan của Tập đoàn luôn cam kết tiếp tục đồng hành và hỗ trợ Tập đoàn duy trì hoạt động liên tục ít nhất 12 tháng tới kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tập đoàn cam kết việc sử dụng toàn bộ các dòng tiền thu về từ các nguồn trên trong việc ưu tiên trả nợ thuế, nợ người lao động đã quá hạn. Đồng thời, thanh toán nợ nhà cung cấp, nợ vay và trái phiếu đến hạn trả.

- Kế hoạch doanh thu dự kiến trong năm 2023:

+ Tìm kiếm đối tác nhận chuyển nhượng dự án Barya City mà Tập đoàn đang trả trước cho Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings;

+ Chuyển nhượng bất động sản đầu tư với giá chuyển nhượng dự kiến là 81,9 tỷ đồng;

+ Tiếp tục triển khai việc tìm kiếm khách hàng để phát triển dự án mà Tập đoàn đang thực hiện môi giới;

+ Đôn đốc các đối tác đẩy nhanh tiến độ dự án để nhận phân chia doanh thu/ lợi nhuận từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án bất động sản (cụ thể là dự án Astral).

- Đến thời điểm lập báo cáo này, Chính phủ đã ban hành các chính sách cụ thể về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững, bao gồm:

+ Nghị định số 08/2023/NĐ-CP ngày 5/3/2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại các Nghị định quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế;

+ Nghị quyết số 33/NQ-CP của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững và Thông báo kết luận của Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính tại Hội nghị đánh giá kết quả thực hiện Nghị quyết này với nhiều khó khăn, vướng mắc cho thị trường bất động sản đang dần được tháo gỡ;

+ Thông tư số 10/2023/TT-NHNN ngày 23/08/2023 ngưng hiệu lực thi hành khoản 8, khoản 9 và khoản 10 Điều 8 của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN (đã được bổ sung theo khoản 2 Điều 1 Thông tư số 06/2023/TT-NHNN) từ ngày 01 tháng 9 năm 2023 cho đến ngày có hiệu lực thi hành của văn bản quy phạm pháp luật mới quy định về các vấn đề này để ưu tiên hơn nữa thúc đẩy tăng trưởng kinh tế trong bối cảnh nền kinh tế vẫn còn nhiều khó khăn. Ngoài ra, Ngân hàng Nhà nước cũng liên tục có các thông báo về việc điều chỉnh giảm lãi suất tái cấp vốn, tái chiết khấu.

Với các giả định hoạt động liên tục nêu trên, Ban điều hành Tập đoàn tin rằng các đánh giá là đúng đắn, các kế hoạch đưa ra là khả thi và Tập đoàn vẫn tiếp tục các hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai.



Trần Ngọc Chiếu  
Người lập biểu



Nguyễn Thị Ngọc Bích  
Kế toán trưởng




Nguyễn Huy Cường  
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 28 tháng 8 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Mẫu số B 09 - DN/HN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	30/6/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>V.7. Nợ xấu</b>				
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	242.171.242.850	132.403.021.425	186.015.761.886	93.124.729.513
Công ty Cổ phần Dầu tư Bất động sản DKRE	-	-	431.519.036	215.759.518
				Khoản thu quá hạn từ 1-2 năm
Công ty CP Danh Khôi Miền Nam	56.587.000.000	39.610.900.000	-	Chưa phát sinh quá hạn
Công ty Cổ phần Dầu tư Benhouse Việt Nam	584.242.850	292.121.425	584.242.850	Khoản phải thu quá hạn từ 6 tháng - 1 năm
Công ty Cổ phần Dầu tư Danh Khôi Holdings	185.000.000.000	92.500.000.000	185.000.000.000	Khoản thu quá hạn từ 1-2 năm

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

## V.10. 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
<b>Nguyên giá</b>					
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
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu kỳ	579.912.167	2.415.703.374	358.964.119	155.604.630	3.510.184.290
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	84.572.772	343.741.320	70.003.696	16.392.509	514.710.297
Số dư cuối kỳ	664.484.939	2.759.444.694	428.967.815	171.997.139	4.024.894.587
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số dư đầu kỳ	5.520.839.016	4.459.122.772	226.016.334	62.740.542	10.268.718.664
Số dư cuối kỳ	5.436.266.244	4.115.381.452	156.012.638	46.348.033	9.754.008.367

\* Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 6.896.189.439 VND.

\* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 394.324.090 VND.

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

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

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.21. Vay và nợ thuê tài chính**

<i>Số hợp đồng vay</i>	<i>Thời hạn vay</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Số dư khoản vay</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
<b>(1) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) bao gồm các hợp đồng vay sau:</b>				
Hợp đồng tín dụng số 808.6/2021/9804561/HĐTD ngày 04/7/2022	8 tháng	7,5%/năm	5.650.000.000	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba
Hợp đồng tín dụng số 808.7/2021/9804561/HĐTD ngày 08/7/2022	8 tháng	7,5%/năm	9.155.000.000	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba
Hợp đồng tín dụng số 808.8/2021/9804561/HĐTD ngày 25/7/2022	8 tháng	8,2%/năm	2.824.904.266	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba
Hợp đồng tín dụng số 808.9/2021/9804561/HĐTD ngày 24/8/2022	8 tháng	8,5%/năm	4.837.177.078	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba
Hợp đồng tín dụng số 808.10/2021/9804561/HĐTD ngày 25/8/2022	8 tháng	8,5%/năm	7.000.000.000	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba
Hợp đồng tín dụng số 808.8/2021/9804561/HĐTD ngày 25/7/2022	8 tháng	8,5%/năm	10.000.000.000	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba
Hợp đồng tín dụng số 808.9/2021/9804561/HĐTD ngày 24/8/2022	8 tháng	8,5%/năm	30.000.000.000	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba
Hợp đồng tín dụng số 808.10/2021/9804561/HĐTD ngày 25/8/2022	8 tháng	8,7%/năm	30.000.000.000	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba
Hợp đồng tín dụng số 808.11/2021/9804561/HĐTD ngày 31/8/2022	8 tháng	8,7%/năm	30.000.000.000	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba
Hợp đồng tín dụng số 808.12/2021/9804561/HĐTD ngày 31/8/2022	8 tháng	9,5%/năm	2.098.696.477	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba
Hợp đồng tín dụng số 808.13/2021/9804561/HĐTD ngày 08/9/2022	10 tháng	9,5%/năm	851.449.536	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.20. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)		Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư khoản vay	Tài sản đảm bảo
Số hợp đồng vay					
<b>(1) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) bao gồm các hợp đồng vay sau:</b>					
Hợp đồng tín dụng số					Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba
808.14/2021/9804561/HĐTD	ngày 08/9/2022	10 tháng	9,7%/năm	30.000.000.000	
Hợp đồng tín dụng số					Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba
808.14/2021/9804561/HĐTD	ngày 08/9/2022	10 tháng	9,7%/năm	22.035.000.000	
Hợp đồng tín dụng số					Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba
808.14/2021/9804561/HĐTD	ngày 08/9/2022	10 tháng	9,7%/năm	179.928.250	
Hợp đồng tín dụng số					Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba
808.14/2021/9804561/HĐTD	ngày 08/9/2022	10 tháng	10%/năm	5.986.000.000	
Hợp đồng tín dụng số					Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba
808.14/2021/9804561/HĐTD	ngày 08/9/2022	10 tháng	10%/năm	943.233.720	
Hợp đồng tín dụng số					Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba
808.14/2021/9804561/HĐTD	ngày 08/9/2022	10 tháng	10%/năm	1.684.135.295	
Hợp đồng tín dụng số					Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba
808.14/2021/9804561/HĐTD	ngày 08/9/2022	10 tháng	10%/năm	2.020.822.287	

(\*) Tập đoàn đã hoàn tất việc thỏa thuận gia hạn nợ vay đối với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bình Hưng đã quá hạn.

## V.21. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

## (2) Khoản vay Ngân hàng TMCP Bản Việt bao gồm các hợp đồng vay sau:

Hợp đồng vay số 00120000154000 ngày 08/7/2020.

Thời hạn	Tỷ lệ lãi suất	Số dư trái phiếu	Mô tả tài sản đảm bảo
60 tháng	15,5%/năm	625.000.000	Thế chấp xe ô tô Toyota Camry và xe ô tô Honda CR-V G

## (3) Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam bao gồm các hợp đồng vay sau:

Hợp đồng vay số 0240/KHDN/21/HĐCV ngày 19/5/2021

Thời hạn	Tỷ lệ lãi suất	Số dư trái phiếu	Mô tả tài sản đảm bảo
144 tháng	7,7%/năm	50.800.000.000	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba

## (4) Thuyết minh chi tiết trái phiếu

Đơn vị bảo lãnh/tư vấn phát hành	Ngày phát hành	Thời gian thanh toán	Lãi suất	Số dư trái phiếu (*)	Mục đích phát hành	Tài sản đảm bảo
Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (i)	22/11/2021	22/5/2023	11%/năm, trả lãi 6 tháng/lần	112.500.000.000	Toàn bộ số tiền thu được dùng để tăng quy mô vốn hoạt động, thực hiện các hoạt động mua bán, sáp nhập công ty, cụ thể là mua cổ phần của Công ty CP Đầu tư Benhouse Việt Nam.	Quyền sử dụng đất và toàn bộ các quyền lợi ích liên quan từ 63 nền đất có diện tích 8.763,91 m <sup>2</sup> 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.



**V.21. Vay và nợ thuế tài chính (tiếp theo)**

<p>Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (ii)</p>	<p>29/12/2021</p>	<p>29/12/2023</p>	<p>11%/ năm, trả lãi 6 tháng/lần</p>	<p>160.000.000.000</p>	<p>Toàn bộ số tiền thu được dùng để tăng quy mô vốn hoạt động tài trợ vốn cho hoạt động môi giới bất động sản của Tập đoàn, cụ thể: ký quỹ bảo đảm độc quyền môi giới và bao tiêu sản phẩm theo Hợp đồng bảo môi giới độc quyền bất động sản số 01/2021/HĐĐBMSG/NTR-NRC ký ngày 20/12/2021 (và các phụ lục nếu có) giữa Tập đoàn và Công ty CP Đầu tư Bất động sản NTR.</p>	<p>Quyền sử dụng đất và toàn bộ các quyền và lợi ích liên quan từ 95 nền đất có diện tích 10.272,6 m<sup>2</sup> thuộc Phân khu 2, Phân khu 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 hoặc liên quan đến Hợp đồng đảm bảo môi giới độc quyền bất động sản số 01/2021/HĐĐBMSG/NTR-NRC ký ngày 20/12/2021</p>
--	-------------------	-------------------	--------------------------------------	------------------------	---	---

Chi phí phát hành trái phiếu (1.472.510.794)

(\*) Công ty đã thông qua phương án mua lại trái phiếu trước hạn, kết quả mua lại đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, cụ thể như sau:

- (i) Gói trái phiếu NRCH2123001 với giá trị phát hành là 160 tỷ đồng. Từ thời điểm công bố mua lại đến thời điểm lập báo cáo tài chính giữa niên độ này, đã mua lại thành công 52,5 tỷ đồng.
- (ii) Gói trái phiếu NRCH2123002 với giá trị phát hành là 200 tỷ đồng. Từ thời điểm công bố mua lại đến thời điểm lập báo cáo tài chính giữa niên độ này, đã mua lại thành công 40 tỷ đồng.

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.21. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)****(5) Thuyết minh chi tiết các khoản vay cá nhân**

Khoản vay từ các cá nhân nhằm bổ sung vốn lưu động với lãi suất 12%/năm. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo

Trong đó, các khoản vay cá nhân các bên liên quan bao gồm:

Tên cá nhân	31/12/2022	01/01/2022
Ông Lê Thống Nhất	386.460.000	128.820.000
Ông Nguyễn Huy Cường	320.725.500	-
Ông Nguyễn Hữu Quang	419.822.100	139.940.700
Bà Nguyễn Thị Ngọc Bích	95.525.280	31.841.760
Ông Trần Vi Thoại	273.141.750	91.047.250
Bà Vũ Thị Bảo Tuyên	92.650.500	30.883.500
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.588.325.130</b>	<b>422.533.210</b>

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.22. 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	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
<b>Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022</b>						
Số dư tại ngày 01/01/2022	841.886.860.000	29.661.170.400	11.210.568.126	270.285.196.542	2.673.830.082	1.155.717.625.150
Tăng vốn	40.000.000.000	(120.000.000)	-	-	-	39.880.000.000
Lợi nhuận	-	-	-	64.857.724.643	(288.524.450)	64.569.200.193
Tạm trích quỹ đầu tư phát triển năm 2022	-	-	997.209.435	(997.209.435)	-	-
Tạm trích khen thưởng phúc lợi năm 2022	-	-	-	(2.094.418.870)	-	(2.094.418.870)
Tăng/giảm do thoái vốn công ty con	-	-	-	-	(2.385.305.632)	(2.385.305.632)
Tăng/giảm do mua công ty con	-	-	-	-	23.393.497	23.393.497
<b>Số dư tại ngày 30/6/2022</b>	<b>881.886.860.000</b>	<b>29.541.170.400</b>	<b>12.207.777.561</b>	<b>332.051.292.880</b>	<b>23.393.497</b>	<b>1.255.710.494.338</b>
<b>Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023</b>						
Số dư tại ngày 01/01/2023	881.886.860.000	29.461.170.400	11.210.568.126	211.445.984.478	147.999.959.454	1.282.004.542.458
Chi cổ tức bằng cổ phiếu (i)	44.090.760.000	-	-	(44.090.760.000)	-	-
Lỗ trong kỳ	-	-	-	(35.346.827.807)	(29.030.947)	(35.375.858.754)
<b>Số dư tại ngày 30/6/2023</b>	<b>925.977.620.000</b>	<b>29.461.170.400</b>	<b>11.210.568.126</b>	<b>132.008.396.671</b>	<b>147.970.928.507</b>	<b>1.246.628.683.704</b>

(i) Vào ngày 03 tháng 3 năm 2023, Tập đoàn đã phát hành thêm 4.409.076 cổ phần phổ thông theo mức giá phát hành là 10.000 VND/cổ phần để chi trả cổ tức theo thông báo số 976/UBCK-QLCB ngày 03 tháng 3 năm 2023 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Quyết định số 150/QĐ-SGDHN ngày 17/3/2023 của Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Vào ngày 15 tháng 3 năm 2023, Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 16, chấp thuận cho việc tăng vốn cổ phần. Theo đó, vốn cổ phần của Công ty tăng từ 881.886.860.000 VND lên 925.977.620.000 VND.

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

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 hợp nhất của Tập đoàn

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	30/6/2023	31/12/2022	30/6/2023	31/12/2022
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Tài sản tài chính</b>				
- Phải thu khách hàng	9.028.445.391	-	5.270.810.621	(210.129.000)
- Phải thu về cho vay	56.587.000.000	(16.976.100.000)	96.205.000.000	-
- Phải thu khác	1.515.071.160.360	(292.121.425)	1.558.064.000.000	(180.903.373)
- Tiền và các khoản tương đương tiền	624.214.969	-	1.327.712.997	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.581.310.820.720</b>	<b>(17.268.221.425)</b>	<b>1.660.867.523.618</b>	<b>(391.032.373)</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
- Vay và nợ	522.097.651.773	-	582.083.554.542	-
- Phải trả người bán	9.788.153.135	-	11.142.205.083	-
- Phải trả khác và chi phí phải trả	228.347.850.590	-	225.067.732.667	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>760.233.655.498</b>	<b>-</b>	<b>818.293.492.292</b>	<b>-</b>

**X.3. Giao dịch với các bên liên quan**

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty CP Bất động sản ADK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Bất động sản BDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Bất động sản CDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Bất động sản EDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Bất động sản GDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Bất động sản HDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Bất động sản IDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Đầu tư Du lịch Hà Nội Non Nước	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Đầu tư Bất động sản NTR	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH MTV The Royal Đà Nẵng	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Đầu tư VHR	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Xây dựng Hạ tầng Phú Mỹ	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Danh Khôi Miền Nam (bên liên quan từ tháng 4/2023)	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Danh Khôi TK	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Sài Gòn Land	Liên quan khác

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	30/6/2023	01/01/2023
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Danh Khôi Sài Gòn	Cổ đông lớn			
Bà Hà Thị Kim Thanh	Cổ đông lớn			
Bà Đào Thị Bạch Phương	Cổ đông lớn			
Ông Lê Thống Nhất	Chủ tịch Hội đồng Quản trị			
Ông Nguyễn Hữu Quang	Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc			
Ông Nguyễn Mạnh Tiến	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 25/4/2023)			
Bà Hàn Thị Quỳnh Thi	Thành viên HĐQT (bỏ nhiệm ngày 26/4/2023)			
Ông Trần Vi Thoại	Thành viên HĐQT			
Ông Vũ Ngọc Châu	Thành viên HĐQT			
Ông Nguyễn Huy Cường	Tổng Giám đốc			
Bà Vũ Thị Bảo Tuyền	Giám đốc tài chính			
Bà Nguyễn Thị Ngọc Bích	Kế toán trưởng			
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Tập đoàn có số dư với các bên liên quan như sau:				
<b>Các bên liên quan</b>		<b>Nội dung nghiệp vụ</b>	<b>30/6/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
<b>Phải thu khách hàng</b>				
Công ty CP Đầu tư Bất động sản DKRE		Phải thu tiền cho thuê văn phòng	-	420.258.000
Công ty TNHH MTV The Royal Đà Nẵng		Cần trừ công nợ	4.636.363.636	-
Công ty CP Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM		Phải thu tiền cho thuê văn phòng	3.867.979.005	1.850.532.621
<b>Cộng</b>			<b>8.504.342.641</b>	<b>2.270.790.621</b>

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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	30/6/2023	01/01/2023
<b>Trả trước cho người bán</b>			
Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings	Trả trước tiền nhận chuyển nhượng dự án	185.000.000.000	185.000.000.000
<b>Cộng</b>		<b>185.000.000.000</b>	<b>185.000.000.000</b>
<b>Các khoản phải thu về cho vay</b>			
Công ty CP Danh Khôi Miền Nam	Cho mượn tiền	56.587.000.000	96.205.000.000
<b>Cộng</b>		<b>56.587.000.000</b>	<b>96.205.000.000</b>
<b>Các khoản phải thu khác</b>			
Công ty CP Đầu tư Bất động sản DKRE	Thu hộ tiền điện, nước	-	11.261.036
Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings	Hợp tác đầu tư, chi hộ	926.801.342.178	829.210.181.818
Công ty TNHH MTV The Royal Đà Nẵng	Hợp tác đầu tư	-	200.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Bất động sản NTR	Ký quỹ hợp đồng môi giới độc quyền	250.000.000.000	250.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Sài Gòn Land	Đặt cọc hợp tác kinh doanh	299.500.000.000	299.500.000.000
Công ty CP Đầu tư VHR	Chuyển tiền	6.086.970.635	6.086.970.635
<b>Cộng</b>	Ký quỹ hợp đồng môi giới	<b>13.000.000.000</b>	<b>13.000.000.000</b>
		<b>1.495.388.312.813</b>	<b>1.597.808.413.489</b>
<b>Các khoản phải trả người bán</b>			
Công ty CP Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPPM	Phải trả tiền thuê văn phòng	(2.551.423.793)	(2.386.287.876)
Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings	Chi phí dự án	-	(165.599.640)
<b>Cộng</b>	Cán trừ công nợ	<b>(2.551.423.793)</b>	<b>(408.240.000)</b>
		<b>(2.551.423.793)</b>	<b>(2.960.127.516)</b>

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

X.3. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)		30/6/2023	01/01/2023
<b>Các bên liên quan</b>	<b>Nội dung nghiệp vụ</b>		
<b>Các khoản người mua trả tiền trước</b>			
Công ty TNHH MTV The Royal Đà Nẵng	Nhận trước tiền tìm kiếm thuê Sale Gallery và quản lý vận hành	-	(46.363.636.364)
<b>Cộng</b>		-	(46.363.636.364)
<b>Chi phí phải trả</b>			
Công ty CP Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM	Tiền điện trích trước	-	(35.827.929)
<b>Cộng</b>		-	(35.827.929)
<b>Các khoản phải trả khác</b>			
Công ty CP Đầu tư VHR	Thu tạm ứng	(160.000.000.000)	(160.000.000.000)
Công ty CP Danh Khôi TK	Thu cọc	(2.773.700.911)	(2.773.700.911)
Công ty TNHH MTV Đầu tư The Royal Đà Nẵng	Thu cọc	-	(1.600.000.000)
<b>Cộng</b>		(162.773.700.911)	(164.373.700.911)
<b>Các khoản vay</b>			
Ông Lê Thống Nhất	Vay	386.460.000	128.820.000
Ông Nguyễn Huy Cường	Vay	320.725.500	-
Ông Nguyễn Hữu Quang	Vay	419.822.100	139.940.700
Bà Nguyễn Thị Ngọc Bích	Vay	95.525.280	31.841.760
Ông Trần Vi Thoại	Vay	273.141.750	91.047.250
Bà Vũ Thị Bảo Tuyền	Vay	92.650.500	30.883.500
<b>Cộng</b>		<b>1.588.325.130</b>	<b>422.533.210</b>



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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

<b>Các bên liên quan</b>	<b>Nội dung nghiệp vụ</b>	<b>6 tháng đầu năm 2023</b>	<b>6 tháng đầu năm 2022</b>
Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings	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
	Góp vốn hợp tác đầu tư	-	(525.300.000.000)
	Thu hồi tiền hợp tác đầu tư	80.808.839.640	150.000.000.000
	Thu tiền đăng ký tư vấn	-	9.350.000.000
	Phải thu khác từ cán trừ công nợ	178.400.000.000	-
	Phải trả khác	(733.839.640)	-
Công ty CP Đầu tư Du Lịch Hà Nội Non Nước	Doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	-	18.670.200.000
Công ty CP Đầu tư Bất động sản DKRE	Tạm ứng hợp đồng truyền thông tư vấn và môi giới bất	-	(60.000.000.000)
	Thu hồi tiền phí dịch vụ truyền thông tư vấn và môi giới	-	60.000.000.000
	Doanh thu phạt vi phạm hợp đồng	-	1.800.000.000
Công ty CP Đầu tư Bất động sản DKRT	Thu phạt vi phạm hợp đồng	-	2.500.000.000
	Thu tiền đăng ký dự án	-	1.950.000.000
	Thu hồi tiền từ thanh lý hợp đồng truyền thông tư	-	100.000.000.000
	vấn dự án	-	

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
Công ty CP Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM	Doanh thu cho thuê văn phòng và điện nước	1.930.065.154	1.799.489.615
Công ty CP đầu tư Bất động sản NTR	Chi phí thuê văn phòng và điện nước phát sinh	(150.252.901)	(6.150.988.122)
Công ty TNHH Xây dựng hạ tầng Phú Mỹ	Doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	-	12.114.910.000
Công ty CP Bất động sản ADK	Chuyển tiền ký quỹ	-	(60.000.000.000)
Công ty TNHH MTV Đầu tư The Royal Đà Nẵng	Hoàn trả tiền thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư	-	(82.910.000.000)
Công ty CP Bất động sản ADK	Doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	-	3.215.415.000
	Thanh lý và phải thu	231.000.000.000	-
	Thanh lý và phải trả	(52.600.000.000)	-
	Cần trừ công nợ	(178.400.000.000)	-
Công ty CP Danh Khôi Miền Nam	Thu lại tiền cho mượn	39.618.000.000	-

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

Ban Điều hành	Chức vụ	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
Ông Lê Thống Nhất	Chủ tịch HĐQT	930.000.000	963.125.000
Ông Nguyễn Hữu Quang	Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc	945.133.333	939.374.750
Ông Trần Vi Thoại	Thành viên HĐQT	759.000.000	732.107.000
Ông Vũ Ngọc Châu	Thành viên HĐQT	30.000.000	30.000.000
Ông Nguyễn Mạnh Tiến	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 25/4/2023)	20.000.000	30.000.000
Bà Hàn Thị Quỳnh Thi	Thành viên HĐQT (bỏ nhiệm ngày 26/4/2023)	10.000.000	-

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

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**

Ban Điều hành	Chức vụ	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
Ông Nguyễn Huy Cường	Tổng Giám đốc	817.500.000	832.187.250
Bà Nguyễn Ngọc Trâm	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/8/2022)	-	499.068.500
Ông Nguyễn Quốc Bảo	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/8/2022)	-	142.151.000
Bà Vũ Thị Bảo Tuyên	Giám đốc tài chính	283.280.454	316.918.125
Bà Nguyễn Thị Ngọc Bích	Kế toán trưởng	354.207.000	357.728.063
<b>Cộng</b>		<b>4.149.120.787</b>	<b>4.842.659.688</b>

