



Accompany with Business

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

**(TÊN CŨ: CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN
NETLAND)**

AISC

Auditing and Informatic Services Company Limited

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI
**(TÊN CŨ: CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN
NETLAND)**



MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01-03
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	05-08
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	09
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	10-11
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	12-50

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi và công ty con (gọi chung là "Công ty") trân trọng đề trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập

Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi tiền thân là Công ty Cổ phần Bất động sản Netland hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312695565 ngày 19 tháng 3 năm 2014 và đăng ký thay đổi mới nhất lần thứ 11 ngày 18 tháng 3 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc tăng vốn điều lệ từ 301.798.050.000 VND lên 801.798.050.000 VND.

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

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty

Dịch vụ môi giới và kinh doanh bất động sản.

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.

Văn phòng giao dịch: 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 năm của Công ty được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm toán nội bộ, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm toán nội bộ, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất gồm có:

Hội đồng Quản trị

Ông	Lê Thống Nhất	Chủ tịch HĐQT
Ông	Trần Khánh Quang	Phó Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ-2020 ngày 26/6/2020).
Ông	Nguyễn Mạnh Tiến	Thành viên (bổ nhiệm theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ-2020 ngày 26/6/2020).
Ông	Nguyễn Hữu Quang	Thành viên
Ông	Trần Vi Thoại	Thành viên
Ông	Vũ Ngọc Châu	Thành viên

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

Ban Kiểm toán nội bộ

Ông	Lê Quyết Chiến	Trưởng Ban (Bổ nhiệm theo Nghị quyết số 3107/2020/NQ-HĐQT ngày 31/7/2020)
Ông	Đoàn Hữu Lộc	Thành viên (Bổ nhiệm theo Nghị quyết số 3107/2020/NQ-HĐQT ngày 31/7/2020)
Ông	Phạm Văn Huy	Thành viên (Bổ nhiệm theo Nghị quyết số 3107/2020/NQ-HĐQT ngày 31/7/2020)

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Lê Thống Nhất	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm theo Nghị quyết số 3107/2020/NQ-HĐQT ngày 31/7/2020)
Ông	Nguyễn Huy Cường	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm theo Nghị quyết số 3107/2020/NQ-HĐQT ngày 31/7/2020)
Ông	Nguyễn Quốc Bảo	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Nguyễn Hữu Quang	Phó Tổng Giám đốc
Bà	Nguyễn Ngọc Trâm	Phó Tổng Giám đốc
Bà	Nguyễn Thị Ngọc Bích	Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất

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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 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 Tp.HCM ("AISC") được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Công ty.

5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

6. Xác nhận

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị, chúng tôi xác nhận rằng báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

Tp. HCM, ngày 29 tháng 3 năm 2021

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Lê Thông Nhất

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC TP.HCM
Auditing And Informatic Services Company Limited

Head Office: 389A Dien Bien Phu Str., Ward 4, Dist.3, Ho Chi Minh City
Tel: (84.28) 3832 9129 (10 Lines) **Fax:** (84.28) 3834 2957
Email: info@aisc.com.vn **Website:** www.aisc.com.vn

Số: A0620245-HN/AISC-DN5

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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 kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của **Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi và công ty con** (gọi chung là "Công ty"), được lập ngày 29 tháng 3 năm 2021, từ trang 05 đến trang 50, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty 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 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 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 ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của **Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi và công ty con** tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Tp. HCM, ngày 29 tháng 3 năm 2021
KT. TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
ĐỖ HÙNG DŨNG

Số Giấy CNDKHNKT: 3174-2020-005-1
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

KIỂM TOÁN VIÊN

(Chữ ký)

ĐỖ THỊ HẰNG

Số Giấy CNDKHNKT: 4226-2018-005-1
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		536.780.579.288	740.415.675.930
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	13.458.424.473	42.524.087.984
1. Tiền	111		13.458.424.473	42.524.087.984
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	96.000.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	-	96.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		499.400.478.881	494.636.862.142
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	41.806.493.049	89.739.547.738
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	186.800.762.568	155.572.202.421
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	271.598.296.589	252.803.413.910
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,4	(805.073.325)	(3.478.301.927)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	8.182.408.146	94.556.866.597
1. Hàng tồn kho	141		8.182.408.146	94.556.866.597
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		15.739.267.788	12.697.859.207
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10a	3.074.195.566	3.684.231.266
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.387.151.574	1.086.634.668
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14b	10.277.920.648	7.926.993.273
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		231.858.676.749	115.426.419.388
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		41.022.514.940	29.831.762.500
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	41.022.514.940	29.831.762.500
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		77.939.764.989	65.888.152.323
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	20.153.472.117	8.101.859.451
- Nguyên giá	222		21.907.470.228	8.880.860.708
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.753.998.111)	(779.001.257)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	57.786.292.872	57.786.292.872
- Nguyên giá	228		57.786.292.872	57.786.292.872
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.7	95.519.373.470	349.454.545
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		93.044.632.072	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		2.474.741.398	349.454.545
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		17.377.023.350	19.357.050.020
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10b	1.301.938.247	3.093.469.404
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.11	14.818.448.339	14.818.448.339
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		1.256.636.764	1.445.132.277
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		768.639.256.037	855.842.095.318

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		291.149.869.755	435.099.911.543
I. Nợ ngắn hạn	310		118.182.209.098	247.261.893.616
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	3.815.605.308	5.512.062.471
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	9.155.238.580	60.896.178.068
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14a	21.246.106.565	24.911.122.637
4. Phải trả người lao động	314		2.651.917.560	11.782.042.299
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	7.648.341.685	7.326.396.287
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	22.813.380.119	34.717.896.890
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	46.099.200.004	98.853.083.031
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.752.419.277	3.263.111.933
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		172.967.660.657	187.838.017.927
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.16	42.163.394.004	157.484.551.270
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	100.000.000.000	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	30.804.266.653	30.353.466.657
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		477.489.386.282	420.742.183.775
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	477.489.386.282	420.742.183.775
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		301.798.050.000	240.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		301.798.050.000	240.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		29.861.170.400	29.861.170.400
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		3.328.457.582	2.110.434.785
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		136.410.075.086	142.753.375.004
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		79.155.359.004	60.281.127.409
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		57.254.716.082	82.472.247.595
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		6.091.633.214	6.017.203.586
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		768.639.256.037	855.842.095.318

NGƯỜI LẬP BIỂU



Trần Ngọc Chiêu

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Thị Ngọc Bích

Tp. HCM, ngày 29 tháng 3 năm 2021

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Huy Cường

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	207.445.096.620	532.655.603.200
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	196.336.725	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	207.248.759.895	532.655.603.200
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	40.890.971.526	340.692.694.621
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		166.357.788.369	191.962.908.579
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	465.065.210	4.819.250.544
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	4.902.743.580	5.918.541.461
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.902.743.580	5.237.001.908
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7a-	57.629.042.985	44.043.434.781
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7b	54.441.052.041	42.625.879.363
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		49.850.014.973	104.194.303.518
12. Thu nhập khác	31	VI.8	28.103.743.959	11.205.206.764
13. Chi phí khác	32	VI.9	4.756.325.809	1.573.529.892
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		23.347.418.150	9.631.676.872
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		73.197.433.123	113.825.980.390
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	10.996.196.224	24.286.267.611
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.12	-	(775.076.920)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		62.201.236.899	90.314.789.699
Cổ đông của Công ty mẹ	61		62.126.807.271	86.598.545.811
Cổ đông không kiểm soát	62		74.429.628	3.716.243.888
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.13	2.005	2.881
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.13	2.005	2.881

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Tp. HCM, ngày 29 tháng 3 năm 2021

TỔNG GIÁM ĐỐC

Trần Ngọc Chiêu

Nguyễn Thị Ngọc Bích

Nguyễn Huy Cường



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		73.197.433.123	113.825.980.390
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8	974.996.854	858.274.607
- Các khoản dự phòng	03	VI.7b	(2.673.228.602)	396.046.203
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	10.827
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.5	(441.863.014)	(4.819.250.544)
- Chi phí lãi vay	06	VI.6	4.902.743.580	5.237.001.908
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		75.960.081.941	115.498.063.391
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(16.886.730.313)	(248.778.401.557)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(6.670.173.621)	(26.489.181.720)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(82.297.247.866)	62.903.214.755
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		2.590.062.370	(2.371.611.737)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(4.753.103.575)	(4.950.322.276)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	(21.346.669.111)	(22.236.987.050)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(2.164.761.048)	(7.346.737.393)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(55.568.541.223)	(133.771.963.587)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(13.782.350.918)	(1.717.440.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	2.454.545.455
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(96.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		96.000.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	36.000.000.000
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		441.863.014	4.819.250.544
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		82.659.512.096	(54.443.644.001)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

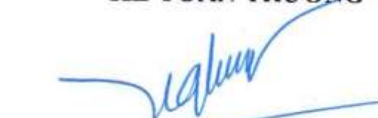
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		12.000.000.000	149.861.170.400
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	IX.1	46.700.000.000	191.413.387.977
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.2	(99.003.083.031)	(123.476.908.754)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(15.853.551.353)	(12.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(56.156.634.384)	205.797.649.623
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50	-	(29.065.663.511)	17.582.042.035
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		42.524.087.984	24.942.056.776
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	(10.827)
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	13.458.424.473	42.524.087.984

NGƯỜI LẬP BIỂU



Trần Ngọc Chiêu

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Thị Ngọc Bích

Tp. HCM, ngày 29 tháng 3 năm 2021



TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Huy Cường

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi 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 11 ngày 18 tháng 3 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc tăng vốn điều lệ từ 301.798.050.000 VND lên 801.798.050.000 VND.

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

Tên tiếng anh: Danh Khôi Group Joint Stock Company.

Tên viết tắt: Tập đoàn Danh Khôi.

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

Văn phòng giao dịch: Số 89 Phan Đình Phùng, Phường 17, Quận Phú Nhuận, Tp. HCM, Việt Nam.

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

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

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

Trong đó bao gồm:

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

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

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

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

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

Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận;

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất

Trong năm 2020, tình hình kinh doanh của Công ty chịu nhiều tác động tiêu cực từ đại dịch Covid-19. Thực hiện Chỉ thị số 16/CT-TTg ngày 31/3/2020 của Thủ Tướng Chính phủ và các Chỉ thị bổ sung của Thủ Tướng Chính phủ từ số 17/CT-TTg đến số 19/CT-TTg ngày 24/4/2020, quy định hạn chế tụ tập nơi đông người, đặc biệt là thời gian giãn cách xã hội đã làm gián đoạn một số hoạt động mua bán các sản phẩm bất động sản, ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện một số dự án của Công ty.

6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2020: 579 nhân viên (Ngày 31 tháng 12 năm 2019: 512 nhân viên).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Cấu trúc doanh nghiệp**7.1. Danh sách các Công ty con**

- Công ty có một (01) Công ty con được hợp nhất trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính 2020.

7.2. Thông tin Công ty con được hợp nhất

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có một (01) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

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

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

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

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

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 và các thông tư sửa đổi, bổ sung.

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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 bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi và công ty con (gọi chung là "Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

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

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

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

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

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

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

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

5.2 Tài sản cố định vô hình

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

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

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

5.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

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

Nhà xưởng, vật kiến trúc	05 - 50 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	08 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10 năm
Tài sản cố định vô hình	03 - 05 năm

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

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

9. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

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

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

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

10. Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay

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

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Lợi nhuận chưa phân phối

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. 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 Công ty tạm ghi nhận doanh thu dựa trên số tiền được chia theo từng đợt quy định trong hợp đồng nhưng không được vượt quá mức cố định cho đến khi ký biên bản quyết toán dự án.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp Công ty áp dụng cho năm hiện hành là 20% và áp dụng giảm 30% thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định tại Nghị định số 114/2020/NĐ-CP ngày 25/9/2020 của Chính phủ.

18. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

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

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

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

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Công cụ tài chính (tiếp theo)**Giá trị sau ghi nhận lần đầu**

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

20. Các bên liên quan

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

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

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

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2020	01/01/2020
Tiền	13.458.424.473	42.524.087.984
Tiền mặt	542.313.017	1.770.351.834
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	12.916.111.456	40.753.736.150
Cộng	13.458.424.473	42.524.087.984

2. Các khoản đầu tư tài chính

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	96.000.000.000	96.000.000.000
Cộng	-	-	96.000.000.000	96.000.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Phải thu của khách hàng	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	41.806.493.049	(761.713.325)	89.739.547.738	(3.478.301.927)
Khách hàng trong nước	41.806.493.049	(761.713.325)	89.739.547.738	(3.478.301.927)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Quốc Tế Năm Sao (1)	5.290.799.274	-	5.290.799.274	(3.478.301.927)
Công ty Cổ Phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (2)	34.946.758.158	-	77.898.453.342	-
Phải thu khách hàng khác	1.568.935.617	(761.713.325)	6.550.295.122	-
Cộng	41.806.493.049	(761.713.325)	89.739.547.738	(3.478.301.927)
b. Phải thu các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản DKRE	52.182.296	-	-	-
Công ty Cổ Phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	34.946.758.158	-	77.898.453.342	-
Cộng	34.998.940.454	-	77.898.453.342	-

(1) Khoản phải thu của Công ty Cổ phần Tập Đoàn Quốc Tế Năm Sao

Khoản phải thu Công ty Cổ phần Tập đoàn Quốc Tế Năm Sao về phí môi giới dự án khu đô thị Năm Sao, tên thương mại là Khu Lucky Land (giai đoạn 1) tại xã Phước Lý, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An theo hợp đồng môi giới số 03/HĐMG/TĐNS-DKR ký ngày 21/11/2016 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Quốc Tế Năm Sao với Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD (Tên cũ là Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi). Tại thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty đã thu hồi được khoản phải thu này.

(2) Khoản phải thu Công ty Cổ Phần Đầu tư Danh Khôi Holdings

Khoản phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings về phí môi giới dự án Khu nhà ở phía đông Rạch Thủ Lựu, tên thương mại là Barya tại phường Long Toàn, Tp. Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa, Vũng Tàu theo hợp đồng môi giới số: 1127/2017/HĐMG/PT-DKR ngày 27/11/2017, phí môi giới dự án Khu dân cư - tái định cư Thành Hiếu, tên thương mại là Long Hậu Riverside theo hợp đồng môi giới số: 0702/2018/HĐMG/DKRH-DKR ngày 02/7/2018, phí môi giới dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội theo hợp đồng môi giới số: 30.1/2020/HĐMG/DKRH-DKR ngày 18/02/2020, phí môi giới dự án Thấp ven sông theo hợp đồng số: 138.2/2020/HĐMG/DKRH-DKR ngày 08/6/2020 và các phụ lục đính kèm, phí môi giới dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội phân khu 2 theo hợp đồng môi giới số: 246.2/2020/HĐMG/DKRH-DKRD ngày 23/9/2020 và các phụ lục đính kèm và khoản lợi nhuận hợp tác đầu tư từ dự án Nhơn Hội theo hợp đồng số: 41/2019/DKR-DKRH/NH ký ngày 28/6/2019 giữa Công ty Cổ Phần Đầu Tư Danh Khôi Holdings với Công ty cổ phần Bất động sản DKRD (Tên cũ là Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi). Số dư phải thu cuối năm là 34.946.758.158 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trả trước cho người bán	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	186.800.762.568	(43.360.000)	155.572.202.421	-
Nhà cung cấp trong nước	186.800.762.568	(43.360.000)	155.572.202.421	-
Công ty TNHH Dự án Hồ Tràm	-	-	2.345.860.440	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (*)	185.000.000.000	-	150.000.000.000	-
Nhà cung cấp khác	1.800.762.568	(43.360.000)	3.226.341.981	-
Cộng	186.800.762.568	(43.360.000)	155.572.202.421	-
b. Trả trước cho người bán là các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	185.000.000.000	-	150.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Danh Khôi (DKRP)	628.500.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản DKRB	12.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại Bất động sản Danh Khôi (DKRT)	181.500.000	-	-	-
Cộng	185.822.000.000	-	150.000.000.000	-

(*) Công ty nhận chuyển nhượng một phần dự án Khu nhà ở phía Đông rạch Thủ Lựu tại phường Long Toàn, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo hợp đồng số 2210/2018/HĐCN/DKRH-NRC ngày 22/10/2018 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi. Tại ngày 31/12/2020, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi đã ứng trước 185.000.000.000 VND.

5. Phải thu khác	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	271.598.296.589	-	252.803.413.910	-
Ký cược, ký quỹ	35.640.600.000	-	22.668.115.988	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Quốc Tế năm Sao	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (1)	23.400.000.000	-	10.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á (2)	10.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Kita Invest	-	-	9.500.000.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác (tiếp theo)	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ký quỹ khác	240.600.000	-	1.168.115.988	-
Tạm ứng	640.630.000	-	225.184.148	-
Phải thu khác	235.317.066.589	-	229.910.113.774	-
Công ty Cổ Phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (1)	74.000.000.000	-	94.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Du Lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á (2)	18.000.000.000	-	10.650.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR (3)	-	-	55.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Hà Nội Non Nước (4)	105.600.000.000	-	55.000.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng Hạ tầng Phú Mỹ (5)	5.000.000.000	-	10.330.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Thạnh	-	-	4.621.150.685	-
Đầu tư dự án Khu biệt thự vườn Panorama Villas tại Hòn Rớ, xã Phước Đồng, Tp. Nha Trang, Khánh Hòa (6)	29.831.762.500	-	-	-
Phải thu khác	2.885.304.089	-	308.963.089	-
b. Dài hạn	41.022.514.940	-	29.831.762.500	-
Đầu tư dự án Khu biệt thự vườn Panorama Villas tại Hòn Rớ, xã Phước Đồng, Tp. Nha Trang, Khánh Hòa (6)	-	-	29.831.762.500	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (1)	29.000.000.000	-	-	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Sun Frontier (7)	5.000.000.000	-	-	-
Phải thu khác	7.022.514.940	-	-	-
Cộng	312.620.811.529	-	282.635.176.410	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác (tiếp theo)**(1) Các khoản phải thu khác của Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings bao gồm:**

Khoản ký quỹ phát triển dự án Nhơn Hội - New City (phân khu 2, 4 và 9) theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 50/2019/NRC-DKRH/NH ngày 28/6/2019 và phụ lục 03/2020/PLHĐDVMG/DKRH-NRC ngày 06/01/2020 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi (Tên cũ là Công ty Cổ phần Bất động sản Netland). Theo đó, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi phải ký quỹ cho Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings với giá trị là 20.000.000.000 VND để đảm bảo cho việc thực hiện phát triển dự án. Trong năm, hai bên đã thanh lý hợp đồng này theo biên bản thanh lý số 271020/TLHĐ/NH ký ngày 27/10/2020, Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings sẽ hoàn lại tiền ký quỹ cho Công ty. Số dư ký quỹ cuối năm là 20.000.000.000 VND.

Khoản tiền ký quỹ theo hợp đồng môi giới bất động sản số 30.1/2020/HĐMG/DKRH-DKR ký ngày 18/2/2020 - Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội và Khu kinh tế Nhơn Hội tại xã Nhơn Lý và xã Nhơn Hội, Tp. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định với giá trị là 10.000.000.000 VND và theo hợp đồng môi giới số 138.2/2020/HĐMG/DKRH-DKR ký ngày 08/6/2020 - Dự án The Royal Tháp ven sông tại Khu A1-1 thuộc Khu dân cư nhà ở, khách sạn, căn hộ kết hợp thương mại dịch vụ tại đường 2 Tháng 9, quận Hải Châu, Tp. Đà Nẵng giữa Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD (Tên cũ là Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi) với Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings với giá trị là 1.000.000.000 VND. Trong năm 2020, Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings đã hoàn trả 7.600.000.000 VND tiền ký quỹ Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội và Khu kinh tế Nhơn Hội, giá trị ký quỹ còn lại tại thời điểm cuối năm là 3.400.000.000 VND.

Khoản hợp tác đầu tư dự án Nhơn Hội - New City (khu 2 và khu 9) theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 41/2019/DKR-DKRH/NH ngày 28/6/2019 và phụ lục số 1 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings và Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD (Tên cũ là Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi). Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings là bên nhận góp vốn, Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD là bên góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD góp 74.000.000.000 VND và phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ tương ứng phần vốn góp hợp tác đầu tư nhưng đảm bảo không thấp hơn 15% phần vốn đã góp. Trong năm, hai bên đã ký thanh lý hợp đồng theo biên bản thanh lý ngày 25/12/2020. Số dư phải thu cuối năm là 74.000.000.000 VND.

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 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi (Tên cũ là Công ty Cổ phần Bất động sản Netland). Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings là bên nhận góp vốn, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi là bên góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi góp là 288.000.000.000 VND và phân chia lợi nhuận là 90.000.000.000 VND cho bên góp vốn khi kết thúc hợp đồng hợp tác đầu tư này. Số dư đã góp vốn cuối năm là 12.000.000.000 VND.

Khoản tiền hợp tác đầu tư dự án Khu chung cư hỗn hợp tại phân khu số 4, Nhơn Hội, tỉnh Bình Định theo hợp đồng số 02/2020/NRC-DKRH/NH4 ngày 28/10/2020 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi (Tên cũ là Công ty Cổ phần Bất động sản Netland). Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings là bên nhận góp vốn, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi là bên góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi góp là 200.000.000.000 VND và phân chia lợi nhuận tối thiểu là 65.000.000.000 VND cho bên góp vốn khi kết thúc hợp đồng hợp tác đầu tư này. Số dư đã góp vốn cuối năm là 12.000.000.000 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác (tiếp theo)**(1) Các khoản phải thu khác của Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings bao gồm:**

Khoản tiền hợp tác đầu tư dự án Đầu tư phát triển đô thị tại phân khu số 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, thành phố Quy Nhơn, Bình Định theo hợp đồng số 03/2020/NRC-DKRH/NH9 ngày 28/10/2020 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi (Tên cũ là Công ty Cổ phần Bất động sản Netland). Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings là bên nhận góp vốn, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi là bên góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi góp là 200.000.000.000 VND và phân chia lợi nhuận tối thiểu là 63.000.000.000 VND cho bên góp vốn khi kết thúc hợp đồng hợp tác đầu tư này. Số dư đã góp vốn cuối năm là 5.000.000.000 VND.

(2) Các khoản phải thu khác của Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á bao gồm:

Khoản tiền hợp tác đầu tư dự án Khu du lịch biển Blue Sapphire Resort, Bà Rịa - Vũng Tàu theo hợp đồng số 40/2019/DKR-ASIA/VT ký ngày 28/6/2019 và phụ lục số 01 ký ngày 27/6/2020 giữa Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á và Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD (Tên cũ là Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi). Theo đó, Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á là bên nhận góp vốn, Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD là bên góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD góp là 5.000.000.000 VND và phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ tương ứng phần vốn góp hợp tác đầu tư nhưng đảm bảo không thấp hơn 15% phần vốn đã góp. Số dư đã góp vốn cuối năm là 5.000.000.000 VND.

Khoản ký quỹ dự án Khu du lịch Biển Blue Sapphire Resort - Block B, Bà Rịa - Vũng Tàu theo hợp đồng đặt cọc số SAPPHIRE 06/HĐ-BSRVT ngày 16/11/2020 giữa Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi (Tên cũ là Công ty Cổ phần Bất động sản Netland). Theo đó, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi đặt cọc cho Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á với giá trị là 10.000.000.000 VND để nhận chuyển nhượng một phần dự án này. Cũng trong năm 2020, hai bên đã thanh lý hợp đồng đặt cọc này theo Biên bản thanh lý số 2312/2020/TLHĐ/VT ngày 23/12/2020 và theo đó Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á sẽ phải hoàn trả lại tiền đặt cọc cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi và phải chịu thêm một khoản tiền phạt tương đương với số tiền đặt cọc mà Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi đã đặt cọc. Số dư ký quỹ cuối năm là 10.000.000.000 VND và tiền phạt còn phải thu là 8.000.000.000 VND.

Khoản tiền hợp tác đầu tư dự án Khu du lịch Biển Blue Sapphire Resort, Bà Rịa - Vũng Tàu theo hợp đồng số 49/2019/NRC-ASIA/VT ký ngày 28/6/2019 và phụ lục số 01 ký ngày 27/6/2020 giữa Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi (Tên cũ là Công ty Cổ phần Bất động sản Netland). Theo đó, Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á là bên nhận góp vốn, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi là bên góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi góp 5.000.000.000 VND và phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ tương ứng phần vốn góp hợp tác đầu tư nhưng đảm bảo không thấp hơn 15% phần vốn đã góp. Số dư góp vốn cuối năm là 5.000.000.000 VND.

(3) Khoản phải thu khác của Công ty Cổ phần Đầu tư VHR

Khoản tiền hợp tác đầu tư dự án Khu Dân Cư Cồn Tân Lập - Xương Huân, Tp. Nha Trang theo hợp đồng số 48/2019/NRC-VHR/NT ngày 28/6/2019 và phụ lục số 01/2020/PLHĐHTĐT/VHR-NRC ngày 26/6/2020 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư VHR và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi (Tên cũ là Công ty Cổ phần Bất động sản Netland). Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư VHR là bên nhận góp vốn, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi là bên góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi góp là 55.000.000.000 VND và phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ tương ứng phần vốn góp hợp tác đầu tư nhưng đảm bảo không thấp hơn 15% phần vốn đã góp. Trong năm, hai bên đã thanh lý hợp đồng này theo biên bản thanh lý hợp đồng số 280920/TLHĐ-NT ngày 28/9/2020, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi ghi nhận một khoản chi phí lãi phát sinh quá trình góp vốn và đã thu tiền hết trong năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác (tiếp theo)**(4) Các khoản phải thu khác của Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Hà Nội Non Nước bao gồm:**

Khoản tiền hợp tác đầu tư dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp ven biển Non Nước theo hợp đồng số 47/2019/NRC-HNNN/NN ngày 28/6/2019 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Hà Nội Non Nước và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi (Tên cũ là Công ty Cổ phần Bất động sản Netland). Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Hà Nội Non Nước là bên nhận góp vốn, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi là bên góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi góp 55.000.000.000 VND và phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ tương ứng phần vốn góp hợp tác đầu tư nhưng đảm bảo không thấp hơn 15% phần vốn đã góp. Trong năm, hai bên đã thanh lý hợp đồng này theo biên bản thanh lý hợp đồng số 011020/TLHD-ĐN ngày 01/10/2020, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi ghi nhận một khoản lãi phát sinh là 18.000.000.000 VND và đã thu 7.400.000.000 VND. Số dư cuối năm là 65.600.000.000 VND.

Khoản tiền hợp tác góp vốn đầu tư xây dựng dự án Aria Đà Nẵng Hotel & Resort theo thỏa thuận số 01/HĐGV/NONNUOC-DKRD ký ngày 04/12/2020 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Hà Nội Non nước và Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD (Tên cũ là Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi). Theo đó, Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD là bên góp vốn, Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Hà Nội Non nước là bên nhận góp vốn, bên góp vốn sẽ góp 83.260.800.000 VND và trong vòng 6 tháng kể từ ngày ký thỏa thuận này Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Hà Nội Non nước phải cam kết ký hợp đồng mua bán Condotel cho Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD. Số dư đã góp vốn cuối năm là 40.000.000.000 VND.

(5) Khoản phải thu khác của Công ty TNHH Xây dựng Hạ tầng Phú Mỹ

Khoản tiền hợp tác đầu tư dự án Cà Mau Happy Home theo hợp đồng số 42/2019/DKR-HTPM/CM ký ngày 28/6/2019 và phụ lục số 01 ký ngày 27/6/2020 giữa Công ty TNHH Xây dựng Hạ tầng Phú Mỹ và Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD (Tên cũ là Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi). Theo đó, Công ty TNHH Xây dựng Hạ tầng Phú Mỹ là bên nhận góp vốn, Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD là bên góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD góp là 5.000.000.000 VND và phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ tương ứng phần vốn góp hợp tác đầu tư nhưng đảm bảo không thấp hơn 15% phần vốn đã góp. Số dư đã góp vốn cuối năm là 5.000.000.000 VND.

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

Khoản đầu tư dự án Khu biệt thự vườn Panorama Villas tại Hòn Rớ, xã Phước Đồng, Tp. Nha Trang, Khánh Hòa – Hợp tác cùng Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Gia Việt theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 001/HĐHT/GV-TGX ngày 18/8/2016 và Biên bản thỏa thuận liên danh hợp tác đầu tư số 001/HĐHT/GV-TGX ngày 18/8/2016. Theo đó, giá trị thỏa thuận đầu tư dự kiến là 126.000.000.000 VND được đầu tư mua lại toàn bộ cổ phần Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thế Giới Xanh để sở hữu dự án Khu biệt thự vườn Panorama Villas, mỗi bên góp 50% và phân chia lợi nhuận sau thuế theo tỷ lệ tương ứng phần vốn góp hợp tác đầu tư. Tuy nhiên, năm 2020, Ban Tổng Giám đốc quyết định ngưng không thực hiện dự án nữa do tài thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã thu hồi được khoản tiền góp vốn này.

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

Khoản tiền hợp tác đầu tư dự án Thấp 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 giữa Công ty TNHH MTV Đầu tư Sun Frontier và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi (Tên cũ: Công ty Cổ phần Bất động sản Netland). Theo đó, Công ty TNHH MTV Đầu tư Sun Frontier là bên nhận góp vốn, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi là bên góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi góp 200.000.000.000 VND và lợi nhuận tạm tính cho bên góp vốn là 60.000.000.000 VND sau khi kết thúc hợp đồng hợp tác đầu tư này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác (tiếp theo)**c. Phải thu khác là bên liên quan**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	126.400.000.000	-	104.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Hà Nội Non Nước	105.600.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR	-	-	55.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Sun Frontier	5.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư XD Châu Á	28.000.000.000	-	10.650.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng Hạ tầng Phú Mỹ	5.000.000.000	-	-	-
Bà Đặng Thị Nhung	7.022.514.940	-	-	-
Ông Nguyễn Hữu Quang	180.000.000	-	-	-
Cộng	277.202.514.940	-	169.650.000.000	-

6. Hàng tồn kho

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	-	-	13.200.000	-
Chi phí SX, KD dở dang (*)	7.987.258.746	-	94.488.730.397	-
+ Chi phí dự án dân cư đô thị tại Đồng Nai	-	-	2.073.858.369	-
+ Chi phí dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall)	-	-	90.639.273.704	-
+ Chi phí dự án Aston Nha Trang	7.936.494.656	-	-	-
+ CP, SX kinh doanh dở dang khác	50.764.090	-	1.775.598.324	-
Hàng hoá	195.149.400	-	54.936.200	-
Cộng	8.182.408.146	-	94.556.866.597	-

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Tài sản dở dang dài hạn	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	93.044.632.072	-	-	-
Chi phí dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall) (*)	90.639.273.703	-	-	-
Chi phí dự án dân cư đô thị tại Đồng Nai	2.073.858.369	-	-	-
Chi phí dự án khác	331.500.000	-	-	-
b. Xây dựng cơ bản dở dang	2.474.741.398	-	349.454.545	-
Mua sắm tài sản cố định	1.650.741.398	-	304.000.000	-
Công trình khác	824.000.000	-	45.454.545	-
Cộng	95.519.373.470	-	349.454.545	-

(*) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn của dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall) chủ yếu là chi phí quyền sử dụng đất, chi phí xây dựng của dự án và chi phí môi giới dự án. Hiện tại công trình này đang bị tạm ngưng do Công ty Cổ phần 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, Công ty đã gửi các văn bản cho Công ty Cổ phần 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 này, Công ty chưa xác định được thời gian dự kiến giải quyết dứt điểm các vướng mắc, tồn tại của dự án. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rằng giá trị thuần có thể thực hiện được vẫn cao hơn chi phí kinh doanh dự án.

8. Tài sản cố định hữu hình (xem trang 47).

9. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	57.786.292.872	57.786.292.872
Số dư cuối năm	57.786.292.872	57.786.292.872
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	-	-
Số dư cuối năm	-	-
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	57.786.292.872	57.786.292.872
Số dư cuối năm	57.786.292.872	57.786.292.872

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Chi phí trả trước	31/12/2020	01/01/2020		
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	3.074.195.566	3.684.231.266		
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	3.074.195.566	3.684.231.266		
b. Chi phí trả trước dài hạn	1.301.938.247	3.093.469.404		
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	-	2.051.909.753		
Chi phí thi công, thiết kế nội thất	686.877.965	526.707.569		
Các khoản khác	615.060.282	514.852.082		
Cộng	4.376.133.813	6.777.700.670		
11. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31/12/2020	01/01/2020		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	14.818.448.339	14.818.448.339		
- Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến doanh thu từ hoạt động Hợp tác đầu tư dự án Khu thương mại dịch vụ và dân cư Tân Việt Phát, phường Phú Hải, Tp. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (Queen Pearl)	11.400.000.000	11.400.000.000		
- Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến việc loại trừ lãi chưa thực hiện của dự án Bình Đăng	3.418.448.339	3.418.448.339		
Cộng	14.818.448.339	14.818.448.339		
12. Phải trả người bán	31/12/2020	01/01/2020		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	3.815.605.308	3.815.605.308	5.512.062.471	5.512.062.471
Công ty Cổ phần DKRA Việt Nam	-	-	1.224.954.975	1.224.954.975
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Á Châu	-	-	2.073.037.661	2.073.037.661
Công ty Cổ Phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	2.043.173.499	2.043.173.499	-	-
Công ty TNHH Thang máy Mitsubishi Việt Nam	597.400.000	597.400.000	-	-
Công ty Cổ phần Nhất Minh Nguyên	691.108.000	691.108.000	-	-
Nhà cung cấp khác	483.923.809	483.923.809	2.214.069.835	2.214.069.835
Cộng	3.815.605.308	3.815.605.308	5.512.062.471	5.512.062.471
b. Phải trả người bán là các bên liên quan				
Công ty Cổ Phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	2.043.173.499	2.043.173.499	-	-
Cộng	2.043.173.499	2.043.173.499	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Người mua trả tiền trước	31/12/2020	01/01/2020
Ngắn hạn	9.155.238.580	60.896.178.068
Khách hàng trong nước ứng trước tiền dự án	9.155.238.580	60.896.178.068
Cộng	9.155.238.580	60.896.178.068

14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2020	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2020
a. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	2.798.082.651	7.971.162.721	4.227.880.166	6.541.365.206
Thuế thu nhập doanh nghiệp	21.286.267.611	10.996.196.224	21.346.669.111	10.935.794.724
Thuế thu nhập cá nhân	826.772.375	13.143.781.102	10.201.606.842	3.768.946.635
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	16.287.990	16.287.990	-
Cộng	24.911.122.637	32.127.428.037	35.792.444.109	21.246.106.565
b. Phải thu				
Thuế GTGT nộp thừa	7.926.993.273	(2.345.337.775)	5.589.600	10.277.920.648
Cộng	7.926.993.273	(2.345.337.775)	5.589.600	10.277.920.648

15. Chi phí phải trả

a. Ngắn hạn	31/12/2020	01/01/2020
Hoa hồng phải trả dự án Nhơn Hội	409.112.373	795.520.559
Lãi vay trích trước	436.319.637	286.679.632
Trích trước chi phí lương	5.235.116.886	5.231.092.301
Chi phí thuê văn phòng	401.260.950	-
Các khoản trích trước khác	1.166.531.839	1.013.103.795
Cộng	7.648.341.685	7.326.396.287
b. Chi phí phải trả các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Dịch Vụ - Quản Lý Tài Sản DKPM	401.260.950	-
	401.260.950	-

16. Doanh thu chưa thực hiện

Dài hạn	31/12/2020	01/01/2020
Doanh thu nhận trước dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall)	42.163.394.004	157.484.551.270
Cộng	42.163.394.004	157.484.551.270

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Phải trả khác	31/12/2020	01/01/2020
a. Ngắn hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược	100.000.000	22.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Á Châu	-	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động Sản Link House Miền Trung	-	9.000.000.000
Các đối tượng khác	100.000.000	3.000.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	22.713.380.119	12.717.896.890
Các khoản tiền giữ chỗ mua sản phẩm dự án	21.815.380.119	6.217.694.108
Dự án Quy Nhơn - Bình Định (1)	870.000.000	4.080.000.000
Barya City Bà Rịa (2)	1.012.000.000	1.012.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (3)	18.770.000.000	-
Đối tượng khác	1.163.380.119	1.125.694.108
Phải trả về chia lợi nhuận	-	2.053.585.353
Phải trả khác	898.000.000	4.446.617.429
Cộng	22.813.380.119	34.717.896.890
b. Dài hạn		
Công ty TNHH Xây dựng Hạ tầng Phú Mỹ (4)	100.000.000.000	-
Cộng	100.000.000.000	-
c. Phải trả khác là các bên liên quan		
Ông Lê Thống Nhất	818.000.000	1.642.868.282
Ông Nguyễn Đình Trí	-	410.717.071
Công ty TNHH Xây dựng Hạ tầng Phú Mỹ	100.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	18.770.000.000	-
Cộng	119.588.000.000	2.053.585.353

(1) Dự án Nhơn Hội New City, Quy Nhơn

Khoản tiền giữ chỗ của khách hàng mua sản phẩm của dự án Khu du lịch sinh thái Nhơn Hội theo hợp đồng môi giới số 22/2019/HĐMG/DKRH-DKR ngày 10/5/2019 và theo hợp đồng môi giới số 30.1/2020/HĐMG/DKRH-DKR ngày 18/02/2020 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD (Tên cũ: Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi) với Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings.

(2) Dự án Barya city Bà Rịa

Khoản tiền giữ chỗ của khách hàng mua sản phẩm của dự án Khu nhà ở phía đông Rạch Thủ Lự, tên thương mại là Barya tại Phường Long Toàn, Tp. Bà Rịa, Tỉnh Bà Rịa, Vũng Tàu theo hợp đồng môi giới số 1127/2017/HĐMG/PT-DKR ngày 27/11/2017 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD (Tên cũ: Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi) với Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (theo ủy quyền số 01 ngày 13/9/2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thịnh ủy quyền cho Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings liên quan đến việc triển khai và thực hiện dự án Barya city Bà Rịa).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Phải trả khác (tiếp theo)**(3) Khoản phải trả khác Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings**

Khoản tiền giữ chỗ và đặt cọc của khách hàng mua sản phẩm của dự án thành phần khu dân cư Cồn Tân Lập trên các lô đất HH1, HH2 và HH3 tại Phường Xương Huân, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa theo hợp đồng tư vấn và môi giới bất động sản độc quyền số 122.4/2020/HĐTVMG/DKRH-DKR ngày 01/6/2020 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD (Tên cũ là Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi) và Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings.

(4) Khoản phải trả khác cho Công ty TNHH Xây dựng Hạ tầng Phú Mỹ

Khoản tiền nhận hợp tác đầu tư dự án Lạc Dương Wonder tại huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng theo hợp đồng số 2702/HĐHT/PM ngày 27/02/2020 giữa Công ty TNHH Xây dựng Hạ tầng Phú Mỹ với Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi. Theo đó, Công ty TNHH Xây dựng Hạ tầng Phú Mỹ là bên góp vốn, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi là bên nhận góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty TNHH Xây dựng Hạ tầng Phú Mỹ góp 150.000.000.000 VND và phân chia lợi nhuận căn cứ biên bản thoả thuận hai bên khi dự án được quyết toán hay khi hợp đồng này hết hiệu lực (tùy thuộc vào điều kiện nào đến trước). Số dư nhận góp vốn cuối năm là 100.000.000.000 VND.

18. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	46.099.200.004	46.099.200.004	98.853.083.031	98.853.083.031
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	-	94.553.883.027	94.553.883.027
Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực - CN Tp.HCM (*)	40.000.000.000	40.000.000.000	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	6.099.200.004	6.099.200.004	4.299.200.004	4.299.200.004
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (**)	4.299.200.004	4.299.200.004	4.299.200.004	4.299.200.004
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (***)	1.500.000.000	1.500.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Bản Việt (****)	300.000.000	300.000.000	-	-
b. Vay dài hạn	30.804.266.653	30.804.266.653	30.353.466.657	30.353.466.657
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (**)	26.054.266.653	26.054.266.653	30.353.466.657	30.353.466.657
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (***)	3.700.000.000	3.700.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Bản Việt (****)	1.050.000.000	1.050.000.000	-	-
Cộng	76.903.466.657	76.903.466.657	129.206.549.688	129.206.549.688

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)**Thuyết minh chi tiết các khoản vay**

(*) Khoản vay Công ty Tài chính Cổ phần Điện Lực

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng số 035/2020/HDTD-NH-DN/TCĐL-HCM ngày 09/12/2020	06 tháng	4,50%/năm	40.000.000.000	Giá trị tài sản hình thành trong tương lai từ Hợp đồng góp vốn

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

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng vay số 0707/2018/HĐCV/PVB-DN.GĐ ký ngày 05/07/2018 và Phụ lục số PL01-0707/2018/HĐCV/PVB-DN.GĐ ký ngày 20/08/2018	120 tháng	12,49%/năm	28.816.666.657	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất
Hợp đồng vay số 8609/2018/HĐTD/PVB-DN.GĐ ký ngày 27/09/2018	60 tháng	12,49%/năm	438.200.000	Thế chấp xe ô tô Toyota Fortuner
Hợp đồng vay số 13611/2018/HĐTD/PVB-DN.GĐ ký ngày 30/11/2018	60 tháng	12,49%/năm	490.000.000	Thế chấp xe ô tô Kia Sedona
Hợp đồng cho vay số 22307/2019/HĐTD/PVB-DN.GĐ ký ngày 26/7/2019.	60 tháng	12,49%/năm	608.600.000	Thế chấp xe ô tô Toyota Camry

(***) Khoản vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng cho vay số 289/2020/HĐTD/Q1/01 ngày 25/11/2020	60 tháng	4,60%/năm	5.200.000.000	Xe ô tô Lexus mang biển kiểm soát

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

(***) Khoản vay Ngân hàng TMCP Bản Việt

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng vay số 00120000154000 ngày 08/7/2020	60 tháng	11,00%/năm	1.350.000.000	Thế chấp xe ô tô Toyota Camry Thế chấp xe ô tô Honda CR-V G

19. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem trang 48-49).

b. Chi tiết vốn góp của các cổ đông	% vốn thực góp tại 31/12/2020	31/12/2020	01/01/2020
Ông Lê Thống Nhất	33,61%	101.430.000.000	84.000.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Thùy	12,60%	38.036.250.000	31.500.000.000
Sanei Architecture Planning Co., LTD	18,00%	54.337.500.000	45.000.000.000
Các cổ đông khác	35,78%	107.994.300.000	79.500.000.000
Cộng	100,00%	301.798.050.000	240.000.000.000

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

	Năm 2020	Năm 2019
Vốn góp của chủ sở hữu	301.798.050.000	240.000.000.000
Vốn góp đầu năm	240.000.000.000	120.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	61.798.050.000	120.000.000.000
Vốn góp cuối năm	301.798.050.000	240.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	63.598.016.000	12.000.000.000

d. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2020	01/01/2020
Quỹ đầu tư phát triển	3.328.457.582	2.110.434.785
Cộng	3.328.457.582	2.110.434.785

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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	Năm 2020	Năm 2019
Doanh thu dịch vụ môi giới và dịch vụ khác	199.820.096.620	512.655.603.200
Doanh thu từ hoạt động Hợp tác đầu tư dự án Cà Mau - Happy Home theo Hợp đồng số 51/2019/NRC-HTPM/CM ký ngày 28/6/2019 và biên bản thanh lý ngày 18/5/2020	750.000.000	-
Doanh thu từ hoạt động Hợp tác đầu tư Khu Dân Cư Cồn Tân Lập - Xương Huân theo Hợp đồng số 48/2019/NRC-VHR/NT ký ngày 28/6/2019, PL01 số 01/2020/PLHĐHTĐT/VHR-NRC ký ngày 26/6/2020 và biên bản thanh lý số 280920/TLHĐ-NT ký ngày 28/9/2020	6.875.000.000	-
Doanh thu từ hoạt động Hợp tác đầu tư dự án Khu biệt thự vườn Panorama Villas tại Hòn Rớ, xã Phước Đồng, Tp. Nha Trang, Khánh Hòa (Haborizon Nha Trang)	-	20.000.000.000
Cộng	207.445.096.620	532.655.603.200
b. Doanh thu đối với các bên liên quan	Năm 2020	Năm 2019
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	195.412.920.158	502.680.115.632
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	256.932.428	-
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR	6.875.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản DKRE	20.165.724	-
Công ty TNHH Xây dựng Hạ tầng Phú Mỹ	2.150.122.134	-
Công ty Cổ phần Thương mại - Bất động sản DKRT	176.020.644	-
Cộng	204.891.161.088	502.680.115.632
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	Năm 2020	Năm 2019
Hàng bán bị trả lại	196.336.725	-
Cộng	196.336.725	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2020	Năm 2019
Doanh thu dịch vụ môi giới và dịch vụ khác	199.623.759.895	512.655.603.200
Doanh thu từ hoạt động Hợp tác đầu tư dự án Cà Mau - Happy Home theo Hợp đồng số 51/2019/NRC-HTPM/CM ký ngày 28/6/2019 và biên bản thanh lý ngày 18/5/2020	750.000.000	-
Doanh thu từ hoạt động Hợp tác đầu tư Khu Dân Cư Cồn Tân Lập - Xương Huân theo Hợp đồng số 48/2019/NRC-VHR/NT ký ngày 28/6/2019, PL01 số 01/2020/PLHĐHTĐT/VHR-NRC ký ngày 26/6/2020 và biên bản thanh lý số 280920/TLHĐ-NT ký ngày 28/9/2020	6.875.000.000	-
Doanh thu từ hoạt động Hợp tác đầu tư dự án Khu biệt thự vườn Panorama Villas tại Hòn Rớ, xã Phước Đồng, Tp. Nha Trang, Khánh Hòa (Haborizon Nha Trang)	-	20.000.000.000
Cộng	207.248.759.895	532.655.603.200

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2020	Năm 2019
4. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn của dịch vụ môi giới và dịch vụ khác	40.890.971.526	340.692.694.621
Cộng	40.890.971.526	340.692.694.621
5. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	465.059.195	4.819.250.544
Doanh thu hoạt động tài chính khác	6.015	
Cộng	465.065.210	4.819.250.544
6. Chi phí tài chính		
Lãi tiền vay	4.902.743.580	5.237.001.908
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	24.558.726
Chiết khấu thanh toán	-	656.970.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	-	10.827
Cộng	4.902.743.580	5.918.541.461
7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp		
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	44.910.622.903	30.800.375.339
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	431.879.521	470.217.100
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.592.489.363	4.365.455.203
Chi phí bằng tiền khác	4.694.051.198	8.407.387.139
Cộng	57.629.042.985	44.043.434.781
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	40.227.414.543	25.488.371.316
Chi phí vật liệu, bao bì	1.415.328	2.280.867
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.599.064.386	1.931.624.960
Chi phí khấu hao TSCĐ	907.164.354	858.274.607
Thuế, phí, lệ phí	44.310.125	115.200.161
Dự phòng phải thu khó đòi	(2.673.228.602)	396.046.203
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.453.108.317	11.159.577.912
Chi phí bằng tiền khác	3.881.803.590	2.674.503.337
Cộng	54.441.052.041	42.625.879.363
8. Thu nhập khác		
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	450.795.479
Thu nhập từ khoản phạt vi phạm hợp đồng	28.000.000.000	10.754.311.006
Các khoản khác	103.743.959	100.279
Cộng	28.103.743.959	11.205.206.764
9. Chi phí khác		
Các khoản tiền phạt, tiền chậm nộp	1.392.055.475	876.956.461
Các khoản khác	3.364.270.334	696.573.431
Cộng	4.756.325.809	1.573.529.892

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2020	Năm 2019
Chi phí nhân công	85.138.037.446	56.288.746.655
Chi phí khấu hao tài sản cố định	974.996.854	858.274.607
Dự phòng phải thu khó đòi	(2.673.228.602)	396.046.203
Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.077.956.915	17.929.156.042
Chi phí khác bằng tiền	8.597.691.526	13.235.289.501
Cộng	112.115.454.139	88.707.513.008

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2020	Năm 2019
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành hiện hành phát sinh tại các công ty:		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi (tên cũ là Công ty Cổ phần Bất động sản Netland)	10.273.542.313	5.063.242.226
Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD (tên cũ là Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi)	722.653.911	19.223.025.385
Cộng	10.996.196.224	24.286.267.611

12. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2020	Năm 2019
- Chi phí Thuế TNDN hoãn lại liên quan đến việc loại trừ lãi chưa thực hiện của dự án Bình Đăng	-	(775.076.920)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	(775.076.920)

13. Lãi trên cổ phiếu

	Năm 2020	Năm 2019
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	62.126.807.271	86.598.545.811
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	(3.654.068.392)	(3.094.723.662)
- Các khoản điều chỉnh giảm	(3.654.068.392)	(3.094.723.662)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	58.472.738.879	83.503.822.149
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	29.160.627	28.979.805
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.005	2.881
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	2.005	2.881

(*) Không có tác động nào làm suy giảm các cổ phiếu phổ thông vào ngày 31/12/2020.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1. Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019.

Rủi ro lãi suất

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

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

Độ nhạy đối với lãi suất

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất là không đáng kể.

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

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

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Năm 2020		
VND	+200	(1.268.900.844)
VND	-200	1.268.900.844
Năm 2019		
VND	+100	93.175.383
VND	-100	(93.175.383)

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

Rủi ro ngoại tệ

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

2. Rủi ro tín dụng

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

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

Phải thu từ hợp tác đầu tư

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt và Công ty 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 Công ty bao gồm việc kiểm soát một phần hoạt động của dự án hợp tác đầu tư nên rủi ro là có thể kiểm soát.

Tiền gửi ngân hàng

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty 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.

3. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	46.099.200.004	-	30.804.266.653	76.903.466.657
Phải trả người bán	3.815.605.308	-	-	3.815.605.308
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	25.226.604.918	-	-	25.226.604.918
Cộng	75.141.410.230	-	30.804.266.653	105.945.676.883

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	98.853.083.031	-	30.353.466.657	129.206.549.688
Phải trả người bán	5.512.062.471	-	-	5.512.062.471
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	34.759.615.523	-	-	34.759.615.523
Cộng	139.124.761.025	-	30.353.466.657	169.478.227.682

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

Tài sản đảm bảo

Công ty không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019.

Công ty đã sử dụng máy móc thiết bị, nhà cửa vật kiến trúc và quyền sử dụng đất làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các ngân hàng (Thuyết minh số 18 - Vay ngắn hạn và dài hạn).

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, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

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

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

1. Số tiền đi vay thực thụ trong năm	Năm 2020	Năm 2019
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	46.700.000.000	191.413.387.977
2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm	Năm 2020	Năm 2019
- Tiền trả gốc vay theo kế ước thông thường	99.003.083.031	123.476.908.754

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 năm tài chính, Công ty có các khoản cam kết thuê hoạt động không hủy ngang với lịch thanh toán như sau:

	31/12/2020
Trong vòng 01 năm	9.734.384.475
Từ năm thứ 02 đến năm thứ 05	52.931.167.854
Từ năm thứ 06 đến năm thứ 10	54.219.560.034
	116.885.112.363

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2020 số 01/NQ-ĐHĐCĐ-2020 ngày 26/6/2020; Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 09091/2020/NQ-HĐQT ngày 09/9/2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi (tên cũ là Công ty Cổ phần Bất động sản Netland) thông qua phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ, vốn thu được từ đợt phát hành này dùng để hợp tác kinh doanh phát triển cho các dự án. Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành thêm là 88.800.000 cổ phiếu với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu tương đương 888.000.000.000 VND. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã bán 50.000.000 cổ phiếu cho các nhà đầu tư chiến lược (chiếm 56,31% tổng số cổ phiếu đăng ký chào bán). Số cổ phần dư phát sinh do nhà đầu tư không đặt mua hết là 38.800.000 cổ phiếu tương ứng 43,69% tổng số cổ phiếu đã đăng ký chào bán Hội đồng Quản trị Công ty quyết định tiến hành hủy bỏ số lượng cổ phần dư và công nhận theo kết quả phát hành số lượng cổ phiếu đã được nhà đầu tư nộp tiền.

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

Ông Lê Thống Nhất
Bà Nguyễn Ngọc Thủy
G-7 Holdings INC
Sanei Architecture Planning Co., LTD
Ông Vũ Ngọc Châu
Ông Nguyễn Hữu Quang
Ông Trần Vi Thoại
Ông Nguyễn Huy Cường
Ông Nguyễn Quốc Bảo
Bà Nguyễn Ngọc Trâm
Bà Vũ Thị Bảo Tuyên

Ông Nguyễn Mạnh Tiến

Ông Trần Khánh Quang
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á
Bà Đặng Thị Nhung
Công ty TNHH MTV Đầu tư Sun Frontier
Công ty Cổ phần Dịch Vụ - Quản Lý Tài Sản DKPM
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản DKRE
Công ty Cổ phần Đầu tư Du Lịch Hà Nội Non Nước
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Danh Khôi (DKRP)
Công ty Cổ phần Thương mại - Bất Động Sản Danh Khôi (DKRT)
Công ty Cổ phần Bất động sản DKRB
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Phú Mỹ

Mối quan hệ

Chủ tịch HĐQT/Cổ đông lớn
- Cổ đông lớn
Cổ đông lớn
Cổ đông lớn
Thành viên HĐQT
Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc
Thành viên HĐQT
Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
Quyền Giám đốc tài chính
Thành viên HĐQT (bổ nhiệm theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ-2020 ngày 26/6/2020)
Phó Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ-2020 ngày 26/6/2020)
Cùng chủ sở hữu
Cùng chủ sở hữu
Liên quan khác
Liên quan khác
Liên quan khác
Liên quan khác
Liên quan khác
Liên quan khác
Liên quan khác
Liên quan khác
Liên quan khác

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Giao dịch với các bên liên quan và thành viên chủ chốt (tiếp theo)

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Phát sinh trong năm	Số dư cuối năm phải thu/(phải trả)
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	Cùng chủ sở hữu		
Netland cho thuê văn phòng và tiền điện phát sinh		1.093.910.351	-
Phí phát triển dự án Nhơn Hội - New City (khu 2, khu 4 và khu 9) theo phụ lục số 03 của Hợp đồng hợp tác đầu tư số 50/2019/NRC-DKRH/NH ngày 28/6/2019.		90.367.503.756	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	Cùng chủ sở hữu		
Tập đoàn Danh Khôi chuyển tiền hợp tác đầu tư dự án Phát triển Đô thị tại Phân khu số 2, Phân khu số 4 và Phân khu số 9 thuộc dự án Khu Du Lịch Sinh Thái Nhơn Hội theo Hợp đồng số 50/2019/NRC-DKRH/NH và Phụ lục 03/2020/PLHĐDVMG/DKRH-NRC ngày 06/01/2020.		-	20.000.000.000
Tập đoàn Danh Khôi chuyển 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.		12.000.000.000	12.000.000.000
Tập đoàn Danh Khôi chuyển tiền hợp tác đầu tư dự án Khu chung cư hỗn hợp tại phân khu số 4, Nhơn Hội, Bình Định theo hợp đồng số 02/2020/NRC-DKRH/NH4 ngày 28/10/2020.		12.000.000.000	12.000.000.000
Tập đoàn Danh Khôi chuyển tiền hợp tác đầu tư dự án Đầu tư phát triển đô thị tại phân khu số 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội theo hợp đồng số 03/2020/NRC-DKRH/NH9 ngày 28/10/2020.		5.000.000.000	5.000.000.000
Khoản trả trước theo hợp đồng số 2210/2018/HĐCN/DKRH-NRC ngày 22/10/2018.		35.000.000.000	185.000.000.000
Phí môi giới các dự án.		103.585.169.326	34.759.758.158
Danh Khôi Holdings hoàn cọc dự án Aria Đà Nẵng theo hợp đồng số 163/2019/HĐMG/DKRH-DKR và hoàn tiền đăng ký suất tư vấn dự án thành phần khu dân cư Cồn tân lập trên các lô đất HH1,HH2,HH3 theo hợp đồng số 122.4/2020/HĐTVMG/DKRH-DKR 01/6/2020.		1.980.000.000	-
DKRD hợp tác đầu tư dự án Nhơn Hội phân khu 2 và phân khu 9 theo hợp đồng số: 41/2019/DKR-DKRH/NH ký ngày 28/6/2019.		-	74.000.000.000
DKRD ký quỹ môi giới dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội theo hợp đồng môi giới số: 30.1/2020/HĐMG/DKRH-DKR ngày 18/02/2020 và dự án The Royal Tháp ven sông theo hợp đồng số: 138.2/2020/HĐMG/DKRH-DKR ngày 08/6/2020.		1.000.000.000	3.400.000.000
Thuê văn phòng và tiền điện phát sinh trong năm.		5.911.434.483	(2.043.173.499)
DKRD cho thuê ô tô theo Hợp đồng số 0112/DKRD-DKRH ký ngày 01/12/2020.		170.000.000	187.000.000
DKRD thu hộ tiền giữ chỗ, đặt cọc các sản phẩm của dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội theo các hợp đồng môi giới.		59.093.918.831	(18.770.000.000)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Giao dịch với các bên liên quan và thành viên chủ chốt (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Phát sinh trong năm	Số dư cuối năm phải thu/(phải trả)
Công ty Cổ phần Du lịch & Đầu tư Xây Dựng Châu Á	Liên quan khác		
Tập đoàn Danh Khôi chuyển tiền hợp tác đầu tư dự án Khu du lịch biển Blue Sapphire Resort theo hợp đồng số 49/2019/NRC-ASIA/VT.		-	5.000.000.000
Tập đoàn Danh Khôi thanh toán tiền đặt cọc dự án Khu du lịch Biển Blue Sapphire Resort - Block B theo hợp đồng đặt cọc số SAPPHIRE 06/HĐ-BSRVVT ngày 16/11/2020.		10.000.000.000	10.000.000.000
Tập đoàn Danh Khôi thu tiền phạt vi phạm hợp đồng theo biên bản thanh lý số 2312/2020/TLHĐ/VT ngày 23/12/2020.		10.000.000.000	8.000.000.000
Phí môi giới dự án Aria Vũng Tàu theo Hợp đồng môi giới số: 24.1/2019/HĐMG/COTECASIA-DKR ký ngày 15/11/2019.		256.932.428	-
DKRD hợp tác đầu tư dự án khu du lịch biển Aria Vũng Tàu (hay còn gọi là "Blue Sapphire Resort") tại tỉnh Bà Rịa - Vũng tàu theo hợp đồng số: 40/2019/DKR-ASIA/VT ngày 28/6/2019.		-	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR	Cùng chủ sở hữu		
VHR thanh toán lại tiền hợp tác đầu tư dự án Khu Dân Cư Cồn Tân Lập - Xương Huân, Tp. Nha Trang theo hợp đồng số 48/2019/NRC-VHR/NT ngày 28/6/2019		55.000.000.000	-
Tập đoàn Danh Khôi thu tiền phí vi phạm hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Khu Dân Cư Cồn Tân Lập - Xương Huân, Tp. Nha Trang và Biên bản thanh lý hợp đồng số 280920/TLHĐ-NT ngày 28/9/2020		6.875.000.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Sun Frontier	Liên quan khác		
Tập đoàn Danh Khôi thanh toán 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, thành phố Đà Nẵng theo Hợp đồng số 04/2020/NRC-SUN/DN ngày 28/10/2020		5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Du Lịch Hà Nội Non Nước	Liên quan khác		
Tập đoàn Danh Khôi thanh toán tiền hợp tác đầu tư dự án Khu du lịch Nghỉ dưỡng cao cấp Ven biển Non Nước theo hợp đồng số 47/2019/NRC-HNNN/NN.		-	55.000.000.000
Tập đoàn Danh Khôi thu tiền vi phạm hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp ven biển Non Nước theo hợp đồng số 47/2019/NRC-HNNN/NN ngày 28/6/2019 và Biên bản thanh lý hợp đồng số 011020/TLHĐ-ĐN ngày 01/10/2020.		18.000.000.000	10.600.000.000
DKRD góp vốn để thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu Condotel tại Dự án Aria Đà Nẵng Hotel & Resort tại Thành phố Đà Nẵng theo hợp đồng số 01/HĐGV/NONNUOC-DKRD.		40.000.000.000	40.000.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Giao dịch với các bên liên quan và thành viên chủ chốt (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Phát sinh trong năm	Số dư cuối năm phải thu/(phải trả)
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản DKRE	Liên quan khác		
Tập đoàn Danh Khôi cho thuê văn phòng và tiền điện phát sinh.		20.165.724	22.182.296
Tập đoàn Danh Khôi cho thuê xe.		27.272.728	30.000.000
Công ty Cổ phần Dịch Vụ - Quản Lý Tài Sản DKPM	Liên quan khác		
Thuê văn phòng và tiền điện phát sinh.		401.260.950	(401.260.950)
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Danh Khôi (DKRP)	Liên quan khác		
DKRD tạm ứng chi phí thưởng theo thông báo số 57.1/2020/TB-DKRD ký ngày 10/7/2020.		628.500.000	628.500.000
Công ty Cổ phần Thương mại - Bất Động Sản Danh Khôi (DKRT)	Liên quan khác		
Phí môi giới dự án Nhơn Hội 02.3/2020/HĐMG/DKRT-DKR ký ngày 18/02/2020 và Biển Blue Sapphire Resort theo HĐ số: 04.13/2020/HĐMG/DKRT-DKR ký ngày 01/03/2020.		176.020.644	-
DKRD tạm ứng chi phí thưởng theo thông báo số 57.1/2020/TB-DKRD ký ngày 10/7/2020 và chi phí môi giới Dự án Nhơn Hội theo Hợp đồng số 10.2/2020/DKR-DKRT ký ngày 18/02/2020 và Biển Blue Sapphire Resort theo HĐ số 04.13/2020/HĐMG/DKRT-DKR ký ngày 01/03/2020.		258.773.836	181.500.000
Công ty Cổ phần Bất động sản DKRB	Liên quan khác		
DKRD tạm ứng chi phí thưởng theo thông báo số 57.1/2020/TB-DKRD ký ngày 10/7/2020.		12.000.000	12.000.000
Công ty TNHH Xây Dựng Hạ Tầng Phú Mỹ	Liên quan khác		
Phí môi giới dự án Happy Home theo hợp đồng môi giới số 42/2019/DKR-HTPM/CM ký ngày 28/6/2019.		1.400.122.134	-
Tập Đoàn Danh Khôi thu tiền từ lợi nhuận góp vốn dự án Cà Mau - Happy Home theo hợp đồng số 51/2019/NRC-HTPM/CM ngày 28/6/2019 và Biên bản thanh lý ngày 18/5/2020.		750.000.000	-
Tập Đoàn Doanh Khôi thu tiền thanh lý hợp đồng số 51/2019/NRC-HTPM/CM và biên bản thanh lý ngày 18/5/2020.		5.000.000.000	-
Tập đoàn Danh Khôi nhận tiền hợp tác đầu tư dự án Lạc Dương Wonder tại huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng theo hợp đồng số 2702/HĐHT/PM ngày 27/02/2020.		100.000.000.000	(100.000.000.000)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Giao dịch với các bên liên quan và thành viên chủ chốt (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Phát sinh trong năm	Số dư cuối năm phải thu/(phải trả)
Công ty TNHH Xây Dựng Hạ Tầng Phú Mỹ	Liên quan khác		
Khoản tiền hợp tác đầu tư dự án Cà Mau Happy Home theo hợp đồng số 42/2019/DKR-HTPM/CM ký ngày 28/6/2019.		-	5.000.000.000
Ông Lê Thống Nhất	Chủ tịch HĐQT/Cổ đông lớn		
Tạm ứng trong năm		23.000.000.000	-
Mượn tiền trong năm		818.000.000	(818.000.000)
Bà Đặng Thị Nhung	Liên quan khác		
Cần Trừ ký quỹ dự án Stella Mega City Cần Thơ theo biên bản thỏa Thuận ba bên chuyển giao nghĩa vụ thanh toán mua nền đất ngày 23/7/2020		7.022.514.940	7.022.514.940
Ông Nguyễn Hữu Quang	Thành viên HĐQT- Phó Tổng Giám đốc		
Tạm ứng trong năm		180.000.000	180.000.000
Bà Vũ Thị Bảo Tuyên	Quyền Giám đốc tài chính		
Tạm ứng trong năm		450.000.000	-
+ Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc		Năm 2020	Năm 2019
Hội đồng quản trị	Thù lao và thưởng	3.556.281.236	2.676.279.205
Ban Tổng Giám đốc	Thù lao và thưởng	10.354.377.310	8.718.827.097
Cộng		13.910.658.546	13.910.658.546

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty báo cáo hoạt động theo các lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh, Môi giới bất động sản và hợp tác đầu tư. Công ty phân tích doanh thu và giá vốn theo các lĩnh vực kinh doanh như sau:

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Kinh doanh, Môi giới bất động sản	199.623.759.895	40.890.971.526	158.732.788.369
Hợp tác đầu tư	7.625.000.000	-	7.625.000.000
Cộng	207.248.759.895	40.890.971.526	166.357.788.369

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Thông tin so sánh

Một số chỉ tiêu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 được trình bày lại cho phù hợp với hướng dẫn của Chế độ kế toán doanh nghiệp áp dụng cho năm hiện hành.

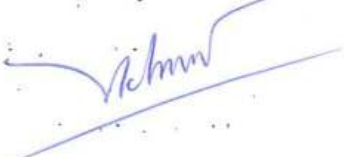
Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2019	Chênh lệch
	Số đã trình bày	Số trình bày lại	
Trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất			
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.667	2.881	1.786
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	4.667	2.881	1.786

Nếu có sự thay đổi số liệu so sánh do các lý do khác thì trình bày lý do thay đổi và trình bày số liệu trước và sau khi điều chỉnh hoặc số đã trình bày và số trình bày lại tương tự như trên

6. Thông tin về hoạt động liên tục

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

NGƯỜI LẬP BIỂU



Trần Ngọc Chiêu

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Thị Ngọc Bích

Tp. HCM, ngày 29 tháng 3 năm 2021

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Huy Cường

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.8 Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	3.535.346.472	4.811.541.509	533.972.727	-	8.880.860.708
Mua trong năm	-	10.412.063.637	39.675.000	218.345.172	10.670.083.809
ĐT XDCB h.thành	2.356.525.711	-	-	-	2.356.525.711
Phân loại lại tài sản	208.879.000	(208.879.000)	-	-	-
Số dư cuối năm	6.100.751.183	15.014.726.146	573.647.727	218.345.172	21.907.470.228
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	98.453.488	487.470.277	193.077.492	-	779.001.257
Khấu hao trong năm	142.176.415	649.224.493	135.692.996	47.902.950	974.996.854
Phân loại lại tài sản	991.176	(991.176)	-	-	-
Số dư cuối năm	241.621.079	1.135.703.594	328.770.488	47.902.950	1.753.998.111
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	3.436.892.984	4.324.071.232	340.895.235	-	8.101.859.451
Số dư cuối năm	5.859.130.104	13.879.022.552	244.877.239	170.442.222	20.153.472.117

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	120.000.000.000	-	-	4.214.886.947	80.661.186.055	204.876.073.002
Tăng vốn	120.000.000.000	29.861.170.400	-	-	-	149.861.170.400
Lợi nhuận	-	-	-	3.716.243.888	86.598.545.811	90.314.789.699
Trích các quỹ năm 2018	-	-	1.078.860.231	(213.927.249)	(8.380.058.646)	(7.515.125.664)
Trích các quỹ năm 2019	-	-	1.031.574.554	-	(4.126.298.216)	(3.094.723.662)
Chia cổ tức năm 2018	-	-	-	(1.700.000.000)	(12.000.000.000)	(13.700.000.000)
Số dư cuối năm trước	240.000.000.000	29.861.170.400	2.110.434.785	6.017.203.586	142.753.375.004	420.742.183.775
Số dư đầu năm nay	240.000.000.000	29.861.170.400	2.110.434.785	6.017.203.586	142.753.375.004	420.742.183.775
Chia cổ tức 2018 bằng cổ phiếu (*)	35.999.320.000	-	-	-	(35.999.320.000)	-
Chia cổ tức 2019 bằng cổ phiếu (**)	13.798.730.000	-	-	-	(13.798.730.000)	-
Tăng vốn (***)	12.000.000.000	-	-	-	-	12.000.000.000
Lợi nhuận	-	-	-	74.429.628	62.126.807.271	62.201.236.899
Chia cổ tức 2019	-	-	-	-	(13.799.966.000)	(13.799.966.000)
Trích các quỹ năm 2020	-	-	1.218.022.797	-	(4.872.091.189)	(3.654.068.392)
Số dư cuối năm nay	301.798.050.000	29.861.170.400	3.328.457.582	6.091.633.214	136.410.075.086	477.489.386.282

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.19. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

(*) Vào ngày 02 tháng 01 năm 2020, Công ty đã phát hành thêm 3.599.932 cổ phần phổ thông theo mức giá phát hành là 10.000 VND/cổ phần để trả cổ tức năm 2018 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 08/2019/NQ-DHĐCĐ ngày 25 tháng 4 năm 2019.

Vào ngày 28-tháng 7 năm 2020, Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 7, chấp thuận cho việc tăng vốn cổ phần. Theo đó, vốn cổ phần của Công ty tăng từ 240.000.000.000 VND lên 275.999.320.000 VND.

(**) Vào ngày 27 tháng 10 năm 2020, Công ty đã phát hành thêm 1.379.873 cổ phần phổ thông theo mức giá phát hành là 10.000 VND/cổ phần để trả cổ tức năm 2019 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01/NQ-DHĐCĐ-2020 ngày 26 tháng 6 năm 2020.

Vào ngày 13 tháng 11 năm 2020, Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 8, chấp thuận cho việc tăng vốn cổ phần. Theo đó, vốn cổ phần của Công ty tăng từ 275.999.320.000 VND lên 289.198.050.000 VND.

(***) Vào ngày 06 tháng 11 năm 2020, Công ty đã phát hành thêm 1.200.000 cổ phần phổ thông theo mức giá phát hành là 10.000 VND/cổ phần để khuyến khích người lao động theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01/NQ-DHĐCĐ-2020 ngày 26 tháng 6 năm 2020.

Vào ngày 01 tháng 12 năm 2020, Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 9, chấp thuận cho việc tăng vốn cổ phần. Theo đó, vốn cổ phần của Công ty tăng từ 275.999.320.000 VND lên 301.798.050.000 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VIII. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính

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

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/12/2020	Dự phòng	Giá trị	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Tài sản tài chính						
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	96.000.000.000	-	-	96.000.000.000
- Phải thu khách hàng	41.806.493.049	(761.713.325)	89.739.547.738	(3.478.301.927)	41.044.779.724	86.261.245.811
- Phải thu khác	311.980.181.529	-	282.409.992.262	-	311.980.181.529	282.409.992.262
- Tiền và các khoản tương đương tiền	13.458.424.473	-	42.524.087.984	-	13.458.424.473	42.524.087.984
TỔNG CỘNG	367.245.099.051	(761.713.325)	510.673.627.984	(3.478.301.927)	366.483.385.726	507.195.326.057
Nợ phải trả tài chính						
- Vay và nợ	76.903.466.657	-	129.206.549.688	-	77.035.639.963	129.206.549.688
- Phải trả người bán	3.815.605.308	-	5.512.062.471	-	3.815.605.308	5.512.062.471
- Phải trả khác và chi phí phải trả	25.226.604.918	-	34.759.615.523	-	25.226.604.918	34.759.615.523
TỔNG CỘNG	105.945.676.883	-	169.478.227.682	-	106.077.850.189	169.478.227.682

Please contact us by the following addresses

**Ho Chi Minh City
Head office**

📍 No 389A Dien Bien Phu, Ward 4
Dist. 3, Ho Chi Minh City
☎ (+84.28) 3832 9129 (10 lines) 📠 (+84.28) 3834 2957
🌐 www.aisc.com.vn ✉ info@aisc.com.vn

**Da Nang City
Branch**

📍 No 350 Hai Phong, Chinh Gian Ward
Thanh Khe Dist., Da Nang City
☎ (+84.23) 6374 7619 📠 (+84.23) 6374 7620
🌐 www.aisc.com.vn ✉ danang@aisc.com.vn

**Ha Noi City
Branch**

📍 Floor 6, No 36 Hoa Binh 4, Minh Khai Ward
Hai Ba Trung Dist., Ha Noi City
☎ (+84.24) 3782 0045 📠 (+84.24) 3782 0048
🌐 www.aisc.com.vn ✉ hanoi@aisc.com.vn

**Can Tho City
Representative office**

📍 Room 9019, No A200 Nguyen Hien, An Khanh Ward
Ninh Kieu Dist., Can Tho City
☎ (+84.28) 3832 9129
🌐 www.aisc.com.vn ✉ cantho@aisc.com.vn