

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI



MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01-03
2. BÁO CÁO 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. BÀN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	12-55

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi và công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") trân trọng đề trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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 14 ngày 14 tháng 3 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc tăng vốn điều lệ từ 841.886.860.000 VND lên 881.886.860.000 VND.

Ngày 05 tháng 4 năm 2018, cổ phiếu của Tập đoàn 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 Tập đoàn

Dịch vụ tư vấn, 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 Tập đoàn được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

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

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, 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	Nguyễn Hữu Quang	Thành viên
Ông	Nguyễn Mạnh Tiến	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 2021

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

Ủy ban Kiểm toán

Ông	Nguyễn Mạnh Tiến	Chủ tịch Ủy ban	(Bổ nhiệm theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 04/2021/NQ-HĐQT ngày 13/5/2021)
Ông	Vũ Ngọc Châu	Thành viên	(Bổ nhiệm theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 04/2021/NQ-HĐQT ngày 13/5/2021)

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

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

Người đại diện theo pháp luật của Tập đoàn 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 2021 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 bổ nhiệm là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Tập đoàn.

5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 2021. 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 Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

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

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

Tp. HCM ngày 29 tháng 3 năm 2022

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Lê Thống 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: A0521286-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 "Tập đoàn"), được lập ngày 29 tháng 3 năm 2022, từ trang 05 đến trang 55, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 Tập đoàn chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn. 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 2021, 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 2022



**KT TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**

LÊ HÙNG DŨNG

Số Giấy CNDKHNKT: 3174-2020-005-1

Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

KIỂM TOÁN VIÊN

ĐỖ THỊ HẰNG

Số Giấy CNDKHNKT: 4226-2018-005-1

Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

Branch in Ha Noi:

6th floor, 36 Hoa Binh 4 Str., Minh Khai Ward, Hai Ba Trung Dist., Ha Noi City

Tel: (84.24) 3782 0045

Fax: (84.24) 3782 0048

Email: hanoi@aisc.com.vn

Branch in Da Nang:

350 Hai Phong Str., Thanh Khe Dist., Da Nang City

Tel: (84.236) 3747 619

Fax: (84.236) 3747 620

Email: danang@aisc.com.vn

Rep. Office in Can Tho:

P9019 - A 200 Nguyen Hien Str., Ninh Kieu Dist., Can Tho City

Tel: (84.28) 3832 9129

Fax: (84.28) 3834 2957

Email: cantho@aisc.com.vn

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.341.668.570.876	536.780.579.288
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	5.741.905.841	13.458.424.473
1. Tiền	111		5.741.905.841	13.458.424.473
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.282.709.878.294	499.400.478.881
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	375.977.038.182	41.806.493.049
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	494.360.614.056	186.800.762.568
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4a	414.815.599.377	271.598.296.589
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.2,3,4	(2.443.373.321)	(805.073.325)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.5	51.122.196.587	8.182.408.146
1. Hàng tồn kho	141		51.122.196.587	8.182.408.146
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.094.590.154	15.739.267.788
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10a	2.094.590.154	3.074.195.566
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	2.387.151.574
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14b	-	10.277.920.648
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		681.187.890.043	231.858.676.749
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		429.500.000.000	41.022.514.940
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.4b	429.500.000.000	41.022.514.940
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		77.902.816.925	77.939.764.989
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	18.638.714.171	20.153.472.117
- Nguyên giá	222		22.296.562.954	21.907.470.228
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.657.848.783)	(1.753.998.111)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	59.264.102.754	57.786.292.872
- Nguyên giá	228		59.462.034.270	57.786.292.872
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(197.931.516)	-
III. Bất động sản đầu tư	230	V.9	66.150.000.000	-
- Nguyên giá	231		66.150.000.000	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.6	90.639.273.703	95.519.373.470
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		90.639.273.703	93.044.632.072
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	2.474.741.398
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		16.995.799.415	17.377.023.350
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10b	1.109.209.826	1.301.938.247
2. Tài sản thuế 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		1.068.141.250	1.256.636.764
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.022.856.460.919	768.639.256.037

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		867.138.835.769	291.149.869.755
I. Nợ ngắn hạn	310		425.603.677.510	118.182.209.098
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	8.455.068.245	3.815.605.308
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13a	44.103.923.616	9.155.238.580
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14a	108.349.595.662	21.246.106.565
4. Phải trả người lao động	314		33.944.794.819	2.651.917.560
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	18.902.620.125	7.648.341.685
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	96.696.305.012	22.813.380.119
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	106.524.200.004	46.099.200.004
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		8.627.170.027	4.752.419.277
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		441.535.158.259	172.967.660.657
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.16	17.357.212.821	42.163.394.004
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	50.000.000.000	100.000.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	374.177.945.438	30.804.266.653
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.155.717.625.150	477.489.386.282
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	1.155.717.625.150	477.489.386.282
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		841.886.860.000	301.798.050.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		841.886.860.000	301.798.050.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		29.661.170.400	29.861.170.400
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		11.210.568.126	3.328.457.582
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		270.285.196.542	136.410.075.086
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		96.321.265.086	79.155.359.004
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		173.963.931.456	57.254.716.082
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		2.673.830.082	6.091.633.214
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.022.856.460.919	768.639.256.037

NGƯỜI LẬP BIỂU

Trần Ngọc Chiêu

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Ngọc Bích

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Huy Cường



Tp. HCM, ngày 29 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	444.036.595.699	207.445.096.620
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	196.336.725
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	444.036.595.699	207.248.759.895
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	34.722.027.802	40.890.971.526
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		409.314.567.897	166.357.788.369
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	19.800.538	465.065.210
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	10.357.756.190	4.902.743.580
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		10.163.289.606	4.902.743.580
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7a	73.363.060.844	57.629.042.985
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7b	84.406.226.240	54.441.052.041
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		241.207.325.161	49.850.014.973
12. Thu nhập khác	31	VI.8	32.641.696.749	28.103.743.959
13. Chi phí khác	32	VI.9	14.592.580.002	4.756.325.809
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		18.049.116.747	23.347.418.150
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		259.256.441.908	73.197.433.123
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	64.463.981.953	10.996.196.224
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		194.792.459.955	62.201.236.899
Cổ đông của Công ty mẹ	61		197.610.263.087	62.126.807.271
Cổ đông không kiểm soát	62		(2.817.803.132)	74.429.628
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	2.644	1.770
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.12	2.644	1.770

NGƯỜI LẬP BIỂU

Trần Ngọc Chiêu

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Ngọc Bích

TỔNG GIÁM ĐỐC

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 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		259.256.441.908	73.197.433.123
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.7,8	2.101.782.188	974.996.854
- Các khoản dự phòng	03	VI.7b	1.638.299.996	(2.673.228.602)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.315.068)	(441.863.014)
- Chi phí lãi vay	06	VI.6	10.163.289.606	4.902.743.580
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		273.158.498.630	75.960.081.941
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(1.160.760.112.247)	(16.886.730.313)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(40.534.430.072)	(6.670.173.621)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		108.913.171.161	(82.297.247.866)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		1.360.829.347	2.590.062.370
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(10.170.906.241)	(4.753.103.575)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	(4.230.000.000)	(21.346.669.111)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(11.889.470.337)	(2.164.761.048)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(844.152.419.759)	(55.568.541.223)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(66.564.092.726)	(13.782.350.918)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	96.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.315.068	441.863.014
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(66.562.777.658)	82.659.512.096

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		499.800.000.000	12.000.000.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	IX.1	449.897.878.789	46.700.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.2	(46.099.200.004)	(99.003.083.031)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(600.000.000)	(15.853.551.353)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		902.998.678.785	(56.156.634.384)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm ($50 = 20 + 30 + 40$)	50		(7.716.518.632)	(29.065.663.511)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		13.458.424.473	42.524.087.984
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm ($70 = 50 + 60 + 61$)	70	V.1	<u>5.741.905.841</u>	<u>13.458.424.473</u>

NGƯỜI LẬP BIỂU

Trần Ngọc Chiêu

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Ngọc Bích



Tp. HCM ngày 29 tháng 3 năm 2022

TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TẬP ĐOÀN DANH KHÔI
CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

Nguyễn Huy Cường

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi tiền thân là Công ty Cổ phần Bất động sản Netland hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312695565 ngày 19 tháng 3 năm 2014 và đăng ký thay đổi mới nhất lần thứ 14 ngày 14 tháng 3 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc tăng vốn điều lệ từ 841.886.860.000 VND lên 881.886.860.000 VND.

Ngày 05 tháng 4 năm 2018, cổ phiếu của Tập đoàn 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.

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

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

Ngành nghề kinh doanh của Tập đoàn là dịch vụ tư vấn, môi giới và kinh doanh bất động sản.

Chi tiết 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 Tập đoàn 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 2021, tình hình kinh doanh của Tập đoàn 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 Chỉ thị bổ sung của Thủ Tướng Chính phủ số 05/CT-TTg ngày 28/1/2021, 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 Tập đoàn. Bên cạnh đó, Tập đoàn tiếp tục thực hiện các dự án đang dở dang nhưng vẫn còn một số khó khăn nhất định so với năm trước.

6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2021: 1.007 nhân viên (Ngày 31 tháng 12 năm 2020: 579 nhân viên).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

- Tập đoàn có một (01) Công ty con được hợp nhất trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

7.2. Thông tin Công ty con được hợp nhất

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

<i>Tên Công ty và địa chỉ</i>	<i>Hoạt động chính</i>	<i>Tỷ lệ vốn góp</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu</i>	<i>Tỷ lệ quyền biểu quyết</i>
Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD	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 Tập đoàn 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**

Tập đoàn áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014, 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 2021

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 "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

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

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

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

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

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

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 2021

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 quyền sử dụng đất, chi phí xây dựng, chi phí môi giới 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

Chương trình phần mềm 08 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 2021

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 ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Tập đoàn bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của 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 trên 12 tháng đến 36 tháng.

10. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

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

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

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

11. Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay

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

13. 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.

14. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**Thặng dư vốn cổ phần**

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

Lợi nhuận chưa phân phối

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

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

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

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

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

Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư dự án

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

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

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

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

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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 Tập đoàn bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, nợ và vay và nợ phải trả tài chính khác.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21. Các bên liên quan

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

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

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

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2021		01/01/2021	
Tiền	5.741.905.841		13.458.424.473	
Tiền mặt	287.242.856		542.313.017	
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.454.662.985		12.916.111.456	
Cộng	5.741.905.841		13.458.424.473	
2. Phải thu của khách hàng	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	375.977.038.182	(1.066.733.321)	41.806.493.049	(761.713.325)
Khách hàng trong nước	375.977.038.182	(1.066.733.321)	41.806.493.049	(761.713.325)
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (xem thuyết minh V.2b)	258.929.827.800	-	34.998.940.454	-
Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại và Dịch vụ VINAM	49.772.629.311	-	-	-
Mã Mạnh Hùng - Nguyễn Thị Tín	65.757.827.750	-	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Phải thu của khách hàng (tiếp theo)	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu khách hàng khác	1.516.753.321	(1.066.733.321)	6.807.552.595	(761.713.325)
Cộng	375.977.038.182	(1.066.733.321)	41.806.493.049	(761.713.325)

b. Phải thu các bên liên quan

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản DKRE	1.981.290.000	-	52.182.296	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	11.330.000.000	-	34.946.758.158	-
Công ty Cổ phần Bất động sản ADK	49.965.335.934	-	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản BDK	10.968.100.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản CDK	10.158.500.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	17.908.787.303	-	-	-
Công ty TNHH Bất động sản EDK	10.410.950.000	-	-	-
Công ty TNHH Bất động sản GDK	6.415.200.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Hà Nội Non Nước	67.377.831.026	-	-	-
Công ty TNHH Bất động sản HDK	6.765.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Bất động sản IDK	12.476.200.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản NTR	52.334.436.388	-	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại - Bất động sản DKRT	838.197.149	-	-	-
Cộng	258.929.827.800	-	34.998.940.454	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Trả trước cho người bán	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	494.360.614.056	(86.720.000)	186.800.762.568	(43.360.000)
Nhà cung cấp trong nước	494.360.614.056	(86.720.000)	186.800.762.568	(43.360.000)
Trả trước người bán là bên liên quan (xem thuyết minh V.3b)	294.885.832.166	-	185.822.000.000	-
Các cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Benhouse Việt Nam (1)	196.000.000.000	-	-	-
Nhà cung cấp khác	3.474.781.890	(86.720.000)	978.762.568	(43.360.000)
Cộng	494.360.614.056	(86.720.000)	186.800.762.568	(43.360.000)
b. Trả trước cho người bán là các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (2)	185.000.000.000	-	185.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Danh Khôi DKRP	7.341.964.044	-	628.500.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản DKRB	1.225.747.648	-	12.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Bất động sản Danh Khôi DKRT (3)	101.318.120.474	-	181.500.000	-
Cộng	294.885.832.166	-	185.822.000.000	-

(1) Khoản trả trước cho các cổ đông để nhận chuyển nhượng cổ phần của các cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Benhouse Việt Nam theo các hợp đồng chuyển nhượng cổ phần đã được ký kết với Tập đoàn. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, hai bên chưa hoàn tất thủ tục đăng ký và bàn giao theo quy định của pháp luật.

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

(3) Khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Thương mại - Bất động sản DKRT với giá trị là 100.000.000.000 VND theo hợp đồng Truyền thông - Tư vấn và Môi giới Bất động sản số 30.12/2021/ASTON/HĐTVMG/DKG-DKRT ngày 30/12/2021.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Phải thu khác	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	414.815.599.377	(1.289.920.000)	271.598.296.589	-
Ký cược, ký quỹ	193.444.800.000	-	35.640.600.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR (1)	190.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	3.400.000.000	-	23.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	-	-	10.000.000.000	-
Ký quỹ khác	44.800.000	-	2.240.600.000	-
Tạm ứng	1.075.214.000	-	640.630.000	-
Phải thu khác	220.295.585.377	(1.289.920.000)	235.317.066.589	-
Phải thu khác ngắn hạn là bên liên quan (xem thuyết minh V.4c)	217.162.503.527	-	202.780.000.000	-
Đầu tư dự án Khu biệt thự vườn Panorama Villas tại Hòn Rớ, xã Phước Đồng, Tp. Nha Trang, Khánh Hòa	-	-	29.831.762.500	-
Phải thu khác	3.133.081.850	(1.289.920.000)	2.705.304.089	-
b. Dài hạn	429.500.000.000	-	41.022.514.940	-
Phải thu khác dài hạn là bên liên quan (xem thuyết minh V.4c)	429.500.000.000	-	41.022.514.940	-
Cộng	844.315.599.377	(1.289.920.000)	312.620.811.529	-
c. Phải thu khác là bên liên quan				
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR (1)	190.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (2)	433.265.017.049	-	126.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Hà Nội Non Nước	1.750.000.000	-	105.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản DKRE	47.486.478	-	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Phải thu khác (tiếp theo)

c. Phải thu khác là bên liên quan	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty TNHH MTV Đầu tư Sun Frontier (3)	200.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư XD Châu Á (4)	15.000.000.000	-	28.000.000.000	-
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	840.062.503.527	-	277.202.514.940	-

(1) Khoản ký quỹ vào Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR

Khoản ký quỹ theo hợp đồng đảm bảo môi giới độc quyền bất động sản số 01/2021/HĐĐBMG/NTR-NRC ngày 20/12/2021 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi, về việc thỏa thuận môi giới độc quyền bất động sản hình thành trong tương lai tại Dự án Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 4 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, Hạng mục Khu chung cư cao tầng HH-2-1, HH-2-2, HH-2-3.

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

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 với Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings với giá trị là 1.000.000.000 VND. 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. 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. Số dư phải thu cuối năm là 50.365.017.049 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 và phụ lục số 01 ngày 10/6/2021 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi. 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 154.500.000.000 VND và phân chia lợi nhuận là 60.000.000.000 VND cho bên góp vốn khi kết thúc hợp đồng hợp tác đầu tư này. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã góp đủ vốn theo hợp đồng và phụ lục hợp đồng đính kèm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Phải thu khác (tiếp theo)**(2) Các khoản phải thu khác của Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings bao gồm:**

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

Khoản tiền hợp tác kinh doanh 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 và phụ lục số 01 ngày 10/6/2021 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi. 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. Tuy nhiên, trong năm hai bên đã thỏa thuận thanh lý hợp đồng theo biên bản thanh lý số 1009/2021/TLHD-NH9 ngày 10/9/2021. Số dư cuối năm còn phải thu là 150.000.000.000 VND.

(3) 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 và phụ lục số 01 ngày 10/6/2021 giữa Công ty TNHH MTV Đầu tư Sun Frontier và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi. 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. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã góp đủ vốn theo hợp đồng và phụ lục hợp đồng đính kèm.

(4) Khoản phải thu khác của Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á

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. 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. Tuy nhiên, trong năm hai bên đã tiến hành thanh lý theo biên bản thanh lý ngày 08/12/2021 thống nhất số tiền bồi thường là 10 tỷ. Số dư phải thu cuối năm là 15.000.000.000 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Hàng tồn kho	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	326.317.273	-	-	-
Chi phí SX, KD dở dang (*)	50.740.879.314	-	7.987.258.746	-
+ Chi phí dự án Aston Nha Trang	40.974.777.448	-	7.936.494.656	-
+ Chi phí dự án Takashi	9.322.860.033	-	-	-
+ CP, SX kinh doanh dở dang khác	443.241.833	-	50.764.090	-
Hàng hoá	55.000.000	-	195.149.400	-
Cộng	51.122.196.587	-	8.182.408.146	-

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

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

6. Tài sản dở dang dài hạn	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	90.639.273.703	-	93.044.632.072	-
Chi phí dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall) (*)	90.639.273.703	-	90.639.273.703	-
Chi phí dự án khác	-	-	2.405.358.369	-
b. Xây dựng cơ bản dở dang	-	-	2.474.741.398	-
Mua sắm tài sản cố định	-	-	1.650.741.398	-
Công trình khác	-	-	824.000.000	-
Cộng	90.639.273.703	-	95.519.373.470	-

(*) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn của dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall) chủ yếu là chi phí mua khu thương mại theo hợp đồng mua bán số 11/HĐMB/SG5-NL giữa Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 với Tập đoàn và chi phí môi giới dự án. Hiện tại công trình này đang bị tạm ngưng do Công ty 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. Năm 2021, Tập đoàn 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 hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đánh giá dự án Bình Đăng là một dự án vàng, có vị trí địa lý thuận lợi và giá trị thị trường ước tính hiện tại cao hơn nhiều so với giá mua khu thương mại theo hợp đồng mua bán. Do đó, dự án này vẫn có thể tiếp tục đầu tư và sinh lời trong tương lai, dự kiến triển khai lại từ Quý 3/2022.

7. Tài sản cố định hữu hình (xem trang 52).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất (*)	Chương trình phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	57.786.292.872	-	57.786.292.872
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	1.675.741.398	1.675.741.398
Số dư cuối năm	57.786.292.872	1.675.741.398	59.462.034.270
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	-	-
Khấu hao trong năm	-	197.931.516	197.931.516
Số dư cuối năm	-	197.931.516	197.931.516
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	57.786.292.872	-	57.786.292.872
Số dư cuối năm	57.786.292.872	1.477.809.882	59.264.102.754

(*) Quyền sử dụng đất tại số 3 Trần Nhật Duật, phường Tân Định, Quận 1, Tp. HCM có thời hạn sử dụng lâu dài.

* Giá trị còn lại của TSCĐVH đã dùng để thế chấp, cầm cố 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.

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

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

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

* Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá: không có.

(**) Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn chưa thực hiện việc xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 chưa được trình bày trên Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Chi phí trả trước	31/12/2021	01/01/2021
a. Ngắn hạn	2.094.590.154	3.074.195.566
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	1.053.934.194	3.074.195.566
Các khoản khác	1.040.655.960	-
b. Dài hạn	1.109.209.826	1.301.938.247
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	191.126.838	-
Chi phí thi công, thiết kế nội thất	874.828.558	686.877.965
Các khoản khác	43.254.430	615.060.282
Cộng	3.203.799.980	4.376.133.813
11. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31/12/2021	01/01/2021
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	31/12/2021	01/01/2021
	Giá trị Số có khả năng trả nợ	Giá trị Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	8.455.068.245	8.455.068.245
Phải trả người bán là bên liên quan (xem thuyết minh V.12b)	6.339.726.635	2.043.173.499
Nhà cung cấp khác	2.115.341.610	1.772.431.809
Cộng	8.455.068.245	3.815.605.308
b. Phải trả người bán là các bên liên quan		
Công ty Cổ Phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	2.191.722.910	2.043.173.499
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM	4.148.003.725	-
Cộng	6.339.726.635	2.043.173.499

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Người mua trả tiền trước	31/12/2021	01/01/2021
a. Ngắn hạn	44.103.923.616	9.155.238.580
Người mua trả tiền trước là bên liên quan (xem thuyết minh V.13b)	36.907.022.116	90.000.000
Khách hàng trong nước ứng trước tiền dự án	7.196.901.500	9.065.238.580
Cộng	44.103.923.616	9.155.238.580
b. Người mua trả tiền trước là các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (*)	36.558.885.473	-
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản DKRP	348.136.643	90.000.000
Cộng	36.907.022.116	90.000.000

(*) Các khoản tạm ứng thưởng nóng và phí môi giới của dự án thành phần Khu Dân cư Cồn Tân Lập trên các lô đất HH1, HH2, HH3 (tên thương mại là "The Aston - Luxury Residence") tại phường Xương Khương, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa theo hợp đồng số 122.4/2020/HĐTVMG/DKRH-DKR ngày 01/6/2020 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD và Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings.

14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2021	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2021
a. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	6.541.365.206	26.426.420.976	6.541.365.206	26.426.420.976
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.935.794.724	64.463.981.953	4.230.000.000	71.169.776.677
Thuế thu nhập cá nhân	3.768.946.635	15.627.239.654	8.642.788.280	10.753.398.009
đất	-	1.389.696	1.389.696	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	160.000.000	160.000.000	-
Cộng	21.246.106.565	106.679.032.279	19.575.543.182	108.349.595.662
b. Phải thu				
Thuế GTGT nộp thừa	10.277.920.648	10.277.920.648	-	-
Cộng	10.277.920.648	10.277.920.648	-	-

15. Chi phí phải trả	31/12/2021	01/01/2021
a. Ngắn hạn	18.902.620.125	7.648.341.685
Hoa hồng phải trả dự án Aston Nha Trang	13.218.500.954	-
Lãi vay trích trước	428.703.002	436.319.637
Lãi trái phiếu trích trước	1.749.602.742	-
Trích trước chi phí lương	-	5.235.116.886
Chi phí thuê văn phòng	-	401.260.950
Các khoản trích trước khác	3.505.813.427	1.575.644.212
Cộng	18.902.620.125	7.648.341.685

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Chi phí phải trả (tiếp theo)	31/12/2021	01/01/2021
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	31/12/2021	01/01/2021
Dài hạn		
Doanh thu nhận trước dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall)	17.357.212.821	42.163.394.004
Cộng	17.357.212.821	42.163.394.004
17. Phải trả khác	31/12/2021	01/01/2021
a. Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	232.747.000	-
BHXH, BHYT và BHTN	2.368.604.905	-
Nhận ký quỹ, ký cược	-	100.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	94.094.953.107	22.713.380.119
Phải trả khác ngắn hạn là các bên liên quan (xem thuyết minh V.17c)	91.473.710.528	19.588.000.000
Các khoản tiền giữ chỗ mua sản phẩm dự án	2.621.242.579	3.045.380.119
Phải trả khác	-	80.000.000
Cộng	96.696.305.012	22.813.380.119
b. Dài hạn		
Phải trả khác dài hạn là các bên liên quan (xem thuyết minh V.17c)	50.000.000.000	100.000.000.000
Cộng	50.000.000.000	100.000.000.000
c. Phải trả khác là các bên liên quan		
Ông Lê Thống Nhất	480.000.000	818.000.000
Ông Nguyễn Đình Trí	120.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng Hạ tầng Phú Mỹ (1)	83.200.000.000	100.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	7.673.710.528	18.770.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại - Bất động sản DKRT	50.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR (2)	50.000.000.000	-
Cộng	141.523.710.528	119.588.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Phải trả khác (tiếp theo)**(1) Khoản phải trả khác 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 và 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 thỏa 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). Tuy nhiên, trong năm hai bên đã thỏa thuận thanh lý hợp đồng này và Công ty phải chịu một khoản phạt trên giá trị thực góp. Số dư còn phải trả cuối năm là 83.200.000.000 VND.

(2) Khoản phải trả khác cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR

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

18. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	106.524.200.004	106.524.200.004	46.099.200.004	46.099.200.004
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (1)	100.000.000.000	100.000.000.000	-	-
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	6.524.200.004	6.524.200.004	6.099.200.004	6.099.200.004
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (2)	1.000.000.000	1.000.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (3)	4.299.200.004	4.299.200.004	4.299.200.004	4.299.200.004
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (4)	925.000.000	925.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000
Ngân hàng TMCP Bản Việt (5)	300.000.000	300.000.000	300.000.000	300.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
b. Vay dài hạn	374.177.945.438	374.177.945.438	30.804.266.653	30.804.266.653
Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (2)	51.800.000.000	51.800.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Đại Chung Việt Nam (3)	21.755.066.649	21.755.066.649	26.054.266.653	26.054.266.653
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (4)	2.775.000.000	2.775.000.000	3.700.000.000	3.700.000.000
Ngân hàng TMCP Bán Việt (5)	750.000.000	750.000.000	1.050.000.000	1.050.000.000
Trái phiếu (6)	297.097.878.789	297.097.878.789	-	-
Cộng	480.702.145.442	480.702.145.442	76.903.466.657	76.903.466.657

Thuyết minh chi tiết các khoản vay

(1) Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - CN Bình Hưng

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng tín dụng số 808.1/2021/9804561/HĐT D ngày 31/12/2021	8 tháng	7,50%	100.000.000.000	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba

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

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng vay số 0240/KHDN/21/HĐCV ngày 19/5/2021	144 tháng	7,70%/năm	52.800.000.000	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

(3) 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 05/7/2018 và Phụ lục số PL01-0707/2018/HĐCV/PVB-DN.GĐ ký ngày 20/8/2018	120 tháng	12,49%/năm	25.016.666.653	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất
Hợp đồng vay số 8609/2018/HĐTD/PVB-DN.GĐ ký ngày 27/09/2018	60 tháng	12,49%/năm	277.400.000	Thế chấp xe ô tô Toyota Fortuner
Hợp đồng vay số 13611/2018/HĐTD/PVB-DN.GĐ ký ngày 30/11/2018	60 tháng	12,49%/năm	322.000.000	Thế chấp xe ô tô Kia Sedona
Hợp đồng cho vay số 22307/2019/HĐTD/PVB-DN.GĐ ký ngày 26/7/2019.	60 tháng	12,49%/năm	438.200.000	Thế chấp xe ô tô Toyota Camry

(4) Khoản vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong

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

(5) 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	1.050.000.000	Thế chấp xe ô tô Toyota Camry Thế chấp xe ô tô Honda CR-V G

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)*(6) Chi tiết trái phiếu*

Đơn vị bảo lãnh/tư vấn phát hành	Ngày phát hành/ Ngày đáo hạn	Lãi suất	Số dư	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	22/11/2021 22/05/2023	11%/ năm, trả lãi 6 tháng/lần	160.000.000.000	Quyền sử dụng đất và toàn bộ các quyền lợi ích liên quan từ 63 nền đất có diện tích 8.763,91 m ² thuộc Phân khu số 2, Khu đô thị sinh thái Nhơn Hội, Khu Kinh tế Nhơn Hội, thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt.
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	29/12/2021 29/12/2023	11%/ năm, trả lãi 6 tháng/lần	140.000.000.000	Quyền sử dụng đất và toàn bộ các quyền lợi ích liên quan từ 98 nền đất có diện tích 10.272,6 m ² m ² thuộc Phân khu số 2 và Phân khu số 4, Khu đô thị sinh thái Nhơn Hội, Khu Kinh tế Nhơn Hội, thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt. Và toàn bộ khoản tiền mà Công ty sẽ nhận được thuộc về liên quan đến hợp đồng đảm bảo môi giới độc quyền bất động sản số 01/2021/HĐĐBMG /NTR-NRC
Chi phí phát hành trái phiếu			(2.902.121.211)	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem trang 53-54).**

b. Chi tiết vốn góp của các cổ đông	% vốn thực góp tại 31/12/2021	31/12/2021	01/01/2021
Bà Hà Thị Kim Thanh	29,68%	249.900.000.000	-
Bà Đào Thị Bạch Phượng	24,94%	210.000.000.000	-
Ông Lê Thống Nhất	12,65%	106.501.500.000	101.430.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Danh Khôi Sài Gòn	7,73%	65.100.000.000	-
Sanei Architecture Planning Co., LTD	5,14%	43.294.370.000	54.337.500.000
Các cổ đông khác	19,85%	167.090.990.000	146.030.550.000
Cộng	100,00%	841.886.860.000	301.798.050.000

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

	Năm 2021	Năm 2020
Vốn góp của chủ sở hữu	841.886.860.000	301.798.050.000
<i>Vốn góp đầu năm</i>	301.798.050.000	240.000.000.000
<i>Vốn góp tăng trong năm</i>	540.088.810.000	61.798.050.000
<i>Vốn góp cuối năm</i>	841.886.860.000	301.798.050.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	40.088.810.000	63.598.016.000

d. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2021	01/01/2021
Quỹ đầu tư phát triển	11.210.568.126	3.328.457.582
Cộng	11.210.568.126	3.328.457.582

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

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

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2021	Năm 2020
Doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	265.076.529.690	-
Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư dự án	63.000.000.000	7.625.000.000
Doanh thu dịch vụ môi giới và dịch vụ khác	115.960.066.009	199.820.096.620
Cộng	444.036.595.699	207.445.096.620

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (tiếp theo)	Năm 2021	Năm 2020
b. Doanh thu đối với các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	90.491.294.004	195.412.920.158
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	16.280.715.730	256.932.428
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR	-	6.875.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản DKRE	3.782.744.548	20.165.724
Công ty TNHH Xây dựng Hạ tầng Phú Mỹ	72.561.818	2.150.122.134
Công ty Cổ phần Thương mại - Bất động sản DKRT	761.997.409	176.020.644
Công ty Cổ phần Bất động sản ADK	45.423.032.667	-
Công ty Cổ phần Bất động sản BDK	9.971.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản CDK	9.235.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản EDK	9.464.500.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản GDK	5.832.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản HDK	6.150.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản IDK	11.342.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR	50.858.578.535	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Hà Nội Non Nước	61.252.573.660	-
Cộng	320.917.998.371	204.891.161.088
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	Năm 2021	Năm 2020
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 2021	Năm 2020
Doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	265.076.529.690	-
Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư dự án	63.000.000.000	7.625.000.000
Doanh thu dịch vụ môi giới và dịch vụ khác	115.960.066.009	199.623.759.895
Cộng	444.036.595.699	207.248.759.895
4. Giá vốn hàng bán	Năm 2021	Năm 2020
Giá vốn của dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	11.812.261.595	-
Giá vốn của dịch vụ môi giới và dịch vụ khác	22.909.766.207	40.890.971.526
Cộng	34.722.027.802	40.890.971.526

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2021	Năm 2020
5. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	19.800.538	465.059.195
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	6.015
Cộng	19.800.538	465.065.210
6. Chi phí tài chính		
Lãi tiền vay, lãi trái phiếu	10.163.289.606	4.902.743.580
Chi phí tài chính khác	194.466.584	-
Cộng	10.357.756.190	4.902.743.580
7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp		
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	62.245.125.557	44.910.622.903
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	116.678.256	431.879.521
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.467.834.055	7.592.489.363
Chi phí bằng tiền khác	2.533.422.976	4.694.051.198
Cộng	73.363.060.844	57.629.042.985
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	64.401.084.893	40.227.414.543
Chi phí vật liệu, bao bì	1.415.328	1.415.328
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.757.149.725	2.599.064.386
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.231.655.822	907.164.354
Thuế, phí, lệ phí	33.454.275	44.310.125
Dự phòng phải thu khó đòi	1.638.299.996	(2.673.228.602)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.757.737.699	9.453.108.317
Chi phí bằng tiền khác	7.585.428.502	3.881.803.590
Cộng	84.406.226.240	54.441.052.041
8. Thu nhập khác		
Thu nhập từ khoản bồi thường hợp đồng	32.200.000.000	28.000.000.000
Các khoản khác	441.696.749	103.743.959
Cộng	32.641.696.749	28.103.743.959

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Chi phí khác	Năm 2021	Năm 2020
Chi phí bồi thường thanh lý các hợp đồng mua các sản phẩm thuộc dự án Saigon Metro Mall	2.476.875.843	-
Các khoản tiền phạt, tiền chậm nộp	8.049.149.664	1.392.055.475
Các khoản khác	4.066.554.495	3.364.270.334
Cộng	14.592.580.002	4.756.325.809
10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Năm 2021	Năm 2020
Chi phí nhân công	149.765.295.410	85.138.037.446
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.101.782.188	974.996.854
Dự phòng phải thu khó đòi	1.638.299.996	(2.673.228.602)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.106.204.759	20.077.956.915
Chi phí khác bằng tiền	9.958.420.543	8.597.691.526
Cộng	181.570.002.896	112.115.454.139
11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2021	Năm 2020
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	64.463.981.953	10.273.542.313
Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD	-	722.653.911
Cộng	64.463.981.953	10.996.196.224
12. Lãi trên cổ phiếu	Năm 2021	Năm 2020
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	197.610.263.087	62.126.807.271
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	(3.654.068.392)
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	(3.654.068.392)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	197.610.263.087	58.472.738.879
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	74.736.631	33.034.127
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.644	1.770
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	2.644	1.770

(*) Không có tác động nào làm suy giảm các cổ phiếu phổ thông vào ngày 31/12/2021.

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1. Rủi ro thị trường

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Tập đoàn nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020.

Rủi ro lãi suất

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

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 Tập đoàn và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Độ nhạy đối với lãi suất

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

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

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Năm 2021		
VND	+100	(4.749.602.396)
VND	-100	4.749.602.396
Năm 2020		
VND	+100	(548.271.720)
VND	-100	548.271.720

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1. Rủi ro thị trường (tiếp theo)***Rủi ro ngoại tệ***

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

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

Độ nhạy đối với ngoại tệ

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

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

2. Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

Phải thu từ hợp tác đầu tư

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

Tiền gửi ngân hàng

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	106.524.200.004	294.461.278.783	79.716.666.655	480.702.145.442
Phải trả người bán	8.455.068.245	-	-	8.455.068.245
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	112.997.573.232	50.000.000.000	-	162.997.573.232
Cộng	227.976.841.481	344.461.278.783	79.716.666.655	652.154.786.919
Ngày 31 tháng 12 năm 2020				
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	100.000.000.000	-	125.226.604.918
Cộng	75.141.410.230	100.000.000.000	30.804.266.653	205.945.676.883

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

Tài sản đảm bảo

Tập đoàn đã sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba để 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).

Tập đoàn 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 55)

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 tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và 31 tháng 12 năm 2020. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 2021	Năm 2020
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	449.897.878.789	46.700.000.000
2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm	Năm 2021	Năm 2020
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	46.099.200.004	99.003.083.031

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

	31/12/2021
Trong vòng 01 năm	12.307.450.815
Từ năm thứ 02 đến năm thứ 05	65.282.784.482
Từ năm thứ 06 đến năm thứ 10	44.014.991.686
	121.605.226.983

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

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 05/2022/NQ-HĐQT ngày 24 tháng 02 năm 2022 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi thông qua kết quả phát hành cổ phiếu cho người lao động của Công ty như sau: số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành 4.000.000 cổ phiếu, tổng số lượng cổ phiếu đã phân phối 4.000.000 cổ phiếu; tổng giá trị cổ phiếu đã phân phối theo mệnh giá 40.000.000.000 VND. Thông qua việc sửa đổi bổ sung Điều lệ Công ty liên quan đến thay đổi vốn điều lệ tăng lên 881.886.860.000 VND, tương đương 88.188.686 cổ phiếu với mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần. Đến thời điểm hiện tại, Tập đoàn đã hoàn tất việc hồ sơ thay đổi vốn từ đợt phát hành cổ phiếu trên.

Ngoài sự kiện trên, không có sự kiện quan trọng nào 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.

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

Ông Lê Thống Nhất
 Bà Hà Thị Kim Thanh
 Bà Đào Thị Bạch Phượng
 Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Danh Khôi Sài Gòn
 Sanei Architecture Planning Co., LTD
 Ông Nguyễn Hữu Quang
 Ông Vũ Ngọc Châu
 Ông Trần Vi Thoại

Mối quan hệ

Chủ tịch HĐQT/Cổ đông lớn
 Cổ đông lớn
 Cổ đông lớn
 Cổ đông lớn
 Cổ đông lớn
 Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc
 Thành viên HĐQT
 Thành viên HĐQT

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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
Ông Nguyễn Huy Cường	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Quốc Bảo	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Ngọc Trâm	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Mạnh Tiến	Thành viên HĐQT/Trưởng ban Ủy ban Kiểm toán
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	Cùng chủ sở hữu
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Bà Đặng Thị Nhung	Ban điều hành Công ty con trước đây
Công ty TNHH MTV Đầu tư Sun Frontier	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Dịch Vụ - Quản Lý Tài Sản DKPM	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản DKRE	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Du Lịch Hà Nội Non Nước	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Danh Khôi (DKRP)	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Thương mại - Bất Động Sản Danh Khôi (DKRT)	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Bất động sản DKRB	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Phú Mỹ	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR	Liên quan khác
Công ty Cổ phần Bất động sản ADK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Bất động sản BDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Bất động sản CDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Bất động sản EDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Bất động sản GDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Bất động sản HDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Bất động sản IDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt

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		
Tập đoàn Danh Khôi thu phí dịch vụ theo hợp đồng số 04/2021/HĐDV/NH2 ngày 15/7/2021 và biên bản nghiệm thu khối lượng hoàn thành ngày 30/12/2021.		10.300.000.000	11.330.000.000
Tập đoàn Danh Khôi thu tiền ký quỹ theo hợp đồng số 50/2019/NRC-DKRH/NH ngày 28/6/2019, phụ lục 03 ngày 06/01/2020.		20.000.000.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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)
Phí môi giới dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội theo hợp đồng môi giới số 22/2019/HĐMG/DKRH-DKR ngày 10/5/2019, hợp đồng số 61/2019/DKRH-DKR/NH.K2 ngày 01/7/2019, hợp đồng số 30.1/2020/HĐMG/DKRH-DKR ngày 18/02/2020, hợp đồng số 246.2/2020/HĐMG/DKRH-DKRD ngày 23/9/2020, hợp đồng số 455.2/2021/HĐMG/DKRH-DKRD ký ngày 18/11/2021, hợp đồng số 01.4/2021/HĐMG/DKRH-DKRD ngày 9/9/2021.		15.203.112.186	12.454.493.394
Tạm ứng thưởng nóng, phí môi giới và tạm ứng khác 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 ngày 01/6/2020 và các phụ lục đính kèm và tạm ứng theo hợp đồng 138.2/2020/HĐMG/DKRH-DKR ngày 08/6/2020.		39.443.339.908	(49.517.378.867)
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.		142.500.000.000	154.500.000.000
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.		63.000.000.000	75.000.000.000
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.		195.000.000.000	150.000.000.000
Thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư số 03/2020/NRC-DKRH/NH9 ngày 28/10/2020 theo biên bản thanh lý số 1009/2021/TLHD-NH9 ngày 10/9/2021.		113.000.000.000	-
Khoản trả trước theo hợp đồng số 2210/2018/HĐCN/DKRH-NRC ngày 22/10/2018.		-	185.000.000.000
Tập đoàn Danh Khôi thu tiền phạt theo phụ lục 03 ngày 15/3/2021 của hợp đồng số 2210/2018/HĐCN/DKRH-NRC ngày 22/10/2018.		10.000.000.000	-
DKRD thu hộ dự án thành phần khu dân cư Cồn Tân Lập trên các lô đất HH1, HH2 và HH3 HĐ Số: 122.4/2020/HĐTVMG/DKRH-DKR ngày 01/6/2020.		10.850.000.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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 Danh Khôi Holdings Cùng chủ sở hữu			
Chi phí dịch vụ tìm kiếm và tư vấn tuyển dụng		1.273.750.000	(1.401.125.000)
DRKH chi hệ lương		6.272.585.528	(6.272.585.528)
Chi hệ Lương và Hoa hồng thưởng nóng		23.149.982.951	-
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.		23.634.982.951	50.365.017.049
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.		-	3.400.000.000
Thuê văn phòng và tiền điện phát sinh trong năm.		7.080.068.450	(2.191.722.910)
DKRD cho thuê ô tô theo Hợp đồng số 0112/DKRD-DKRH ký ngày 01/12/2020.		1.988.181.818	504.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch & Đầu tư Xây Dựng Châu Á Cùng thành viên quản lý chủ chốt			
Tập đoàn Danh Khôi thu tiền Phí môi giới của hợp đồng số 1009/2021/HĐMG/COTECASIA-NRC ký ngày 10/09/2021 theo biên bản xác nhận giao dịch thành công ngày 25/09/2021.		16.280.715.730	17.908.787.303
Tập đoàn Danh Khôi thu hồi 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 thu hồi tiền đặt cọc dự án Khu du lịch Biển Blue Sapphire Resort - Block B theo hợp đồng đặt cọc số SAPPHIRE 06/HĐ-BSRVT ngày 16/11/2020.		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.		8.000.000.000	-
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.		10.000.000.000	15.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Sun Frontier Cùng thành viên quản lý chủ chốt			
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		195.000.000.000	200.000.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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 Du Lịch Hà Nội Non Nước	Cùng thành viên quản lý chủ chốt		
Tập đoàn Danh Khôi thu tiền phí dịch vụ theo hợp đồng số 01/2021/HĐDV/HNNN ngày 01/07/2021 và biên bản nghiệm thu khối lượng hoàn thành ngày 30/09/2021 và ngày 31/12/2021.		61.252.573.660	67.377.831.026
Tập đoàn Danh Khôi thu tiền hợp tác đầu tư dự án Khu du lịch Nghi 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.		10.600.000.000	-
Khoản tiền phạt theo thỏa thuận góp vốn số 01/HĐGV/NONNUOC-DKRD ngày 04/12/2020.		2.200.000.000	1.750.000.000
Thu hồi tiền góp vốn 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	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản DKRE	Cùng thành viên quản lý chủ chốt		
Tập đoàn Danh Khôi cho thuê văn phòng và tiền điện phát sinh.		3.685.770.000	1.906.290.000
Tập đoàn Danh Khôi thu hộ tiền điện, nước phát sinh.		154.811.516	47.486.478
Tập đoàn Danh Khôi cho thuê xe.		95.454.548	75.000.000
Công ty Cổ phần Dịch Vụ - Quản Lý Tài Sản DKPM	Cùng thành viên quản lý chủ chốt		
Thuê văn phòng và tiền điện phát sinh.		2.634.810.874	(4.148.003.725)
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Danh Khôi (DKRP)	Cùng thành viên quản lý chủ chốt		
Tạm ứng thưởng nóng và chi phí môi giới dự án dự án the Aston Nha Trang theo hợp đồng số 75.4/2020/HỆTVMG/DKRD-DKRP ngày 05/10/2020		6.713.464.044	7.341.964.044
DKRP tạm ứng khoản thưởng nóng và phí môi giới dự án Astral City theo HĐ 001/2020/HDDV/BD 33 DKRP - DKRD		258.136.643	(348.136.643)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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 Thương mại - Bất Động Sản Danh Khôi (DKRT)	Cùng thành viên quản lý chủ chốt		
Trả trước theo hợp đồng Truyền thông - Tư vấn và Môi giới Bất động sản số 30.12/2021/ASTON/HĐTVMG/DKG-DKRT ngày 30/12/2021.		100.000.000.000	100.000.000.000
Tạm ứng thưởng nóng và chi phí môi giới dự án dự án the Aston Nha Trang theo hợp đồng số 75.3/2020/HĐTVMG/DKRD-DKRT ngày 05/10/2020.		1.136.620.474	1.318.120.474
Phí môi giới dự án Lagi theo Hợp đồng số 01.11/2021/HĐDV/DKRT-DKRD và phụ lục số 01 ký ngày 26/8/2021.		761.997.409	838.197.149
Công ty Cổ phần Bất động sản DKRB	Cùng thành viên quản lý chủ chốt		
Tạm ứng thưởng nóng và chi phí môi giới dự án dự án the Aston Nha Trang theo hợp đồng số 75.6/2020/HĐTVMG/DKRD-DKRB ngày 05/10/2020.		1.213.747.648	1.225.747.648
Công ty TNHH Xây Dựng Hạ Tầng Phú Mỹ	Cùng thành viên quản lý chủ chốt		
DKRD Hợp tác đầu tư dự án Happy home theo HĐ 42/2019/DKR-HTPM/CM ký ngày 28/06/2019 và tiền vi phạm HĐ theo biên bản ký ngày 21/9/2021.		15.000.000.000	-
Phí môi giới dự án Happy Home theo hợp đồng môi giới số 42/2019/DKR-HTPM/CM ký ngày 28/6/2019.		72.561.818	-
Tập đoàn Danh Khôi hoàn trả theo biên bản thanh lý của hợp đồng số 2702/HĐHT/PM ngày 27/02/2020, dự án Lạc Dương Wonder tại huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng.		24.800.000.000	(75.200.000.000)
Tập đoàn Danh Khôi chịu phạt vi phạm hợp đồng theo biên bản thanh lý số 0812/2021/TLHĐ-PM ngày 08/12/2021.		8.000.000.000	(8.000.000.000)
Công ty Cổ phần đầu tư Bất động sản NTR	Liên quan khác		
Tập đoàn Danh Khôi thu tiền phí dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản theo hợp đồng số 03/2021/HĐDV/NH4/HH2-1.2.3 ngày 03/07/2021 và biên bản nghiệm thu khối lượng hoàn thành ngày 30/09/2021 và 31/12/2021.		50.858.578.535	52.334.436.388
Tập Đoàn Danh Khôi chuyển tiền ký quỹ theo hợp đồng số 01/2021/HĐĐBMG/NTR-NRC ngày 20/12/2021.		190.000.000.000	190.000.000.000
Tập đoàn Danh Khôi thu 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 (tên thương mại: The Royal Boutique Hotel & Condo Danang) theo hợp đồng hợp tác số 01/2021/HĐĐT/NRC-NTR ngày 18/05/2021.		50.000.000.000	(50.000.000.000)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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 Bất động sản ADK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt		
Tập đoàn Danh Khôi thu phí dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản theo hợp đồng số 08/2021/HĐDV/NH4/HH-2-4, HH-2-5, HH-2-6 ngày 05/10/2021 và biên bản nghiệm thu khối lượng hoàn thành ngày 30/12/2021.		45.423.032.667	49.965.335.934
Công ty Cổ phần Bất động sản BDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt		
Tập đoàn Danh Khôi thu phí dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản theo hợp đồng số 05/2021/HĐDV/NH4/HH-3-1, HH-3-2, HH-3-4 ngày 01/10/2021 và biên bản nghiệm thu khối lượng hoàn thành ngày 30/12/2021.		9.971.000.000	10.968.100.000
Công ty Cổ phần Bất động sản CDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt		
Tập đoàn Danh Khôi thu phí dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản theo hợp đồng số 09/2021/HĐDV/NH4/HH-4-1, HH-5-4 ngày 05/10/2021 và biên bản nghiệm thu khối lượng hoàn thành ngày 30/12/2021.		9.235.000.000	10.158.500.000
Công ty Cổ phần Bất động sản EDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt		
Tập đoàn Danh Khôi thu phí dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản theo hợp đồng số 10/2021/HĐDV/NH4/HH-3-3, HH-5-3 ngày 05/10/2021 và biên bản nghiệm thu khối lượng hoàn thành ngày 30/12/2021.		9.464.500.000	10.410.950.000
Công ty Cổ phần Bất động sản GDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt		
Tập đoàn Danh Khôi thu phí dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản theo hợp đồng số 07/2021/HĐDV/NH4/HH-5-1 ngày 01/10/2021 và biên bản nghiệm thu khối lượng hoàn thành ngày 30/12/2021.		5.832.000.000	6.415.200.000
Công ty Cổ phần Bất động sản HDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt		
Tập đoàn Danh Khôi thu phí dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản theo hợp đồng số 11/2021/HĐDV/NH4/HH-5-2 ngày 05/10/2021 và biên bản nghiệm thu khối lượng hoàn thành ngày 30/12/2021.		6.150.000.000	6.765.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản IDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt		
Tập đoàn Danh Khôi thu phí dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản theo hợp đồng số 06/2021/HĐDV/NH4/HH-1-1, HH-1-2 ngày 01/10/2021 và biên bản nghiệm thu khối lượng hoàn thành ngày 30/12/2021.		11.342.000.000	12.476.200.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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)
Chủ tịch HĐQT/Cổ đông lớn			
Ông Lê Thống Nhất			
Trả cổ tức năm 2020		480.000.000	(480.000.000)
Mượn tiền trong năm		818.000.000	-
Ban điều hành Công ty con trước đây			
Bà Đặng Thị Nhung			
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		7.190.095.900	-

+ Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc		Năm 2021	Năm 2020
Hội đồng quản trị	Thù lao và thưởng	6.604.460.625	3.556.281.236
Ban Tổng Giám đốc	Thù lao và thưởng	8.028.996.183	10.354.377.310
Cộng		14.633.456.808	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 Tập đoàn xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Tập đoàn chủ yếu dựa trên các loại hình hợp tác kinh doanh và cung cấp dịch vụ mà Tập đoàn cung cấp chứ không dựa trên khu vực địa lý. Do vậy báo cáo bộ phận chính yếu của Tập đoàn là theo lĩnh vực kinh doanh, còn báo cáo bộ phận thứ yếu theo khu vực địa lý.

Trong năm 2021, Tập đoàn báo cáo hoạt động theo các lĩnh vực kinh doanh: Tư vấn, quản lý, môi giới bất động sản và hợp tác đầu tư. Tập đoàn phân tích doanh thu và giá vốn theo các lĩnh vực kinh doanh như sau:

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Tư vấn, quản lý và môi giới bất động sản	381.036.595.699	34.722.027.802	346.314.567.897
Hợp tác đầu tư	63.000.000.000	-	63.000.000.000
Cộng	444.036.595.699	34.722.027.802	409.314.567.897

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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 2021 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 2020	Năm 2020	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	2.005	1.770	235
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.005	1.770	235

6. Thông tin về hoạt động liên tục

Tập đoàn 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 2022

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 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.7. 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	6.100.751.183	15.014.726.146	573.647.727	218.345.172	21.907.470.228
Mua trong năm	-	-	389.092.726	-	389.092.726
Số dư cuối năm	6.100.751.183	15.014.726.146	962.740.453	218.345.172	22.296.562.954
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	241.621.079	1.135.703.594	328.770.488	47.902.950	1.753.998.111
Khấu hao trong năm	169.145.544	1.501.472.640	179.381.648	53.850.840	1.903.850.672
Số dư cuối năm	410.766.623	2.637.176.234	508.152.136	101.753.790	3.657.848.783
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	5.859.130.104	13.879.022.552	244.877.239	170.442.222	20.153.472.117
Số dư cuối năm	5.689.984.560	12.377.549.912	454.588.317	116.591.382	18.638.714.171

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

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 310.547.272 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 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu 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
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 trước	301.798.050.000	29.861.170.400	3.328.457.582	6.091.633.214	136.410.075.086	477.489.386.282
Số dư đầu 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
Tăng vốn (*)	500.000.000.000	(200.000.000)	-	-	-	499.800.000.000
Lợi nhuận	-	-	-	(2.817.803.132)	197.610.263.087	194.792.459.955
Chia cổ tức năm 2020 bằng cổ phiếu (**)	40.088.810.000	-	-	-	(40.088.810.000)	-
Trích quỹ đầu tư phát triển năm 2021	-	-	7.882.110.544	-	(7.882.110.544)	-
Trích khen thưởng phúc lợi năm 2021	-	-	-	-	(15.764.221.087)	(15.764.221.087)
Chia cổ tức năm 2020	-	-	-	(600.000.000)	-	(600.000.000)
Số dư cuối năm nay	841.886.860.000	29.661.170.400	11.210.568.126	2.673.830.082	270.285.196.542	1.155.717.625.150

(*) Vào ngày 18 tháng 3 năm 2021, Tập đoàn đã phát hành thêm 50.000.000 cổ phần phổ thông theo mức giá phát hành là 10.000 VND/cổ phần để thanh toán tiền hợp tác kinh doanh phát triển dự án Tháp Ven Sông, dự án chung cư cao tầng Phát Đạt Bình Dương, dự án Chung cư cao tầng Nhơn Hội phân khu 4 và dự án Khu dân cư Nhơn Hội phân khu 9 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 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 02/2021/NQ-HĐQT ngày 10/3/2021.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.19. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

(**) Vào ngày 30 tháng 11 năm 2021, Tập đoàn đã phát hành thêm 4.008.881 cổ phần phổ thông theo mức giá phát hành là 10.000 VND/cổ phần để trả cổ tức năm 2020 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01/NQ-ĐHĐCĐ-2021 ngày 23 tháng 4 năm 2021. Vào ngày 22 tháng 11 năm 2021, Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 13, chấp thuận cho việc tăng vốn cổ phần. Theo đó, vốn cổ phần của Tập đoàn tăng từ 801.798.050.000 VND lên 841.886.860.000 VND.

