

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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	04-05
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	06-09
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	10
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	11-12
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	13-59

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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 2022.

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập

Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi tiền thân là Công ty Cổ phần Bất động sản Netland hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312695565 ngày 19 tháng 3 năm 2014 và đăng ký thay đổi mới nhất lần thứ 16 ngày 15 tháng 3 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp về thay đổi vốn điều lệ Công ty.

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

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

Hoạt động kinh doanh chính của Tập đoàn

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

Tên tiếng anh: Danh Khoi Group Joint Stock Company.

Tên viết tắt: Tập đoàn Danh Khôi.

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

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

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

Tình hình tài chính hợp nhất và kết quả hoạt động hợp nhất trong năm của Tập đoàn được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

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

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

Ủy ban Kiểm toán

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

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

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 2022 theo Giấy ủy quyền số 83.1/2020/GUQ ngày 01 tháng 8 năm 2020.

4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC ("Moore AISC") được bổ nhiệm là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. 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.

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 2022, 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 2022.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Lê Thống Nhất

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2023



Số: A0622369-HN/MOORE 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 các công ty Con (gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2023, từ trang 06 đến trang 59, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc báo cáo đến Thuyết minh số X.5 trong Bản Thuyết minh báo cáo tài chính về các Thông tin liên quan hoạt động liên tục và cam kết của Ban điều hành Tập đoàn về hoạt động liên tục. Báo cáo tài chính kèm theo báo cáo này không bao gồm những điều chỉnh có thể có phát sinh từ sự kiện này và ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.

**Nguyễn Văn Tuyên****Phó Tổng Giám đốc**Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0111-2023-005-1

Thay mặt và đại diện

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

TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2023

Đỗ Thị Hằng**Kiểm toán viên**Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 4226-2023-005-1

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

Mẫu số B 01 - DN/HN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		988.670.736.742	1.341.668.570.876
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	1.327.712.997	5.741.905.841
1. Tiền	111		1.327.712.997	5.741.905.841
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		914.833.221.963	1.282.709.878.294
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	5.270.810.621	375.977.038.182
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	51.640.667.035	494.360.614.056
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	96.205.000.000	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	854.607.776.680	414.815.599.377
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,4,6a	(92.891.032.373)	(2.443.373.321)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	61.133.610.030	51.122.196.587
1. Hàng tồn kho	141		61.133.610.030	51.122.196.587
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		11.376.191.752	2.094.590.154
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12a	9.333.966.927	2.094.590.154
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.042.224.825	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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

Mẫu số B 01 - DN/HN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.288.138.479.746	681.187.890.043
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		934.500.000.000	429.500.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	185.000.000.000	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	749.500.000.000	429.500.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		69.323.353.738	77.902.816.925
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	10.268.718.664	18.638.714.171
- Nguyên giá	222		13.778.902.954	22.296.562.954
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.510.184.290)	(3.657.848.783)
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.10	59.054.635.074	59.264.102.754
- Nguyên giá	228		59.462.034.270	59.462.034.270
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(407.399.196)	(197.931.516)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	66.150.000.000	66.150.000.000
- Nguyên giá	231		66.150.000.000	66.150.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.8	107.731.515.399	90.639.273.703
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		107.731.515.399	90.639.273.703
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	100.798.063.324	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		100.798.063.324	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		9.635.547.285	16.995.799.415
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12b	635.547.285	1.109.209.826
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.13	9.000.000.000	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
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.276.809.216.488	2.022.856.460.919

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

Mẫu số B 01 - DN/HN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		994.804.674.030	867.138.835.769
I. Nợ ngắn hạn	310		748.492.100.850	425.603.677.510
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.14	11.142.205.083	8.455.068.245
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	49.153.342.714	44.103.923.616
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	93.981.029.758	108.349.595.662
4. Phải trả người lao động	314		11.028.757.339	33.944.794.819
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	13.918.031.715	18.902.620.125
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.19a	48.009.054.291	96.696.305.012
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20a	514.033.701.231	106.524.200.004
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		7.225.978.719	8.627.170.027
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		246.312.573.180	441.535.158.259
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18	13.889.018.958	17.357.212.821
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b	164.373.700.911	50.000.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20b	68.049.853.311	374.177.945.438
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

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

Mẫu số B 01 - DN/HN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.282.004.542.458	1.155.717.625.150
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.21	1.282.004.542.458	1.155.717.625.150
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		881.886.860.000	841.886.860.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		881.886.860.000	841.886.860.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		29.461.170.400	29.661.170.400
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		11.210.568.126	11.210.568.126
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		211.445.984.478	270.285.196.542
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		283.958.989.899	96.321.265.086
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(72.513.005.421)	173.963.931.456
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		147.999.959.454	2.673.830.082
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		2.276.809.216.488	2.022.856.460.919

Trần Ngọc Chiêu
 Người lập biểu

Nguyễn Thị Ngọc Bích
 Kế toán trưởng

Nguyễn Huy Cường
 Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
 Ngày 30 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	194.244.571.348	444.036.595.699
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		194.244.571.348	444.036.595.699
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	40.081.694.666	34.722.027.802
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		154.162.876.682	409.314.567.897
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	25.606.949.458	19.800.538
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	64.123.336.853	10.357.756.190
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		60.299.267.570	10.163.289.606
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		998.063.324	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5a	15.090.202.016	73.363.060.844
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5b	161.141.158.913	84.406.226.240
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh / (lỗ) (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		(59.586.808.318)	241.207.325.161
12. Thu nhập khác	31	VI.6	4.376.806.530	32.641.696.749
13. Chi phí khác	32	VI.7	12.715.667.362	14.592.580.002
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(8.338.860.832)	18.049.116.747
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế / (lỗ) (50 = 30 + 40)	50		(67.925.669.150)	259.256.441.908
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	2.475.900.852	64.463.981.953
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		2.400.000.000	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp / (lỗ) (60 = 50 - 51 - 52)	60		(72.801.570.002)	194.792.459.955
Cổ đông của Công ty mẹ	61		(72.513.005.421)	197.610.263.087
Cổ đông không kiểm soát	62		(288.564.581)	(2.817.803.132)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	(822)	2.644
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.11	(822)	2.644

Trần Ngọc Chiêu

Người lập biểu

TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2023

Nguyễn Thị Ngọc Bích

Kế toán trưởng

Nguyễn Huy Cường

Tổng Giám đốc



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(67.925.669.150)	259.256.441.908
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9,10,11	1.519.343.852	2.101.782.188
- Các khoản dự phòng	03	VI.5b	92.391.032.373	1.638.299.996
- 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		(26.587.607.186)	(1.315.068)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	60.299.267.570	10.163.289.606
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		59.696.367.459	273.158.498.630
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		157.295.868.350	(1.160.760.112.247)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(81.327.471.511)	(40.534.430.072)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		83.167.180.896	108.913.171.161
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(5.815.218.970)	1.360.829.347
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(60.182.835.780)	(10.170.906.241)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.16	(7.699.947.336)	(4.230.000.000)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.237.005.607)	(11.889.470.337)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		143.896.937.501	(844.152.419.759)
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)
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		(96.205.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(451.300.290.545)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		253.065.594.854	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	1.315.068
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(294.439.695.691)	(66.562.777.658)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		39.800.000.000	499.800.000.000
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	342.973.980.799	449.897.878.789
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.2	(236.645.415.453)	(46.099.200.004)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(600.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		146.128.565.346	902.998.678.785
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		(4.414.192.844)	(7.716.518.632)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		5.741.905.841	13.458.424.473
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>1.327.712.997</u>	<u>5.741.905.841</u>


Trần Ngọc Chiêu
Người lập biểu


Nguyễn Thị Ngọc Bích
Kế toán trưởng


Nguyễn Huy Cường
Tổng Giám đốc



TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 30 tháng 3 năm 2023

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi tiền thân là Công ty Cổ phần Bất động sản Netland hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312695565 ngày 19 tháng 3 năm 2014 và đăng ký thay đổi mới nhất lần thứ 16 ngày 15 tháng 3 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp về thay đổi vốn điều lệ Công ty.

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

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

Tên tiếng anh: Danh Khôi Group Joint Stock Company.

Tên viết tắt: Tập đoàn Danh Khôi.

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

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

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

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

Chi tiết bao gồm:

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

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

Quảng cáo;

Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

Trong năm 2022, tình hình kinh doanh của Tập đoàn chịu sự ảnh hưởng nặng nề của nền kinh tế vĩ mô, cụ thể như sau:

- Tình hình kinh tế thế giới với các thị trường vốn, tài chính đều xấu đi, thế giới kết thúc thời kỳ vốn giá rẻ, bước vào thời kỳ lạm phát và lãi suất cao;

- Ngân hàng siết chặt room tín dụng, đặt biệt đối với ngành bất động sản;

- Cơ quan Nhà nước siết chặt quản lý đất đai và thị trường bất động sản;

- Cơ quan Quản lý Nhà nước thanh tra mạnh mẽ đối với các doanh nghiệp phát hành trái phiếu nhằm lành mạnh hóa thị trường vốn.

Các đặc điểm trên đã làm cho hoạt động kinh doanh của Tập đoàn bị ảnh hưởng nặng nề so với cùng kỳ năm trước.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2022: 149 nhân viên (Ngày 31/12/2021: 1.007 nhân viên).

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

Tại ngày 31/12/2022, 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 CP Đầu tư DKTK Thuận An	Kinh doanh bất động sản	50,670%	50,670%	50,670%

Trụ sở chính: Số 3 Trần Nhật Duật, phường Tân Định, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

7.2. Thông tin Công ty liên kết được hợp nhất

Tại ngày 31/12/2022, Tập đoàn có một (01) công ty liên kết 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 CP Danh Khôi TK	Kinh doanh bất động sản	49,900%	49,900%	49,900%

Trụ sở chính: Số 3 Trần Nhật Duật, phường Tân Định, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

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 2022

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 2022.

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.

1.1 Các nghiệp vụ nhận chuyển nhượng vốn trong năm

Nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty CP Đầu tư Benhouse Việt Nam

Tập đoàn đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng cổ phần từ các cổ đông và nắm giữ quyền kiểm soát với Công ty CP Đầu tư Benhouse Việt Nam kể từ ngày 09/5/2022 với quyền biểu quyết 99,991%, và tỷ lệ sở hữu tại ngày mua là 99,991%.

1.2 Các nghiệp vụ thoái vốn tại công ty Con trong năm

Thoái vốn tại Công ty CP Danh Khôi Miền Nam (Tên cũ là CP Cổ phần Bất động sản DKRD)

Tập đoàn đã hoàn tất việc thoái vốn toàn bộ 3.800.000 cổ phần tại Công ty CP Danh Khôi Miền Nam với giá trị chuyển nhượng là 57.000.000.000 VND tại ngày 30/3/2022.

Thoái vốn tại Công ty CP Đầu tư Benhouse Việt Nam

Tập đoàn đã thoái vốn 25.997.564 cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Benhouse Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1.3 Các nghiệp vụ góp vốn đầu tư trong năm*Góp vốn mua cổ phần của Công ty CP Danh Khôi TK*

Công ty đã đầu tư mua 9.980.000 cổ phần với giá trị 99.800.000.000 VND tương đương 49,9% vốn điều lệ của Công ty CP Danh Khôi TK.

Góp vốn mua cổ phần của Công ty CP DKTK Thuận An

Công ty đã đầu tư mua 15.200.000 cổ phần với giá trị 152.000.000.000 VND tương đương 50,67% vốn điều lệ của Công ty CP Danh Khôi TK.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

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

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

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Hàng hóa, công cụ: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, chi phí xây dựng, chi phí môi giới phát sinh trực tiếp trong quá trình thực hiện dự án bất động sản.

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

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)**6.1 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

6.2 Tài sản cố định vô hình

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

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

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

Phần mềm máy vi tính

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

6.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

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

Nhà xưởng, vật kiến trúc	25 - 50 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 năm
Tài sản cố định khác	05 năm
Chương trình phần mềm	08 năm

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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.

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

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

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

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

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

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

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**Lợi nhuận chưa phân phối**

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

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

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

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả 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 tiền gửi, lãi chuyển nhượng vốn và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp.

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

19. Chi phí và phương pháp ghi nhận chi phí bán hàng

Phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình cung cấp dịch vụ gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận bán hàng; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên bán hàng; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác.

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

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

21. 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 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

22. 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.

23. 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 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

24. 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.

25. 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	31/12/2022	01/01/2022
Tiền		
Tiền mặt	534.677.656	287.242.856
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	793.035.341	5.454.662.985
Cộng	<u>1.327.712.997</u>	<u>5.741.905.841</u>

2. Các khoản đầu tư tài chính	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị theo PP vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị theo PP vốn chủ sở hữu
Đầu tư vào công ty liên kết				
Công ty CP Danh Khôi TK (i)	99.800.000.000	100.798.063.324	-	-
Cộng	<u>99.800.000.000</u>	<u>100.798.063.324</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

- Tình hình hoạt động của công ty liên kết trong năm

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

- Cơ sở xác định giá trị hợp lý

Giá trị hợp lý tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2022 của các khoản đầu tư vào đơn vị chưa đại chúng không được xác định do đến thời điểm hiện tại vẫn chưa có hướng dẫn cụ thể và thống nhất về phương pháp xác định giá trị hợp lý trong kế toán của các khoản đầu tư này. Do vậy, Tập đoàn không trình bày giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính dài hạn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Phải thu của khách hàng	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	2.270.790.621	(210.129.000)	258.929.827.800	-
Các khách hàng khác	3.000.020.000	-	117.047.210.382	(1.066.733.321)
Cộng	5.270.810.621	(210.129.000)	375.977.038.182	(1.066.733.321)
4. Trả trước cho người bán	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	51.640.667.035	-	494.360.614.056	(86.720.000)
Trả trước người bán là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	-	-	294.885.832.166	-
Lê Ngọc Dũng (i)	51.000.000.000	-	-	-
Các cổ đông Công ty CP Đầu tư Benhouse Việt Nam (ii)	-	-	196.000.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	640.667.035	-	3.474.781.890	(86.720.000)
b. Dài hạn	185.000.000.000	(92.500.000.000)	-	-
Trả trước người bán là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3) (iii)	185.000.000.000	(92.500.000.000)	-	-
Cộng	236.640.667.035	(92.500.000.000)	494.360.614.056	(86.720.000)

(i) Khoản trả trước cho ông Lê Ngọc Dũng để nhận chuyển nhượng 5.100.000 cổ phần (tương đương 51% vốn điều lệ) của Công ty CP Đầu tư Xây dựng Saigon Land theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/2022/HĐCNCP ngày 10/8/2022. Theo nội dung của hợp đồng này, Ông Lê Ngọc Dũng có trách nhiệm chuyển giao toàn bộ số cổ phần chuyển nhượng và hoàn tất đăng ký theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, toàn bộ hồ sơ nhận chuyển nhượng cổ phần này vẫn chưa được hoàn tất.

(ii) Trong năm 2022, Tập đoàn đã thoái vốn 25.997.564 cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Benhouse Việt Nam.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty CP Danh Khôi Miền Nam (i)	96.205.000.000	-	-	-
Cộng	96.205.000.000	-	-	-

(i) Khoản cho Công ty CP Danh Khôi Miền Nam mượn tiền theo Thỏa thuận cho mượn tiền số 25.11/2022/HĐCM/DKG-DKMN ngày 25/11/2022 và các phụ lục đính kèm; thời hạn cho mượn đến ngày 31/12/2023; tài sản đảm bảo: cam kết bảo lãnh của Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings; mục đích vay: phục vụ hoạt động, sản xuất kinh doanh.

6. Phải thu khác	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	854.607.776.680	(180.903.373)	414.815.599.377	(1.289.920.000)
Tạm ứng	552.880.800	-	1.075.214.000	-
Ký cược, ký quỹ	263.022.000.000	-	193.444.800.000	-
<i>Ký cược, ký quỹ là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3) (i)</i>	<i>263.000.000.000</i>	<i>-</i>	<i>193.400.000.000</i>	<i>-</i>
<i>Ký quỹ khác</i>	<i>22.000.000</i>	<i>-</i>	<i>44.800.000</i>	<i>-</i>
Phải thu từ hợp tác kinh doanh	545.542.000.000	-	215.365.017.049	-
<i>Phải thu khác ngắn hạn là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3) (ii)</i>	<i>545.542.000.000</i>	<i>-</i>	<i>215.365.017.049</i>	<i>-</i>
Phải thu khác	45.490.895.880	(180.903.373)	4.930.568.328	(1.289.920.000)
<i>Phải thu khác ngắn hạn là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3) (iii)</i>	<i>39.766.413.489</i>	<i>(180.903.373)</i>	<i>1.797.486.478</i>	<i>-</i>
<i>Các khoản phải thu khác</i>	<i>5.724.482.391</i>	<i>-</i>	<i>3.133.081.850</i>	<i>(1.289.920.000)</i>
b. Dài hạn	749.500.000.000	-	429.500.000.000	-
Ký cược, ký quỹ là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3) (iiii)	299.500.000.000	-	-	-
Phải thu khác dài hạn là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3) (iiii)	450.000.000.000	-	429.500.000.000	-
Cộng	1.604.107.776.680	(180.903.373)	844.315.599.377	(1.289.920.000)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Khoản ký quỹ theo hợp đồng đảm bảo môi giới độc quyền bất động sản số 01/2021/HĐĐBMG/NTR-NRC ngày 20/12/2021 và các phụ lục đính kèm giữa Tập đoàn với Công ty CP Đầu tư Bất động sản NTR về việc thỏa thuận môi giới độc quyền sản phẩm bất động sản hình thành trong tương lai tại dự án đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 4 tại Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội. Số dư ký quỹ tại ngày 31/12/2022 là 250.000.000.000 VND. Hiện tại, dự án này vẫn chưa đảm bảo đủ điều kiện mở bán, nên Tập đoàn chưa thể triển khai hoạt động môi giới.

(ii) Trong đó, đang bao gồm:

Khoản tiền hợp tác kinh doanh dự án Khu chung cư hỗn hợp tại Phân khu số 4 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, thành phố Quy Nhơn, Bình Định theo hợp đồng số 02/2020/NRC-DKRH/NH4 ngày 28/10/2020 và các phụ lục đính kèm giữa Tập đoàn với Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings. Theo đó, Tập đoàn là bên góp vốn, Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings là bên nhận góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Tập đoàn góp là 75.000.000.000 VND và phân chia lợi nhuận tối thiểu là 30.000.000.000 VND cho bên góp vốn khi kết thúc hợp đồng hợp tác đầu tư này. Hiện tại, dự án này vẫn chưa đủ điều kiện làm thủ tục xin cấp phép bán hàng nên các sản phẩm bất động sản chưa được ký hợp đồng mua bán với khách hàng, theo đó chưa phát sinh bất kỳ khoản doanh thu hợp tác nào.

Khoản tiền hợp tác đầu tư dự án Tháp ven sông thuộc Khu dân cư nhà ở, khách sạn, căn hộ kết hợp thương mại dịch vụ 2 tháng 9 tại phường Bình Thuận, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 04/2020/NRC-SUN/DN ngày 28/10/2020 và phụ lục số 01 ngày 10/6/2021 giữa Tập đoàn với Công ty TNHH MTV The Royal Đà Nẵng. Theo đó, Tập đoàn là bên góp vốn, Công ty TNHH MTV The Royal Đà Nẵng là bên nhận góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Tập đoàn góp 200.000.000.000 VND và được phân chia lợi nhuận hợp tác cho Tập đoàn bằng lợi nhuận sau thuế theo tỷ lệ góp vốn mà Tập đoàn đã thực góp. Hiện tại, dự án này đang làm thủ tục xin cấp phép bán hàng nên các sản phẩm bất động sản chưa được ký hợp đồng mua bán với khách hàng, theo đó chưa phát sinh bất kỳ khoản doanh thu hợp tác nào.

Khoản tiền hợp tác đầu tư bất động sản dự án đầu tư phát triển đô thị tại các Phân khu 2, 4, 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, thành phố Quy Nhơn, Bình Định theo hợp đồng số 01/2022/HTDT/NRC-DKRH/NH ngày 09/5/2022 và các phụ lục đính kèm giữa Tập đoàn với Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings. Theo đó, Tập đoàn là bên góp vốn, Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings là bên nhận góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Tập đoàn góp là 350.000.000.000 VND để thực hiện kinh doanh 195 sản phẩm đất nền thuộc dự án và các bên sẽ phân chia lợi nhuận trước thuế trong đó Tập đoàn sẽ hưởng doanh thu chênh lệch giữa giá bán ấn định và giá bán thực tế sau khi trừ đi chi phí bán hàng ấn định. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã ghi nhận đầy đủ lợi nhuận phân chia và đang thu hồi lại vốn gốc. Số dư vốn gốc hợp tác đầu tư còn phải thu đến 31/12/2022 là 270.542.000.000 VND.

(iii) Trong đó, đang bao gồm:

Tập đoàn đã chi hộ cho Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings (theo hợp đồng ủy quyền số 01/2022/HĐUQ/DKRH-DKG ngày 17/10/2022) đến Công ty CP Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM theo hợp đồng nguyên tắc số 17-10/HĐNT/DKG-DKPM ngày 17/10/2022 và phụ lục đính kèm giữa Công ty và DKPM để thực hiện làm nhà mẫu cho dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương I. Số dư khoản chi hộ đến 31/12/2022 là 33.668.181.818 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác (tiếp theo)

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

(iiii) Khoản tiền hợp tác đầu tư dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương I theo hợp đồng số 01/2020/NRC-DKRH/BD ngày 28/10/2020 và các phụ lục đính kèm giữa Tập đoàn với Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings. Theo đó, Tập đoàn là bên góp vốn, Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings là bên nhận góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Tập đoàn góp là 450.000.000.000 VND và được phân chia kết quả hợp tác bằng doanh thu hợp tác (trước thuế TNDN). Hiện tại, dự án này vẫn chưa đủ điều kiện làm thủ tục xin cấp phép bán hàng nên các sản phẩm bất động sản chưa được ký hợp đồng mua bán với khách hàng, theo đó chưa phát sinh bất kỳ khoản doanh thu hợp tác nào.

7. Hàng tồn kho

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	406.834.910	-	326.317.273	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	60.592.956.847	-	50.740.879.314	-
Hàng hoá	133.818.273	-	55.000.000	-
Cộng	61.133.610.030	-	51.122.196.587	-

- 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.

(i) Trong đó:

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến việc thuê và nhận quản lý vận hành Sales Gallery và Nhà điều hành Đà Nẵng (tại thửa đất số 301, tờ bản đồ số 35, lô A17-2 đường Võ Văn Kiệt, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng) theo hợp đồng nguyên tắc số 30-08/HĐNT/DKG-DKPM ngày 30/8/2022 giữa Tập đoàn với Công ty CP Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM. Số dư chi phí sản xuất kinh doanh dở dang đến 31/12/2022 là 50 tỷ VND.

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang còn lại với giá trị 10.592.956.847 VND là các khoản chi phí marketing, quảng cáo và các chi phí khác liên quan đến hoạt động môi giới bất động sản thuộc dự án Weltone Luxury Residence (tên cũ là The Aston - Luxury Residence) của chủ đầu tư là Công ty CP Đầu tư VHR và dự án Themeraki của chủ đầu tư là Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á.

8. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn				
Chi phí dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall) (i)	107.731.515.399	-	90.639.273.703	-
Cộng	107.731.515.399	-	90.639.273.703	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Tài sản dở dang dài hạn (tiếp theo)

(i) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn của dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall) chủ yếu là chi phí mua khu thương mại theo hợp đồng mua bán số 11/HĐMB/SG5-NL giữa Công ty CP Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 với Tập đoàn và chi phí môi giới dự án. Hiện tại công trình này đang bị tạm ngưng do Công ty CP Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 (chủ đầu tư dự án) chưa xin được giấy phép xây dựng phần thân dự án. Trong năm, Tập đoàn đã gửi các văn bản cho Công ty CP Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 đề nghị khẩn trương bàn bạc tháo gỡ, đưa ra phương án giải quyết dứt điểm các vướng mắc, tồn tại của dự án. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đánh giá dự án Bình Đăng đã có bước tiến quan trọng trong việc thực hiện các thủ tục pháp lý quan trọng (về đất đai và xây dựng), được sự quan tâm của Chủ tịch UBND thành phố để tháo gỡ các nút thắt trong thủ tục pháp lý. Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn cũng đánh giá dự án Bình Đăng có vị trí tốt, khu vực xung quanh dự án đang được quan tâm đầu tư phát triển hạ tầng kỹ thuật hiện đại, tiềm năng tăng giá của dự án khá tốt trong tương lai. Do đó, dự án dự kiến triển khai lại chậm nhất 12/2023.

9. Tài sản cố định hữu hình (xem trang 41).**10. 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	1.675.741.398	59.462.034.270
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	-	197.931.516	197.931.516
Khấu hao trong năm	-	209.467.680	209.467.680
Số dư cuối năm	-	407.399.196	407.399.196
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	57.786.292.872	1.477.809.882	59.264.102.754
Số dư cuối năm	57.786.292.872	1.268.342.202	59.054.635.074

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

* Giá trị còn lại của 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 trong 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.

11. 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	66.150.000.000	66.150.000.000
Số dư cuối năm	66.150.000.000	66.150.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư (tiếp theo)**Tồn thất do suy giảm giá trị**

Số dư đầu năm

-

-

Số dư cuối năm

-

-

Giá trị còn lại

Số dư đầu năm

66.150.000.000

66.150.000.000

Số dư cuối năm

66.150.000.000

66.150.000.000

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

* Giá trị còn lại cuối 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 2022 chưa được trình bày trên Bản thuyết minh báo cáo tài chính này. Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn tin rằng giá trị hợp lý của bất động sản này sẽ cao hơn nhiều so với giá mua ban đầu.

12. Chi phí trả trước

31/12/2022

01/01/2022

a. Ngắn hạn

9.333.966.927

2.094.590.154

Công cụ dụng cụ chờ phân bổ

221.360.312

1.053.934.194

Chi phí thuê văn phòng (i)

7.498.312.800

-

Các khoản khác

1.614.293.815

1.040.655.960

b. Dài hạn

635.547.285

1.109.209.826

Công cụ dụng cụ chờ phân bổ

90.936.485

191.126.838

Chi phí thi công, thiết kế nội thất

440.719.700

874.828.558

Các khoản khác

103.891.100

43.254.430

Cộng

9.969.514.212

3.203.799.980

(i) Khoản trả trước tiền thuê văn phòng từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023 tại 89 Phan Đình Phùng, phường 17, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng cho thuê mặt bằng số 002/2020/HĐCT/DKPM-NETLAND ngày 25/11/2020 và các phụ lục đính kèm giữa Tập đoàn và Công ty CP Dịch vụ - Quản lý Tài sản DKPM. Số dư tại ngày 31/12/2022 là 7.948.312.800 VND.

13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

31/12/2022

01/01/2022

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

9.000.000.000

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)

9.000.000.000

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

Cộng

9.000.000.000

14.818.448.339

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Phải trả người bán	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
Phải trả người bán là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	2.960.127.516	2.960.127.516	6.339.726.635	6.339.726.635
Công ty CP Nhất Minh Nguyên	2.043.862.800	2.043.862.800	-	-
Công ty TNHH Quảng cáo Truyền thông TSP Việt Nam	2.172.263.592	2.172.263.592	-	-
Các nhà cung cấp khác	3.965.951.175	3.965.951.175	2.115.341.610	2.115.341.610
Cộng	11.142.205.083	11.142.205.083	8.455.068.245	8.455.068.245

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	31/12/2022	01/01/2022
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3) (i)	46.363.636.364	36.907.022.116
Các khách hàng trong nước ứng trước tiền dự án Saigon Metro Mall	2.789.706.350	7.196.901.500
Cộng	49.153.342.714	44.103.923.616

(i) Trong đó, đang bao gồm:

Khoản nhận tiền trả trước của Công ty TNHH MTV The Royal Đà Nẵng để tìm kiếm thuê Sales Gallery, dịch vụ quản lý vận hành toà nhà, để làm văn phòng làm việc, nhà mẫu và là nơi tham quan giới thiệu các sản phẩm thuộc dự án Tháp ven sông tại phường Bình Thuận, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng theo hợp đồng dịch vụ số 30.08/2022/HĐDV/ROYAL-DKG ngày 30/8/2022, số tiền trả trước tại ngày 31/12/2022 là 46.363.636.364 VND.

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2022
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	26.426.420.976	11.714.227.774	21.159.277.237	16.981.371.513
Thuế thu nhập doanh nghiệp	71.169.776.677	2.475.900.852	7.699.947.336	65.945.730.193
Thuế thu nhập cá nhân	10.753.398.009	4.354.292.862	4.053.762.819	11.053.928.052
Các loại thuế khác	-	39.333.666	39.333.666	-
Cộng	108.349.595.662	18.583.755.154	32.952.321.058	93.981.029.758

17. Chi phí phải trả ngắn hạn	31/12/2022	01/01/2022
Hoa hồng phải trả dự án Aston Nha Trang	-	13.218.500.954
Lãi vay trích trước	869.029.503	428.703.002
Lãi trái phiếu trích trước	1.501.575.342	1.749.602.742
Chi phí lãi chậm nộp các khoản thuế	10.305.364.613	-
Các khoản trích trước khác	1.242.062.257	3.505.813.427
Cộng	13.918.031.715	18.902.620.125

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	31/12/2022	01/01/2022
Doanh thu nhận trước dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall)	13.889.018.958	17.357.212.821
Cộng	13.889.018.958	17.357.212.821
19. Phải trả khác	31/12/2022	01/01/2022
a. Ngắn hạn	48.009.054.291	96.696.305.012
Kinh phí công đoàn	613.055.000	232.747.000
Các khoản bảo hiểm bắt buộc	619.999.250	2.368.604.905
Phải trả khác ngắn hạn là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	-	91.473.710.528
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng tư vấn bất động sản (i)	46.753.251.834	-
Các khoản tiền giữ chỗ mua sản phẩm dự án	-	2.621.242.579
Các khoản phải trả khác	22.748.207	-
b. Dài hạn	164.373.700.911	50.000.000.000
Phải trả khác là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	-	50.000.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3) (ii)	164.373.700.911	-
Cộng	212.382.755.202	146.696.305.012

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

(ii) Trong đó, đang bao gồm:

Khoản nhận đặt cọc của Công ty Cổ phần Đầu tư VHR theo hợp đồng nguyên tắc phát triển dự án bất động sản số 30.12/2021/HĐNTPTDA/VHR-DKG ngày 30/12/2021 và các phụ lục đính kèm. Theo đó, Công ty CP Đầu tư VHR phải đặt cọc cho Tập đoàn 160 tỷ để thực hiện công việc tiếp thị bán hàng, tư vấn, môi giới liên quan đến các sản phẩm bất động sản thuộc dự án Weltone Luxury Residence (tên cũ là The Aston - Luxury Residence), tại phường Xương Huân, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa trong suốt thời gian đảm nhận việc phân phối và các chương trình bán hàng, quảng cáo. Số dư nhận đặt cọc đến 31/12/2022 là 160.000.000.000 VND.

20. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (*)	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (*)
a. Vay ngắn hạn	514.033.701.231	514.033.701.231	106.524.200.004	106.524.200.004
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (1)	195.266.346.909	195.266.346.909	100.000.000.000	100.000.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (*)	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (*)
Vay dài hạn đến hạn trả	6.542.000.004	6.542.000.004	6.524.200.004	6.524.200.004
Ngân hàng TMCP Đại Chung Việt Nam (2)	4.242.000.004	4.242.000.004	4.299.200.004	4.299.200.004
Ngân hàng TMCP Bản Việt (3)	300.000.000	300.000.000	300.000.000	300.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (4)	2.000.000.000	2.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	-	-	925.000.000	925.000.000
Trái phiếu (5)	310.746.948.072	310.746.948.072	-	-
Vay cá nhân (6)	1.478.406.246	1.478.406.246	-	-
b. Vay dài hạn	68.049.853.311	68.049.853.311	374.177.945.438	374.177.945.438
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	-	-	2.775.000.000	2.775.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Chung Việt Nam (2)	17.774.853.311	17.774.853.311	21.755.066.649	21.755.066.649
Ngân hàng TMCP Bản Việt (3)	475.000.000	475.000.000	750.000.000	750.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (4)	49.800.000.000	49.800.000.000	51.800.000.000	51.800.000.000
Trái phiếu (5)	-	-	297.097.878.789	297.097.878.789
Cộng	582.083.554.542	582.083.554.542	480.702.145.442	480.702.145.442

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

Thuyết minh chi tiết các khoản vay và nợ thuê tài chính (xem trang 42-46).

21. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem trang 47).

b. Chi tiết vốn góp của các cổ đông	% vốn thực góp tại 31/12/2022	31/12/2022	01/01/2022
Bà Hà Thị Kim Thanh	18,27%	161.100.000.000	249.900.000.000
Bà Đào Thị Bạch Phượng	13,64%	120.260.000.000	210.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Danh Khôi Sài Gòn	7,38%	65.100.000.000	65.100.000.000
Các cổ đông khác	60,71%	535.426.860.000	316.886.860.000
Cộng	100,00%	881.886.860.000	841.886.860.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Năm 2022	Năm 2021
Vốn góp của chủ sở hữu	881.886.860.000	801.798.050.000
Vốn góp đầu năm	841.886.860.000	301.798.050.000
Vốn góp tăng trong năm	40.000.000.000	500.000.000.000
Vốn góp cuối năm	881.886.860.000	801.798.050.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	40.088.810.000

d. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2022	01/01/2022
Quỹ đầu tư phát triển	11.210.568.126	11.210.568.126
Cộng	11.210.568.126	11.210.568.126

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

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

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

	Năm 2022	Năm 2021
Doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	49.246.127.500	265.076.529.690
Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư dự án (*)	117.255.435.364	63.000.000.000
Doanh thu dịch vụ môi giới và dịch vụ khác	27.743.008.484	115.960.066.009
Cộng	194.244.571.348	444.036.595.699

(*) Đây là khoản lãi được phân chia từ hợp đồng số 01/2022/HTDT/NRC-DKRH/NH ngày 09/5/2022 (xem thuyết minh V.6 (ii)).

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2022	Năm 2021
Giá vốn của dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	25.313.229.423	11.812.261.595
Giá vốn của dịch vụ môi giới và dịch vụ khác	14.768.465.243	22.909.766.207
Cộng	40.081.694.666	34.722.027.802

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2022	Năm 2021
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	17.405.596	19.800.538
Lãi chuyển nhượng vốn	25.589.543.862	-
Cộng	25.606.949.458	19.800.538

4. Chi phí tài chính

	Năm 2022	Năm 2021
Lãi tiền vay, lãi trái phiếu	60.299.267.570	10.163.289.606
Chi phí tài chính khác	3.824.069.283	194.466.584
Cộng	64.123.336.853	10.357.756.190

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm 2022	Năm 2021
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	11.500.073.352	62.245.125.557
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	2.209.500	116.678.256
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.168.205.158	8.467.834.055
Chi phí bằng tiền khác	1.419.714.006	2.533.422.976
Cộng	15.090.202.016	73.363.060.844
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	50.598.920.778	64.401.084.893
Chi phí vật liệu, bao bì	2.116.295	1.415.328
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.302.405.853	1.757.149.725
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.315.846.352	1.231.655.822
Thuế, phí, lệ phí	13.569.884	33.454.275
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	92.391.032.373	1.638.299.996
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.124.078.775	7.757.737.699
Chi phí bằng tiền khác	9.393.188.603	7.585.428.502
Cộng	161.141.158.913	84.406.226.240
6. Thu nhập khác	Năm 2022	Năm 2021
Thu nhập từ khoản nhận bồi thường hợp đồng	4.300.000.000	32.200.000.000
Các khoản khác	76.806.530	441.696.749
Cộng	4.376.806.530	32.641.696.749
7. Chi phí khác	Năm 2022	Năm 2021
Chi phí bồi thường thanh lý các hợp đồng mua các sản phẩm thuộc dự án Saigon Metro Mall	1.682.067.825	2.476.875.843
Các khoản phạt, chậm nộp	9.119.488.110	8.049.149.664
Các khoản khác	1.914.111.427	4.066.554.495
Cộng	12.715.667.362	14.592.580.002
8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Năm 2022	Năm 2021
Chi phí nhân công	102.003.504.570	149.765.295.410
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.519.343.852	2.101.782.188
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.788.826.123	18.106.204.759
Chi phí khác bằng tiền	10.813.846.177	9.958.420.543
Cộng	124.125.520.722	179.931.702.900
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2022	Năm 2021
Công ty CP Tập đoàn Danh Khôi	2.467.705.928	64.463.981.953
Công ty CP Danh Khôi Miền Nam	8.194.924	-
Cộng	2.475.900.852	64.463.981.953

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Lãi trên cổ phiếu	Năm 2022	Năm 2021
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(72.513.005.421)	197.610.263.087
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(72.513.005.421)	197.610.263.087
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	88.188.686	74.736.631
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(822)	2.644
11. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	Năm 2022	Năm 2021
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	(72.513.005.421)	197.610.263.087
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	88.188.686	74.736.631
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	88.188.686	74.736.631
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	(822)	2.644

(*) Không có tác động nào làm suy giảm các cổ phiếu phổ thông vào ngày 31/12/2022.

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

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

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

1. Rủi ro thị trường

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Tập đoàn nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1. Rủi ro thị trường (tiếp theo)**Độ nhạy đối với lãi suất**

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

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

	<i>Tăng/ giảm điểm cơ bản</i>	<i>Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế</i>
Năm 2022		
VND	+100	(4.850.855.192)
VND	-100	4.850.855.192
Năm 2021		
VND	+100	(4.749.602.396)
VND	-100	4.749.602.396

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.

Rủi ro ngoại tệ

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

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

Độ nhạy đối với ngoại tệ

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

2. Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Rủi ro tín dụng (tiếp theo)*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.

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 2022	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	514.033.701.231	572.400.000	67.477.453.311	582.083.554.542
Phải trả người bán	11.142.205.083	-	-	11.142.205.083
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	60.694.031.756	164.373.700.911	-	225.067.732.667
Cộng	585.869.938.070	164.946.100.911	67.477.453.311	818.293.492.292
Ngày 31 tháng 12 năm 2021				
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

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

Tài sản đảm bảo

Tập đoàn đã sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của của bên thứ ba để cầm cố, thế chấp cho khoản vay cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các Ngân hàng (Thuyết minh số V.20 - Vay và nợ thuê tài chính).

Tập đoàn đã sử dụng nhà cửa vật kiến trúc, phương tiện vận tải, quyền sử dụng đất của Tập đoàn làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các Ngân hàng (Thuyết minh số V.20 - Vay và nợ thuê tài chính).

Tập đoàn đã sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của của bên thứ ba và quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng đảm bảo môi giới độc quyền bất động sản để cầm cố, thế chấp cho các gói Trái phiếu của Tập đoàn (Thuyết minh số V.20 - Vay và nợ thuê tài chính).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (xem trang 48)

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 2022 và 31 tháng 12 năm 2021. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ tài chính.

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

1. Số tiền đi vay thực thụ trong năm	Năm 2022	Năm 2021
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	342.973.980.799	449.897.878.789
2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm	Năm 2022	Năm 2021
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	236.645.415.453	46.099.200.004

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:

	31/12/2022	01/01/2022
Trong vòng 1 năm	7.498.312.800	12.307.450.815
Từ năm thứ 02 đến năm thứ 05	25.233.452.640	65.282.784.482
Trên 5 năm	18.925.089.480	44.014.991.686
Cộng	51.656.854.920	121.605.226.983

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

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

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 12/2022/NQ-HĐQT ngày 25 tháng 5 năm 2022 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức như sau: số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành 4.409.434 cổ phiếu, tổng số lượng cổ phiếu đã phân phối 4.409.076 cổ phiếu; tổng giá trị cổ phiếu đã phân phối theo mệnh giá 44.090.760.000 VND. Đến ngày 15/3/2023, Tập đoàn đã hoàn tất hồ sơ thay đổi vốn từ đợt phát hành cổ phiếu trên.

Ngoài các 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 này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Giao dịch với các bên liên quan và thành viên chủ chốt (xem trang 49-59)**4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo bộ phận**

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

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

a. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Tư vấn, quản lý và môi giới bất động sản	76.989.135.984	40.081.694.666	36.907.441.318
Hợp tác đầu tư	117.255.435.364	-	117.255.435.364
Cộng	194.244.571.348	40.081.694.666	154.162.876.682

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

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

5. Thông tin về hoạt động liên tục và cam kết của Ban điều hành Tập đoàn về hoạt động liên tục

Các sự kiện ảnh hưởng đến hoạt động liên tục của Tập đoàn như sau:

- Các khoản nợ đã quá hạn thanh toán đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này bao gồm:

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

Khoản phải trả người lao động tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 11.028.757.339 VND.

- Các khoản nợ đến hạn trả trong năm tài chính 2023, bao gồm:

Khoản phải trả người bán ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 11.142.205.083 VND, trong đó phải trả người bán ngắn hạn được xác định là bên liên quan 2.960.127.516 VND;

Số dư nợ vay ngắn hạn và nợ vay dài hạn đến hạn trả của Ngân hàng và Trái phiếu tới hạn tất toán trong năm 2023 đang ghi nhận ở khoản mục Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn (chỉ tiêu 320) trên Bảng Cân đối Kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022;

- Về tình hình sử dụng tài sản của Tập đoàn

Khoản trả trước cho Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings với giá trị 185 tỷ để nhận chuyển nhượng một phần dự án Khu nhà ở phía Đông rạch Thủ Lựu tại phường Long Toàn, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đang bị chậm tiến độ chuyển nhượng. Khoản trả trước này đã được phân loại sang dài hạn trên Bảng Cân đối Kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và trích lập dự phòng 50% theo quy định hiện hành;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Thông tin về hoạt động liên tục và cam kết của Ban điều hành Tập đoàn về hoạt động liên tục (tiếp theo)

- Về tình hình sử dụng tài sản của Tập đoàn

Khoản cho Công ty CP Danh Khôi Miền Nam vay với tổng giá trị là 96.205.000.000 VND vào ngày 25/11/2022;

Các khoản hợp tác kinh doanh đang ghi nhận ở khoản mục Phải thu khác (chỉ tiêu 136, 216) trên Bảng Cân đối Kế toán Hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 đang bị chậm tiến độ hợp tác, kéo dài thời hạn thu hồi gốc và chia lãi từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh.

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

Chỉ tiêu tài chính	31/12/2022	01/01/2022
1. Hệ số khả năng thanh toán bằng tiền	0,0018	0,0135
2. Hệ số khả năng thanh toán ngắn hạn	1,321	3,152
3. Hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu	0,776	0,368
4. Hệ số nợ trên tổng tài sản	0,437	0,429

Ban điều hành Tập đoàn đã có những xem xét thận trọng và đánh giá về khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn trong 12 tháng tới cùng với các kế hoạch hoạt động trong tương lai như sau:

- Giải quyết các vấn đề về dòng tiền:

Thu hồi tiền từ khoản cho vay, ký quỹ hợp đồng môi giới độc quyền, khoản gốc và lợi nhuận phân chia từ các hợp tác kinh doanh và thu tiền doanh thu phí môi giới các dự án mà Tập đoàn đang thực hiện môi giới;

Nguồn thu từ huy động vốn, hợp tác với nhà đầu tư nước ngoài. Các nhà đầu tư nước ngoài mà Tập đoàn đang tiếp xúc và làm việc đến từ quốc gia Mỹ, Thái Lan, Singapore, Nhật Bản, Hàn Quốc;

Dòng tiền thu về từ các nguồn trên sẽ được sử dụng để ưu tiên trả nợ thuế, nợ người lao động đã quá hạn. Đồng thời, thanh toán nợ nhà cung cấp, nợ vay và trái phiếu đến hạn trả.

- Kế hoạch doanh thu dự kiến trong năm 2023:

Tiếp tục triển khai thực hiện các hợp đồng dịch vụ quản lý của các dự án đã được ký kết từ năm trước;

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

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

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

Trần Ngọc Chiêu
Người lập biểu

Nguyễn Thị Ngọc Bích
Kế toán trưởng

Nguyễn Huy Cường
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 30 tháng 3 năm 2023



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.9. 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	962.740.453	218.345.172	22.296.562.954
Giảm do thoái vốn	-	(8.139.900.000)	(377.760.000)	-	(8.517.660.000)
Số dư cuối năm	6.100.751.183	6.874.826.146	584.980.453	218.345.172	13.778.902.954
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	410.766.623	2.637.176.234	508.152.136	101.753.790	3.657.848.783
Khấu hao trong năm	169.145.544	909.868.140	177.011.648	53.850.840	1.309.876.172
Giảm do thoái vốn	-	(1.131.341.000)	(326.199.665)	-	(1.457.540.665)
Số dư cuối năm	579.912.167	2.415.703.374	358.964.119	155.604.630	3.510.184.290
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	5.689.984.560	12.377.549.912	454.588.317	116.591.382	18.638.714.171
Số dư cuối năm	5.520.839.016	4.459.122.772	226.016.334	62.740.542	10.268.718.664

* Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 7.231.934.223 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 278.285.454 VND

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.20. Vay và nợ thuê tài chính

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.20. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.20. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

Số hợp đồng vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư khoản vay	Tài sản đảm bảo
(2) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam bao gồm các hợp đồng vay sau:				
Hợp đồng vay số 8609/2018/HĐTD/PVB-DN.GĐ ngày 27/9/2018	60 tháng	12,49%/năm	117.600.000	Thế chấp xe ô tô Toyota Fortuner
Hợp đồng vay số 13611/2018/HĐTD/PVB-DN.GĐ ngày 30/11/2018	60 tháng	15%/năm	154.000.000	Thế chấp xe ô tô Kia Sedona
Hợp đồng cho vay số 22307/2019/HĐTD/PVB-DN.GĐ ngày 26/7/2019.	60 tháng	13,49%/năm	267.800.000	Thế chấp xe ô tô Toyota Camry
(3) Khoản vay Ngân hàng TMCP Bản Việt bao gồm các hợp đồng vay sau:				
Hợp đồng vay số 00120000154000 ngày 08/7/2020.	60 tháng	13,2%/năm	775.000.000	Thế chấp xe ô tô Toyota Camry và xe ô tô Honda CR-V G
(4) Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam bao gồm các hợp đồng vay sau:				
Hợp đồng vay số 0240/KHDN/21/HĐCV ngày 19/5/2021	144 tháng	7,7%/năm	51.800.000.000	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 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.20. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

(5) Thuyết minh chi tiết trái phiếu

Đơn vị bảo lãnh/tư vấn phát hành	Ngày phát hành	Thời gian thanh toán	Lãi suất	Số dư trái phiếu (*)	Mục đích phát hành	Tài sản đảm bảo
Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (i)	22/11/2021	22/05/2023	11%/năm, trả lãi 6 tháng/lần	117.500.000.000	Toàn bộ số tiền thu được dùng để tăng quy mô vốn hoạt động, thực hiện các hoạt động mua bán, sáp nhập công ty, cụ thể là mua cổ phần của Công ty CP Đầu tư Benhouse Việt Nam.	Quyền sử dụng đất và toàn bộ các quyền lợi ích liên quan từ 63 nền đất có diện tích 8.763,91 m ² thuộc Phân khu số 2, Khu đô thị sinh thái Nhơn Hội, Khu Kinh tế Nhơn Hội, thuộc sở hữu của Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt.
Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (ii)	29/12/2021	29/12/2023	11%/năm, trả lãi 6 tháng/lần	196.625.000.000	Toàn bộ số tiền thu được dùng để tăng quy mô vốn hoạt động tài trợ vốn cho hoạt động môi giới bất động sản của Tập đoàn, cụ thể: ký quỹ bảo đảm độc quyền môi giới và bao tiêu sản phẩm theo Hợp đồng đảm bảo môi giới độc quyền bất động sản số 01/2021/HĐĐBMG/NTR-NRC ký ngày 20/12/2021 (và các phụ lục nếu có) giữa Tập đoàn và Công ty CP Đầu tư Bất động sản NTR.	Quyền sử dụng đất và toàn bộ các quyền và lợi ích liên quan từ 95 nền đất có diện tích 10.272,6 m ² thuộc Phân khu 2, Phân khu 4, Khu đô thị sinh thái Nhơn Hội, Khu kinh tế Nhơn Hội thuộc sở hữu của Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt. Và toàn bộ khoản tiền mà Công ty sẽ nhận được thuộc về hoặc liên quan đến Hợp đồng đảm bảo môi giới độc quyền bất động sản số 01/2021/HĐĐBMG/NTR-NRC ký ngày 20/12/2021

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.20. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

(5) Thuyết minh chi tiết trái phiếu

Đơn vị bảo lãnh/tư vấn phát hành	Ngày phát hành	Thời gian thanh toán	Lãi suất	Số dư trái phiếu (*)	Mục đích phát hành	Tài sản đảm bảo
Chi phí phát hành trái phiếu				(3.378.051.928)		

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

(i) Gói trái phiếu NRCH2123001 với giá trị phát hành là 160 tỷ đồng. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, đã công bố kết quả mua lại trái phiếu, khối lượng trái phiếu nhà đầu tư đồng ý mua lại là 42,5 tỷ đồng.

(ii) Gói trái phiếu NRCH2123002 với giá trị phát hành là 200 tỷ đồng. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, đã mua lại thành công 13,38 tỷ đồng.

(6) Thuyết minh chi tiết các khoản vay cá nhân

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

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

Tên cá nhân	31/12/2022	01/01/2022
Lê Thống Nhất	128.820.000	-
Nguyễn Hữu Quang	139.940.700	-
Nguyễn Thị Ngọc Bích	31.841.760	-
Trần Vi Thoại	91.047.250	-
Vũ Thị Bảo Tuyền	30.883.500	-
Tổng cộng	422.533.210	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.21. 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	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 trước	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
Số dư đầu 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
Tăng vốn (*)	40.000.000.000	-	-	-	-	40.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	-	(200.000.000)	-	-	-	(200.000.000)
Lỗ trong năm	-	-	-	(288.564.581)	(72.513.005.421)	(72.801.570.002)
Tăng/giảm do thoái vốn công ty con	-	-	-	(2.385.306.047)	13.673.793.357	11.288.487.310
Tăng/giảm do góp vốn công ty con	-	-	-	148.000.000.000	-	148.000.000.000
Số dư cuối năm nay	881.886.860.000	29.461.170.400	11.210.568.126	147.999.959.454	211.445.984.478	1.282.004.542.458

(*) Vào ngày 02 tháng 3 năm 2022, Tập đoàn đã phát hành thêm 4.000.000 cổ phần phổ thông theo mức giá phát hành là 10.000 VND/cổ phần cho người lao động theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 05/2022/NQ-HĐQT ngày 24 tháng 02 năm 2022. Vào ngày 14 tháng 3 năm 2022, Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 14, chấp thuận cho việc tăng vốn cổ phần. Theo đó, vốn cổ phần của Tập đoàn tăng từ 841.886.860.000 VND lên 881.886.860.000 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tài sản tài chính				
- Phải thu khách hàng	5.270.810.621	(210.129.000)	375.977.038.182	(1.066.733.321)
- Phải thu về cho vay	96.205.000.000	-	-	96.205.000.000
- Phải thu khác	1.558.064.000.000	(180.903.373)	843.240.385.377	(1.289.920.000)
- Tiền và các khoản tương đương tiền	1.327.712.997	-	5.741.905.841	-
TỔNG CỘNG	1.660.867.523.618	(391.032.373)	1.224.959.329.400	(2.356.653.321)
Nợ phải trả tài chính				
- Vay và nợ	582.083.554.542	-	480.702.145.442	-
- Phải trả người bán	11.142.205.083	-	8.455.068.245	-
- Phải trả khác và chi phí phải trả	225.067.732.667	-	162.997.573.232	-
TỔNG CỘNG	818.293.492.292	-	652.154.786.919	-
			1.660.476.491.245	1.222.602.676.079
			582.083.554.542	480.702.145.442
			11.142.205.083	8.455.068.245
			225.067.732.667	162.997.573.232
			818.293.492.292	652.154.786.919

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

X.3. Giao dịch với các bên liên quan	
Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:	
Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Bất động sản ADK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Bất động sản BDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Bất động sản CDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Bất động sản EDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Bất động sản GDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Bất động sản HDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Bất động sản IDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Đầu tư Du lịch Hà Nội Non Nước	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Đầu tư Bất động sản NTR	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH MTV The Royal Đà Nẵng	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Đầu tư VHR	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Xây dựng Hạ tầng Phú Mỹ	Cùng thành viên quản lý chủ chốt

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Phát triển Bất động sản Danh Khôi DKRP	Không còn bên liên quan từ ngày 01/8/2022
Công ty CP Bất động sản DKRB	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Danh Khôi TK	Công ty liên doanh
Công ty CP Danh Khôi Miền Nam (Tên cũ là Công ty CP Bất động sản DKRD)	Công ty con (đã thoái vốn)
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Sài Gòn Land	Liên quan khác
Công ty CP Đầu tư Bất động sản DKRE	Không còn bên liên quan từ ngày 01/3/2022
Công ty CP Thương mại - Bất động sản DKRT	Không còn bên liên quan từ ngày 01/3/2022
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Danh Khôi Sài Gòn	Cổ đông lớn
Hà Thị Kim Thanh	Cổ đông lớn
Đào Thị Bạch Phượng	Cổ đông lớn
Lê Thống Nhất	Cổ đông lớn
Nguyễn Hữu Quang	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Nguyễn Mạnh Tiến	Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc
mã Trần Vi Thoại	Thành viên HĐQT
Vũ Ngọc Châu	Thành viên HĐQT
Nguyễn Huy Cường	Thành viên HĐQT
Vũ Thị Bảo Tuyền	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Ngọc Bích	Giám đốc tài chính
	Kế toán trưởng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn có số dư với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2022	01/01/2022
Phải thu khách hàng			
Công ty CP Bất động sản ADK	Phải thu phí dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	-	49.965.335.934
Công ty CP Đầu tư Bất động sản DKRE	Phải thu tiền cho thuê văn phòng	420.258.000	1.981.290.000
Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings	Phải thu phí dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	-	11.330.000.000
Công ty CP Đầu tư Du lịch Hà Nội Non Nước	Phải thu phí dịch vụ tư vấn	-	67.377.831.026
Công ty CP Đầu tư Bất động sản NTR	Phải thu phí dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	-	52.334.436.388
Công ty CP Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM	Phải thu tiền cho thuê văn phòng	1.850.532.621	-
Công ty CP Bất động sản BDK	Phải thu phí dịch vụ tư vấn	-	10.968.100.000
Công ty CP Bất động sản CDK	Phải thu phí dịch vụ tư vấn	-	10.158.500.000
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	Phải thu phí môi giới	-	17.908.787.303
Công ty TNHH Bất động sản EDK	Phải thu phí dịch vụ tư vấn	-	10.410.950.000
Công ty TNHH Bất động sản GDK	Phải thu phí dịch vụ tư vấn	-	6.415.200.000
Công ty TNHH Bất động sản HDK	Phải thu phí dịch vụ tư vấn	-	6.765.000.000
Công ty TNHH Bất động sản IDK	Phải thu phí dịch vụ tư vấn	-	12.476.200.000
Công ty CP Thương mại - Bất động sản DKRT	Phí môi giới	-	838.197.149
Cộng		2.270.790.621	258.929.827.800

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

X.3. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)				
Các bên liên quan		Nội dung nghiệp vụ	31/12/2022	01/01/2022
Trả trước cho người bán				
Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings		Trả trước tiền nhận chuyển nhượng dự án	185.000.000.000	185.000.000.000
Công ty CP Phát triển Bất động sản Danh Khôi DKRP		Tạm ứng trước phí môi giới	-	7.341.964.044
Công ty CP Bất động sản DKRB		Tạm ứng trước phí môi giới	-	1.225.747.648
Công ty CP Thương mại - Bất động sản DKRT		Thanh lý hợp đồng truyền thông tư vấn và môi giới bất động sản	-	101.318.120.474
Cộng			185.000.000.000	294.885.832.166
Các khoản phải thu về cho vay				
Công ty CP Danh Khôi Miền Nam (Tên cũ là Công ty CP Bất động sản DKRD)			96.205.000.000	-
Cộng			96.205.000.000	-
Các khoản phải thu khác				
Công ty CP Đầu tư Bất động sản DKRE		Thu hộ tiền điện, nước	11.261.036	47.486.478
Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings		Hợp tác đầu tư	829.210.181.818	433.265.017.049
Công ty TNHH MTV The Royal Đà Nẵng		Hợp tác đầu tư	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Du lịch Hà Nội Non Nước		Thu phạt vi phạm hợp đồng	-	1.750.000.000
Công ty CP Đầu tư Bất động sản NTR		Ký quỹ hợp đồng môi giới độc quyền	250.000.000.000	190.000.000.000
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á		Hợp tác đầu tư	-	15.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Sài Gòn Land		Đặt cọc hợp tác kinh doanh	299.500.000.000	-
Công ty CP Đầu tư VHR		Chuyển tiền dự án Welltone	6.086.970.635	-
Cộng		Ký quỹ hợp đồng môi giới	13.000.000.000	-
			1.597.808.413.489	840.062.503.527

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

X.3. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)			
Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2022	01/01/2022
Các khoản phải trả người bán			
Công ty CP Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM	Phải trả tiền thuê văn phòng	(2.386.287.876)	(4.148.003.725)
Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings	Chi phí dự án	(165.599.640)	-
	Cần trừ công nợ	(408.240.000)	-
	Thuế văn phòng, điện nước	-	(2.191.722.910)
Cộng		(2.960.127.516)	(6.339.726.635)
Các khoản người mua trả tiền trước			
Công ty TNHH MTV The Royal Đà Nẵng	Nhận trước tiền tìm kiếm thuê Sale Gallery và quản lý vận hành	(46.363.636.364)	-
Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings	Tạm ứng thường nóng phí môi giới	-	(36.558.885.473)
Công ty CP Phát triển Bất động sản Danh Khôi DKRP	Tạm ứng thường nóng phí môi giới	-	(348.136.643)
Cộng		(46.363.636.364)	(36.907.022.116)
Chi phí phải trả			
Công ty CP Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM	Tiền điện trích trước	(35.827.929)	-
Cộng		(35.827.929)	-

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2022	01/01/2022
Các khoản phải trả khác			
Công ty TNHH Xây dựng Hạ tầng Phú Mỹ	Nhận hợp tác đầu tư	-	(83.200.000.000)
Công ty CP Đầu tư Bất động sản NTR	Nhận hợp tác đầu tư	-	(50.000.000.000)
Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings	Chi hộ lương	-	(6.272.585.528)
	Chi hộ khác	-	(1.401.125.000)
Công ty CP Đầu tư VHR	Thu tạm ứng	(160.000.000.000)	-
Công ty CP Danh Khôi TK	Thu cọc	(2.773.700.911)	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư The Royal Đà Nẵng	Thu cọc	(1.600.000.000)	-
Lê Thống Nhất	Cổ tức	-	(480.000.000)
Nguyễn Đình Trí	Cổ tức	-	(120.000.000)
Cộng		(164.373.700.911)	(141.473.710.528)
Các khoản vay			
Lê Thống Nhất	Vay	128.820.000	-
Nguyễn Hữu Quang	Vay	139.940.700	-
Nguyễn Thị Ngọc Bích	Vay	31.841.760	-
Trần Vi Thoại	Vay	91.047.250	-
Vũ Thị Bảo Tuyền	Vay	30.883.500	-
Cộng		422.533.210	-

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính hợp nhất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2022	Năm 2021
Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings	Ký quỹ	-	20.000.000.000
	Thu phạt	-	10.000.000.000
	Doanh thu môi giới	-	15.203.112.186
	Thu hộ	-	10.850.000.000
	Tạm ứng thưởng nóng phí môi giới	-	39.443.559.908
	Chi hộ lương, hoa hồng thưởng nóng	-	(29.422.568.479)
	Cán trừ chi hộ lương	6.272.585.528	-
	Chi phí dịch vụ	-	(1.273.750.000)
	Chi phí thuê văn phòng, điện, nước	-	(7.080.068.450)
	Cho thuê ô tô	-	1.988.181.818
	Doanh thu từ hợp tác đầu tư	117.255.435.364	63.000.000.000
	Doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	3.245.302.500	10.300.000.000
	Thu hồi tiền hợp tác đầu tư	229.458.000.000	308.000.000.000
	Góp vốn hợp tác đầu bằng cân trừ công nợ	(217.300.000.000)	-
	Chuyển tiền góp vốn hợp tác đầu tư	(428.200.000.000)	(229.134.982.951)
	Thu tiền đăng ký tư vấn	11.098.562.500	-
	Chi phí dự án	(153.333.000)	-
	Chi hộ nhà mẫu Léman	(33.668.181.818)	-
	Cán trừ công nợ	(408.240.000)	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2022	Năm 2021
Công ty CP Đầu tư Du Lịch Hà Nội Non Nước	Doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	18.670.200.000	61.252.573.660
	Thu hồi tiền hợp tác đầu tư	-	95.000.000.000
	Thu phạt vi phạm hợp đồng	-	12.800.000.000
Công ty CP Đầu tư Bất động sản DKRE	Tạm ứng hợp đồng truyền thông tư vấn và môi giới bất	(60.000.000.000)	-
	Thu hồi tiền phí dịch vụ truyền thông tư vấn và môi gi	60.000.000.000	-
	Doanh thu phạt vi phạm hợp đồng	1.800.000.000	-
	Doanh thu cho thuê văn phòng, điện, nước và cho thuê xe	-	3.936.036.064
Công ty CP Đầu tư Bất động sản DKRT	Thu phạt vi phạm hợp đồng	2.500.000.000	-
	Thu tiền đăng ký dự án	1.950.000.000	-
	Thu hồi tiền từ thanh lý hợp đồng truyền thông tư vấn dự án	100.000.000.000	(100.000.000.000)
	Tạm ứng thưởng nóng, phí môi giới	-	(1.136.620.474)
Công ty CP Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPMT	Doanh thu môi giới	-	761.997.409
	Doanh thu cho thuê văn phòng và điện nước	3.486.763.809	
	Thu chi hệ điện nước	75.810.095	
	Chi phí thuê văn phòng và điện nước phát sinh	(13.980.341.132)	(4.193.211.311)
	Phí cho thuê và quản lý vận hành tòa nhà Sales Gallery	(83.668.181.818)	

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2022	Năm 2021
Công ty CP đầu tư Bất động sản NTR	Doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	12.114.910.000	50.858.578.535
	Chuyển tiền ký quỹ	(60.000.000.000)	(190.000.000.000)
	Thu tiền hợp tác đầu tư	-	50.000.000.000
Công ty TNHH Xây dựng hạ tầng Phú Mỹ	Hoàn trả tiền thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư	(83.200.000.000)	(24.800.000.000)
	Thu lại tiền hợp đồng hợp tác đầu tư và phạt vi phạm hợp đồng	-	15.000.000.000
	Phạt vi phạm hợp đồng	-	(8.000.000.000)
	Doanh thu môi giới	-	72.561.818
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR	Thu tạm ứng	160.000.000.000	-
	Ký quỹ	(13.000.000.000)	-
	Chuyển tiền dự án	(6.086.970.635)	-
Công ty CP Bất động sản ADK	Doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	3.215.415.000	45.423.032.667
Công ty CP Bất động sản BDK	Doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	-	9.971.000.000
Công ty CP Bất động sản CDK	Doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	-	9.235.000.000
Công ty TNHH Bất động sản EDK	Doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	-	9.464.500.000
Công ty TNHH Bất động sản GDK	Doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	-	5.832.000.000
Công ty TNHH Bất động sản HDK	Doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	-	6.150.000.000
Công ty TNHH Bất động sản IDK	Doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	-	11.342.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2022	Năm 2021
Công ty TNHH MTV Đầu tư The Royal Đà Nẵng	Chuyển tiền hợp tác đầu tư	-	(195.000.000.000)
	Thu cọc	(1.600.000.000)	-
	Phí cho thuê và quản lý vận hành tòa nhà Sales Gallery	46.363.636.364	-
	Cổ tức	-	11.400.000.000
Công ty CP Danh Khôi Miền Nam (Tên cũ là Công ty CP Bất động sản DKRD)	Cho mượn tiền	96.205.000.000	-
Công ty Cổ phần Danh Khôi TK	Thu cọc	(2.773.700.911)	-
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	Thu hồi tiền hợp tác đầu tư	-	5.000.000.000
	Phạt vi phạm hợp đồng	-	8.000.000.000
	Thu hồi tiền cọc dự án	-	10.000.000.000
	Góp vốn hợp tác đầu tư	-	10.000.000.000
	Phí môi giới	-	16.280.715.730

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Ban Điều hành	Chức vụ	Năm 2022	Năm 2021
Lê Thống Nhất	Chủ tịch HĐQT	1.893.125.000	2.250.833.332
Nguyễn Hữu Quang	Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc	1.908.774.750	2.449.015.363
Trần Vi Thoại	Thành viên HĐQT	1.486.907.000	1.872.017.357
Vũ Ngọc Châu	Thành viên HĐQT	60.000.000	160.000.000
Nguyễn Mạnh Tiến	Thành viên HĐQT	60.000.000	60.000.000
Nguyễn Huy Cường	Tổng Giám đốc	1.649.687.250	1.974.200.667
Nguyễn Ngọc Trâm	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/8/2022)	582.518.500	1.450.135.919
Nguyễn Quốc Bảo	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/8/2022)	142.151.000	2.225.562.000
Nguyễn Thị Ngọc Bích	Kế toán trưởng	708.935.063	939.337.500
Cộng		8.492.098.563	13.381.102.138