

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

Số 3 Trần Nhật Duật, P. Tân Định, Quận 1, Tp. HCM

MST: 0312695565

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 2 năm 2023

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 28 tháng 07 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2023	01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		805,943,204,895	988,670,736,742
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	624,214,969	1,327,712,997
1. Tiền	111		624,214,969	1,327,712,997
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		737,845,158,882	914,833,221,963
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	11,748,155,391	5,270,810,621
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	829,510,557	51,640,667,035
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	56,587,000,000	96,205,000,000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	761,472,614,359	854,607,776,680
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(92,792,121,425)	(92,891,032,373)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	61,133,610,030	61,133,610,030
1. Hàng tồn kho	141		61,133,610,030	61,133,610,030
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		6,340,221,014	11,376,191,752
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12a	4,313,767,298	9,333,966,927
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2,026,453,716	2,042,224,825
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2023	01/01/2023
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1,347,545,782,364	1,288,138,479,746
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		993,915,000,000	934,500,000,000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	185,000,000,000	185,000,000,000
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	808,915,000,000	749,500,000,000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		68,703,909,601	69,323,353,738
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	9,754,008,367	10,268,718,664
- Nguyên giá	222		13,778,902,954	13,778,902,954
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4,024,894,587)	(3,510,184,290)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	58,949,901,234	59,054,635,074
- Nguyên giá	228		59,462,034,270	59,462,034,270
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(512,133,036)	(407,399,196)
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	107,731,515,399
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		107,731,515,399	107,731,515,399
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	101,606,755,597	100,798,063,324
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		101,606,755,597	100,798,063,324
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		9,438,601,767	9,635,547,285
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12b	438,601,767	635,547,285
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.13	9,000,000,000	9,000,000,000
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2,153,488,987,259	2,276,809,216,488

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2023	01/01/2023
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		892,187,892,849	994,804,674,030
I. Nợ ngắn hạn	310		663,674,490,742	748,492,100,850
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.14	9,788,153,135	11,142,205,083
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	100,000,100	49,153,342,714
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	94,649,623,656	93,981,029,758
4. Phải trả người lao động	314		10,995,756,168	11,028,757,339
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	20,591,494,296	13,918,031,715
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a	47,381,737,176	48,009,054,291
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20a	472,972,651,773	514,033,701,231
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		7,195,074,438	7,225,978,719
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		228,513,402,107	246,312,573,180
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	16,608,728,958	13,889,018,958
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b	162,773,700,911	164,373,700,911
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20b	49,125,000,000	68,049,853,311
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		5,972,238	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

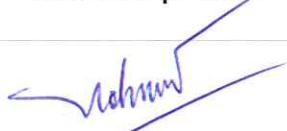
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2023	01/01/2023
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1,261,301,094,410	1,282,004,542,458
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.21	1,261,301,094,410	1,282,004,542,458
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		925,977,620,000	881,886,860,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		925,977,620,000	881,886,860,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		29,461,170,400	29,461,170,400
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		11,210,568,126	11,210,568,126
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		146,680,813,262	211,445,984,478
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		167,355,224,478	283,958,989,899
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(20,674,411,216)	(72,513,005,421)
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		147,970,922,622	147,999,959,454
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		2,153,488,987,259	2,276,809,216,488

NGƯỜI LẬP BIỂU


 Trần Ngọc Chiêu

KẾ TOÁN TRƯỞNG


 Nguyễn Thị Ngọc Bích

Tp. HCM, ngày 28 tháng 7 năm 2023



TỔNG GIÁM ĐỐC


 Nguyễn Huy Cường

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 2 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 2		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1,930,065,154	106,118,653,635	1,930,065,154	157,305,434,745
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1,930,065,154	106,118,653,635	1,930,065,154	157,305,434,745
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	37,905,154	16,589,041,808	37,905,154	39,952,300,604
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		1,892,160,000	89,529,611,827	1,892,160,000	117,353,134,141
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	226,664	2,250,904	1,266,953	10,620,108,828
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	28,690,883,166	25,890,566,605	30,461,996,794	30,836,727,829
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		27,793,090,953	25,890,566,605	28,556,455,660	30,836,727,829
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		284,601,111	-	808,692,273	322,298,477
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5a	-	-	-	15,090,202,016
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5b	14,690,159,260	65,224,113,461	30,264,362,801	75,348,362,044
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		(41,204,054,651)	(1,582,817,335)	(58,024,240,369)	7,020,249,557
12. Thu nhập khác	31	VI.6	41,200,000,000	64,209,545,219	41,200,000,000	64,283,654,897
13. Chi phí khác	32	VI.7	1,551,337,577	4,667,763,025	1,569,546,148	6,390,904,555
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		39,648,662,423	59,541,782,194	39,630,453,852	57,892,750,342
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(1,555,392,228)	57,958,964,859	(18,393,786,517)	64,912,999,899
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		2,303,689,293	9,800,067,501	2,303,689,293	14,017,593,063
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		5,972,238	-	5,972,238	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(3,865,053,759)	48,158,897,358	(20,703,448,048)	50,895,406,836
Cổ đông của Công ty mẹ	61		(3,837,670,948)	48,158,897,773	(20,674,411,216)	51,183,931,286
Cổ đông không kiểm soát	62		(27,382,811)	(415)	(29,036,832)	(288,524,450)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	(42)	530	(227)	565
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8	(42)	505	(227)	538

NGƯỜI LẬP BIỂU


Trần Ngọc Chiêu

KẾ TOÁN TRƯỞNG


Nguyễn Thị Ngọc Bích



Tp.HCM, ngày 28 tháng 7 năm 2023

TỔNG GIÁM ĐỐC


Nguyễn Huy Cường

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ tài chính quý 2 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 2		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH						
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(1,555,392,228)	57,958,964,859	(18,393,786,517)	64,912,999,899
2. Điều chỉnh cho các khoản :						
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9,10,11	307,896,097	(59,357,836,121)	619,444,137	(59,029,101,080)
- Các khoản dự phòng	03	VI.5b	(98,910,948)	47,306,698,899	(98,910,948)	47,306,698,899
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(284,601,111)	8,066,653,650	(808,692,273)	(10,933,346,350)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	27,793,090,953	26,725,175,230	28,556,455,660	30,836,727,829
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		26,162,082,763	80,699,656,517	9,874,510,059	73,093,979,197
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		67,034,587,953	(139,246,362,741)	78,069,745,138	(31,853,016,485)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		305,700,000	(21,957,719,690)	-	(21,887,574,236)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(58,300,334,563)	52,441,004,100	(50,901,448,013)	(80,288,824,901)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		2,515,113,658	2,887,297,557	5,217,145,147	(1,189,796,064)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(15,847,912,056)	(23,225,222,311)	(16,611,276,763)	(30,399,916,846)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.16	(1,000,000,000)	(2,022,000,000)	(1,000,000,000)	(3,499,947,336)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-	-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(43,500,000)	(521,351,851)	(30,904,281)	(1,447,172,263)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		20,825,737,755	(50,944,698,419)	24,617,771,287	(97,472,268,934)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ						
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		-	-	-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(17,100,000,000)	-	(17,100,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		27,843,000,000	-	39,618,000,000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(3,939,640,691)	-	(103,739,640,691)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	11,087,095,269	-	41,087,095,269
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	-	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		27,843,000,000	(9,952,545,422)	39,618,000,000	(79,752,545,422)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH						
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-	-	39,880,000,000
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		-	59,807,926,793	-	136,085,323,550
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(50,230,001,338)	(1,043,226,332)	(64,939,269,315)	(2,193,026,333)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(50,230,001,338)	58,764,700,461	(64,939,269,315)	173,772,297,217
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		(1,561,263,583)	(2,132,543,380)	(703,498,028)	(3,452,517,139)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		2,185,478,552	4,421,932,082	1,327,712,997	5,741,905,841
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	624,214,969	2,289,388,702	624,214,969	2,289,388,702

NGƯỜI LẬP BIỂU

KÊ TOÁN TRƯỞNG

Trần Ngọc Chiêu

Nguyễn Thị Ngọc Bích

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Ngày 28 tháng 7 năm 2023
TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Huy Cường

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 2 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thành lập

Công ty CP Tập đoàn Danh Khôi tiền thân là Công ty CP 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 03 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc tăng vốn điều lệ từ 881.886.860.000 VND lên 925.977.620.000 VND.

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

Tên tiếng anh: Danh Khôi Group Joint Stock Company.

Tên viết tắt: Tập đoàn Danh Khôi.

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

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

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

2. Lĩnh vực kinh doanh: Bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

Chi tiết bao gồm:

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

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

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

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

Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc Tập đoàn

5.1. Thông tin Công ty con được hợp nhất

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, Tập đoàn có một (01) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư DTKT Thuận An	Kinh doanh bất động sản	50,66%	50,66%	50,66%

Địa chỉ: Số 3 Trần Nhật Duật, P. Tân Định, Quận 1, TP HCM, Việt Nam.

5.2. Thông tin Công ty liên kết, liên doanh được hợp nhất

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, Tập đoàn có một (01) công ty liên kết như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Danh Khôi TK	Kinh doanh bất động sản	49.90%	49.90%	49.90%

Địa chỉ: Số 3 Trần Nhật Duật, P. Tân Định, Quận 1, TP HCM, Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 2 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. 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 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".

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

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

2. Nguyên tắc 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...

3. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 2 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)**4.1 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

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

4.2 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...

4.3 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.

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

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

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

6. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 2 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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 Công ty đánh giá giảm nguyên giá Bất động sản đầu tư và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán. Khi Bất động sản đầu tư tăng trở lại thì Công ty thực hiện hoàn nhập tối đa bằng số đã ghi giảm trước đây.

7. 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.

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

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

9. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

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.

10. Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 2 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Lợi nhuận chưa phân phối

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

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

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

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

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

Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư dự án

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 2 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế 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 hoãn 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 hoãn 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%.

18. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 2 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

20. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của 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.

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

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

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 2 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	30/06/2023	01/01/2023
Tiền	624,214,969	1,327,712,997
Tiền mặt	482,605,945	534,677,656
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	141,609,024	793,035,341
Cộng	<u>624,214,969</u>	<u>1,327,712,997</u>

2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào công ty liên kết	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị theo PP vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị theo PP vốn chủ sở hữu
	99,800,000,000	101,606,755,597	99,800,000,000	100,798,063,324
Công ty Cổ phần Danh Khôi TK	99,800,000,000	101,606,755,597	99,800,000,000	100,798,063,324
Cộng	<u>99,800,000,000</u>	<u>101,606,755,597</u>	<u>99,800,000,000</u>	<u>100,798,063,324</u>

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

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.

- Cơ sở xác định giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý tại thời điểm 31 tháng 03 năm 2023 của các khoản đầu tư vào đơn vị chưa đại chúng không được xác định do đến thời điểm hiện tại vẫn chưa có hướng dẫn cụ thể và thống nhất về phương pháp xác định giá trị hợp lý trong kế toán của các khoản đầu tư này. Do vậy, Tập đoàn không trình bày giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính dài hạn.

3. Phải thu của khách hàng	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	11,748,155,391	-	5,270,810,621	(210,129,000)
Khách hàng trong nước	11,748,155,391	-	5,270,810,621	(210,129,000)
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (xem thuyết minh VIII.3)	8,504,342,641		2,270,790,621	(210,129,000)
Phải thu khách hàng khác	3,243,812,750		3,000,020,000	
Cộng	<u>11,748,155,391</u>	<u>-</u>	<u>5,270,810,621</u>	<u>(210,129,000)</u>

4. Trả trước cho người bán	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	829,510,557	-	51,640,667,035	-
Nhà cung cấp trong nước	829,510,557	-	51,640,667,035	-
Nhà cung cấp khác	829,510,557		51,640,667,035	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 2 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

b. Dài hạn	185,000,000,000	(92,500,000,000)	185,000,000,000	(92,500,000,000)
Trả trước người bán là bên liên quan (xem thuyết minh VIII.3) (*)	185,000,000,000	(92,500,000,000)	185,000,000,000	(92,500,000,000)
Cộng	185,829,510,557	(92,500,000,000)	236,640,667,035	(92,500,000,000)

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

5. Phải thu về cho vay	Giá trị		Giá trị	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	56,587,000,000	-	96,205,000,000	-
Phải thu về cho vay	56,587,000,000	-	96,205,000,000	-
Cộng	56,587,000,000	-	96,205,000,000	-

6. Phải thu khác	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	761,472,614,359	(292,121,425)	854,607,776,680	(180,903,373)
Ký cược, ký quỹ	263,023,000,000	-	263,022,000,000	-
Ký quỹ là các bên liên quan (xem thuyết minh VIII.3) (1)	263,000,000,000	-	263,000,000,000	-
Ký quỹ khác	23,000,000	-	22,000,000	-
Tạm ứng	209,760,000	-	552,880,800	-
Phải thu khác	498,239,854,359	(292,121,425)	591,032,895,880	(180,903,373)
Phải thu khác ngắn hạn là bên liên quan (xem thuyết minh VIII.3) (2)	483,546,269,259	-	585,308,413,489	(180,903,373)
Phải thu khác	14,693,585,100	(292,121,425)	5,724,482,391	-
b. Dài hạn	808,915,000,000	-	749,500,000,000	-
Phải thu khác dài hạn là bên liên quan (xem thuyết minh VIII.3) (2)	450,000,000,000	-	450,000,000,000	-
Ký quỹ là bên liên quan (xem thuyết minh VIII.3) (3)	299,500,000,000	-	299,500,000,000	-
Phải thu dài hạn khác	59,415,000,000	-	-	-
Cộng	1,570,387,614,359	(292,121,425)	1,604,107,776,680	(180,903,373)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 2 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(1) Trong đó:**Khoản ký quỹ cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR**

Khoản ký quỹ theo hợp đồng đảm bảo môi giới độc quyền bất động sản số 01/2021/HĐĐBMG/NTR-NRC ngày 20/12/2021 và các phụ lục đính kèm giữa Công ty với Công ty CP Đầu tư Bất động sản NTR về việc thỏa thuận môi giới độc quyền sản phẩm bất động sản hình thành trong tương lai tại dự án đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 4 tại Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội. Số dư ký quỹ tại ngày 30/06/2023 là 250.000.000.000 VND.

Khoản ký quỹ cho Công ty Cổ phần Đầu tư VHR

Khoản ký quỹ theo Hợp đồng nhằm đảm bảo quyền môi giới độc quyền giữa Công ty Cổ phần Đầu tư VHR và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi, về việc thỏa thuận môi giới độc quyền sản phẩm bất động sản hình thành trong tương lai tại Dự án thành phần Khu dân cư Cồn Tân Lập trên các lô đất HH1, HH2, HH3.

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

Khoản tiền hợp tác kinh doanh dự án Khu chung cư hỗn hợp tại Phân khu số 4 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, thành phố Quy Nhơn, Bình Định theo hợp đồng số 02/2020/NRC-DKRH/NH4 ngày 28/10/2020 và các phụ lục đính kèm giữa Công ty với Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings. Theo đó, Công ty là bên góp vốn, Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings là bên nhận góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty góp là 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.

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/BID ngày 28/10/2020 và các phụ lục đính kèm giữa Công ty với Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings. Theo đó, Công ty là bên góp vốn, Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings là bên nhận góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty góp là 450.000.000.000 VND và được phân chia kết quả hợp tác bằng doanh thu hợp tác (trước thuế TNDN).

Công ty 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.

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 Công ty với Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings. Theo đó, Công ty là bên góp vốn, Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings là bên nhận góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty góp là 350.000.000.000 VND để thực hiện kinh doanh 195 sản phẩm đất nền thuộc dự án và các bên sẽ phân chia lợi nhuận trước thuế trong đó Công ty sẽ hưởng doanh thu chênh lệch giữa giá bán ấn định và giá bán thực tế sau khi trừ đi chi phí bán hàng ấn định. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty đã ghi nhận đầy đủ lợi nhuận phân chia và đang thu hồi lại vốn gốc.

Khoản tiền phải thu theo biên bản cần trừ công nợ giữa Công ty TNHH MTV The Royal Đà Nẵng, Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings và Công ty CP Tập Đoàn Danh Khôi

(3) Khoản tiền đặt cọc cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Saigon Land

Khoản tiền đặt cọc cho Công ty Cổ phần 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, Công ty 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 này, Công ty đã đặt cọc đủ cho Saigon Land.

7. Hàng tồn kho

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	406,834,910	-	406,834,910	-
Chi phí SX, KD dở dang	60,592,234,120	-	60,592,956,847	-
Hàng hoá	134,541,000	-	133,818,273	-
Cộng	61,133,610,030	-	61,133,610,030	-

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm: không có.

- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm: không có.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 2 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Tài sản dở dang dài hạn	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	107,731,515,399	-	107,731,515,399	-
Chi phí dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall) (*)	107,731,515,399	-	107,731,515,399	-
Cộng	107,731,515,399	-	107,731,515,399	-

9. Tài sản cố định hữu hình (xem trang 26).

10. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất (*)	Chương trình phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	57,786,292,872	1,675,741,398	59,462,034,270
Số dư cuối kỳ	57,786,292,872	1,675,741,398	59,462,034,270
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	-	407,399,196	407,399,196
Khấu hao trong kỳ	-	104,733,840	104,733,840
Số dư cuối kỳ	-	512,133,036	512,133,036
Giá trị còn lại			
Số dư đầu kỳ	57,786,292,872	1,268,342,202	59,054,635,074
Số dư cuối kỳ	57,786,292,872	1,163,608,362	58,949,901,234

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

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

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

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

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

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 kỳ	66,150,000,000	66,150,000,000
Số dư cuối kỳ	66,150,000,000	66,150,000,000
Tổn thất do suy giảm giá trị		
Số dư đầu kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-
Giá trị còn lại		
Số dư đầu kỳ	66,150,000,000	66,150,000,000
Số dư cuối kỳ	66,150,000,000	66,150,000,000

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

(**) Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty chưa thực hiện việc xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 06 năm 2023 chưa được trình bày trên Bản thuyết minh báo cáo tài chính này. Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng giá trị hợp lý của bất động sản này sẽ cao hơn nhiều so với giá mua ban đầu nếu được yêu cầu xác định giá trị hợp lý.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 2 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Chi phí trả trước	30/06/2023		01/01/2023	
a. Ngắn hạn	4,313,767,298		9,333,966,927	
Chi phí trả trước	4,313,767,298		9,333,966,927	
b. Dài hạn	438,601,767		635,547,285	
Chi phí trả trước	438,601,767		635,547,285	
Cộng	4,752,369,065		9,969,514,212	
13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30/06/2023		01/01/2023	
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	9,000,000,000		9,000,000,000	
- Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến doanh thu từ hoạt động Hợp tác đầu tư dự án Khu thương mại dịch vụ và dân cư Tân Việt Phát, phường Phú Hải, Tp. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (Queen Pearl)	9,000,000,000		9,000,000,000	
Cộng	9,000,000,000		9,000,000,000	
14. Phải trả người bán	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	9,788,153,135	9,788,153,135	11,142,205,083	11,142,205,083
Phải trả người bán là bên liên quan (xem thuyết minh VIII.3)	2,551,423,793	2,551,423,793	2,960,127,516	2,960,127,516
Nhà cung cấp khác	7,236,729,342	7,236,729,342	8,182,077,567	8,182,077,567
Cộng	9,788,153,135	9,788,153,135	11,142,205,083	11,142,205,083
15. Người mua trả tiền trước	30/06/2023		01/01/2023	
Ngắn hạn	100,000,100		49,153,342,714	
Người mua trả tiền trước (xem thuyết minh VIII.3) (*)	-		46,363,636,364	
Khách hàng trong nước ứng trước tiền	100,000,100		2,789,706,350	
Cộng	100,000,100		49,153,342,714	
16. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	30/06/2023
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	16,981,371,513	278,031,605	157,606,353	17,101,796,765
Thuế thu nhập doanh nghiệp	65,945,730,193	2,322,982,223	1,000,000,000	67,268,712,416
Thuế thu nhập cá nhân	11,053,928,052	3,225,186,423	4,000,000,000	10,279,114,475
Các loại thuế khác	-	7,000,000	7,000,000	-
Cộng	93,981,029,758	5,833,200,251	5,164,606,353	94,649,623,656
17. Chi phí phải trả	30/06/2023		01/01/2023	
a. Ngắn hạn	20,591,494,296		13,918,031,715	
Lãi vay trích trước	2,893,587,437		869,029,503	
Lãi trái phiếu trích trước	6,953,554,382		1,501,575,342	
Chi phí lãi chậm nộp các khoản thuế	10,305,364,613		10,305,364,613	
Các khoản trích trước khác	438,987,864		1,242,062,257	
Cộng	20,591,494,296		13,918,031,715	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 2 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Doanh thu chưa thực hiện	30/06/2023	01/01/2023
Dài hạn		
Doanh thu nhận trước dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall)	16,608,728,958	13,889,018,958
Cộng	16,608,728,958	13,889,018,958
19. Phải trả khác	30/06/2023	01/01/2023
a. Ngắn hạn		
BHXX, BHYT, BHTN, KPCĐ	2,399,081,792	1,233,054,250
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng tư vấn bất động sản (*)	44,977,655,384	46,753,251,834
Các khoản phải trả, phải nộp khác	5,000,000	22,748,207
Cộng	47,381,737,176	48,009,054,291
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược (xem thuyết minh VIII.3)	162,773,700,911	164,373,700,911
Cộng	162,773,700,911	164,373,700,911

(*) Khoản thu hộ dự án Welltone Luxury Residence phần Khu dân cư Cồn Tân Lập trên các lô đất HH1, HH2, HH3 tại địa chỉ Phường Xương Huân, Tp. Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

20. Vay và nợ thuê tài chính	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	472,972,651,773	472,972,651,773	514,033,701,231	514,033,701,231
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (1)	195,266,346,909	195,266,346,909	195,266,346,909	195,266,346,909
Vay dài hạn đến hạn trả	2,300,000,000	2,300,000,000	6,542,000,004	6,542,000,004
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (2)	-	-	4,242,000,004	4,242,000,004
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	2,000,000,000	2,000,000,000
Trái phiếu (5)	271,027,489,206	271,027,489,206	310,746,948,072	310,746,948,072
Vay cá nhân (6)	4,378,815,658	4,378,815,658	1,478,406,246	1,478,406,246
b. Vay dài hạn	49,125,000,000	49,125,000,000	68,049,853,311	68,049,853,311
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (2)	-	-	17,774,853,311	17,774,853,311
Ngân hàng TMCP Bản Việt (3)	325,000,000	325,000,000	475,000,000	475,000,000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (4)	48,800,000,000	48,800,000,000	49,800,000,000	49,800,000,000
Cộng	522,097,651,773	522,097,651,773	582,083,554,542	582,083,554,542

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 2 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Thuyết minh chi tiết các khoản vay

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

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng tín dụng số 808.6/2021/9804561/HĐT D ngày 04/07/2022	8 tháng	7.50%	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/HĐT D ngày 08/07/2022	8 tháng	7.50%	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/HĐT D ngày 25/07/2022	8 tháng	8,2%	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/HĐT D ngày 24/08/2022	8 tháng	8,5%	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/HĐT D ngày 25/08/2022	8 tháng	8,5%	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 808.11/2021/9804561/HĐT D ngày 31/08/2022	8 tháng	8,5%	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 808.12/2021/9804561/HĐT D ngày 31/08/2022	8 tháng	8,5%	30,000,000,000	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba

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

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng tín dụng số 808.13/2021/9804561/HĐT D ngày 08/09/2022	8 tháng	8.70%	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/HĐT D ngày 08/09/2022	8 tháng	8.70%	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 808.15/2021/9804561/HĐT D ngày 12/10/2022	8 tháng	9.50%	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 808.16/2021/9804561/HĐT D ngày 14/10/2022	10 tháng	9.50%	851,449,536	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 2 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Hợp đồng tín dụng số 808.17/2021/9804561/HĐ TD ngày 31/10/2022	10 tháng	9.70%	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 808.18/2021/9804561/HĐ TD ngày 01/11/2022	10 tháng	9.70%	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 808.19/2021/9804561/HĐ TD ngày 08/11/2022	10 tháng	9.70%	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 808.20/2021/9804561/HĐ TD ngày 18/11/2022	10 tháng	10.00%	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 808.21/2021/9804561/HĐ TD ngày 23/11/2022	10 tháng	10.00%	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 808.22/2021/9804561/HĐ TD ngày 02/12/2022	10 tháng	10.00%	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 808.23/2021/9804561/HĐ TD ngày 06/12/2022	10 tháng	10.00%	2,020,822,287	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba

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

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng vay số 0707/2018/HĐCV/PVB-DN.GĐ ký ngày 05/7/2018 và Phụ lục số PL01-0707/2018/HĐCV/PVB-DN.GĐ ký ngày 20/8/2018	120 tháng	16%/năm	-	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất
Hợp đồng vay số 8609/2018/HĐTD/PVB-DN.GĐ ngày 27/9/2018	60 tháng	16%/năm	-	Thế chấp xe ô tô Toyota Fortuner
Hợp đồng vay số 13611/2018/HĐTD/PVB-DN.GĐ ngày 30/11/2018	60 tháng	16%/năm	-	Thế chấp xe ô tô Kia Sedona
Hợp đồng cho vay số 22307/2019/HĐTD/PVB-DN.GĐ ngày 26/7/2019.	60 tháng	16%/năm	-	Thế chấp xe ô tô Toyota Camry

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 2 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng vay số 00120000154000 ngày 08/7/2020.	60 tháng	15,5%/năm	625,000,000	Thế chấp xe ô tô Toyota Camry Thế chấp xe ô tô Honda CR-V G

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

	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng vay số 0240/KHDN/21/HĐCV ngày 19/5/2021	144 tháng	7,7%/năm	50,800,000,000	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

(5) Chi tiết trái phiếu

Đơn vị bảo lãnh/tư vấn phát hành	Ngày phát hành/ Ngày đáo hạn	Lãi suất	Số dư	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	22/11/2021 22/05/2023	11%/ năm, trả lãi 6 tháng/lần	112,500,000,000	Quyền sử dụng đất
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	29/12/2021 29/12/2023	11%/ năm, trả lãi 6 tháng/lần	160,000,000,000	Quyền sử dụng đất
Chi phí phát hành trái phiếu			(1,472,510,794)	

(6) 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	30/06/2023	01/01/2023
Lê Thống Nhất	386,460,000	128,820,000
Nguyễn Huy Cường	320,725,500	
Nguyễn Hữu Quang	419,822,100	139,940,700
Nguyễn Thị Ngọc Bích	95,525,280	31,841,760
Trần Vi Thoại	273,141,750	91,047,250
Vũ Thị Bảo Tuyên	92,650,500	30,883,500
Tổng cộng	1,588,325,130	422,533,210

21. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem trang 27).

% vốn thực góp tại

b. Chi tiết vốn góp của các cổ đông	30/06/2023	30/06/2023	01/01/2023
Bà Hà Thị Kim Thanh	18.64%	172,569,140,000	161,100,000,000
Bà Đào Thị Bạch Phượng	13.56%	125,577,000,000	120,260,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Danh Khôi Sài Gòn	7.38%	68,354,990,000	65,100,000,000
Các cổ đông khác	60.42%	559,476,490,000	535,426,860,000
Cộng	100.00%	925,977,620,000	881,886,860,000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 2 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp đầu năm

Vốn góp tăng trong năm

Vốn góp cuối năm

Cổ tức, lợi nhuận đã chia

6 tháng đầu năm
20236 tháng đầu năm
2022

925,977,620,000

881,886,860,000

881,886,860,000

841,886,860,000

44,090,760,000

40,000,000,000

925,977,620,000

881,886,860,000

44,090,760,000

d. Các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ đầu tư phát triển

Cộng

30/06/2023

01/01/2023

11,210,568,126

11,210,568,126

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**

Quý 2

Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này

Năm 2023

Năm 2022

Năm 2023

Năm 2022

Doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản

-

23,142,877,500

-

49,246,127,500

Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư dự án

-

82,078,804,755

-

82,078,804,755

Doanh thu dịch vụ môi giới và dịch vụ khác

1,930,065,154

896,971,380

1,930,065,154

25,980,502,490

Cộng

1,930,065,154

106,118,653,635

1,930,065,154

157,305,434,745

2. Giá vốn hàng bán

Quý 2

Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này

Năm 2023

Năm 2022

Năm 2023

Năm 2022

Giá vốn của dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản

-

16,541,251,644

-

25,313,229,423

Giá vốn của dịch vụ môi giới và dịch vụ khác

37,905,154

47,790,164

37,905,154

14,639,071,181

Cộng

37,905,154

16,589,041,808

37,905,154

39,952,300,604

3. Doanh thu hoạt động tài chính

Quý 2

Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này

Năm 2023

Năm 2022

Năm 2023

Năm 2022

Lãi tiền gửi, tiền cho vay

226,664

2,250,904

1,266,953

9,064,966

Doanh thu hoạt động tài chính từ thoái vốn

-

-

10,611,043,862

Cộng

226,664

2,250,904

1,266,953

10,620,108,828

4. Chi phí tài chính

Quý 2

Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này

Năm 2023

Năm 2022

Năm 2023

Năm 2022

Lãi tiền vay, lãi trái phiếu

27,793,090,953

25,890,566,605

28,556,455,660

30,836,727,829

Chi phí tài chính khác

897,792,213

-

1,905,541,134

Cộng

28,690,883,166

25,890,566,605

30,461,996,794

30,836,727,829

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 2 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Quý 2		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
a. Chi phí bán hàng				
Chi phí nhân viên	-	-	-	11,500,073,352
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	-	-	-	2,209,500
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	-	-	2,168,205,158
Chi phí bằng tiền khác	-	-	-	1,419,714,006
Cộng	-	-	-	15,090,202,016
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Quý 2		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
Chi phí nhân viên	11,445,453,164	12,698,218,458	23,401,484,392	19,224,280,223
Chi phí vật liệu, bao bì	-	353,832	-	707,664
Chi phí đồ dùng văn phòng	52,331,211	361,903,816	186,268,837	754,864,352
Chi phí khấu hao TSCĐ	307,896,097	328,735,041	619,444,137	676,358,082
Thuế, phí, lệ phí	(3,000,000)	-	4,000,000	15,180,188
Dự phòng phải thu khó đòi	(98,910,948)	3,374,348,325	(98,910,948)	2,874,348,325
Dự phòng cho hợp đồng có rủi ro	-	44,932,350,574	-	44,932,350,574
Chi phí dịch vụ mua ngoài	895,604,400	1,695,259,527	1,705,132,868	3,135,234,618
Chi phí bằng tiền khác	2,090,785,336	1,832,943,888	4,446,943,515	3,735,038,018
Cộng	14,690,159,260	65,224,113,461	30,264,362,801	75,348,362,044
6. Thu nhập khác	Quý 2		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
Lãi từ giao dịch mua giá rẻ	-	59,908,956,662	-	59,908,956,662
Thu nhập từ khoản bồi thường hợp đồng	41,200,000,000	4,300,000,000	41,200,000,000	4,300,000,000
Các khoản khác	-	588,557	-	74,698,235
Cộng	41,200,000,000	64,209,545,219	41,200,000,000	64,283,654,897
7. Chi phí khác	Quý 2		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
Chi phí bồi thường thanh lý các hợp đồng mua các sản phẩm thuộc dự án Saigon Metro Mall	631,016,000	82,333,225	631,016,000	1,682,067,825
Các khoản tiền phạt, tiền chậm nộp	455,205,333	4,515,985,396	457,484,586	4,517,102,120
Chi phí khác	465,116,244	69,444,404	481,045,562	191,734,610
Cộng	1,551,337,577	4,667,763,025	1,569,546,148	6,390,904,555
8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Quý 2		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	2,303,689,293	9,800,067,501	2,303,689,293	14,017,593,063

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 2 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
9. Lãi trên cổ phiếu		
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(20,674,411,216)	51,183,931,286
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	(2,094,418,870)
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	(2,094,418,870)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(20,674,411,216)	49,089,512,416
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	91,111,830	86,862,719
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(227)	565
10. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		
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	(20,674,411,216)	49,089,512,416
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	91,111,830	86,862,719
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân sẽ được qui đổi		4,409,076
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	91,111,830	91,271,795
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	(227)	538

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

- Các khoản giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai: không có
- Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng: không có

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

- Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác
Không có khoản nợ tiềm tàng nào khác xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất.
- Các sự kiện phát sinh sau kỳ tài chính
Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất.
- Giao dịch với các bên liên quan và thành viên chủ chốt (xem trang 28 - 32)
- 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.
- Thông tin về hoạt động liên tục

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

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Tp. HCM, ngày 28 tháng 7 năm 2023

TỔNG GIÁM ĐỐC

Trần Ngọc Chiêu

Nguyễn Thị Ngọc Bích

Nguyễn Huy Cường

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DẠNH KHÔI

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 2 năm 2023

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 kỳ	6,100,751,183	6,874,826,146	584,980,453	218,345,172	13,778,902,954
Số dư cuối kỳ	6,100,751,183	6,874,826,146	584,980,453	218,345,172	13,778,902,954
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	579,912,167	2,415,703,374	358,964,119	155,604,630	3,510,184,290
Khấu hao trong kỳ	84,572,772	343,741,320	70,003,696	16,392,509	514,710,297
Số dư cuối kỳ	664,484,939	2,759,444,694	428,967,815	171,997,139	4,024,894,587
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ	5,520,839,016	4,459,122,772	226,016,334	62,740,542	10,268,718,664
Số dư cuối kỳ	5,436,266,244	4,115,381,452	156,012,638	46,348,033	9,754,008,367

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 2 năm 2023

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 tại ngày 01/01/2022	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
Lợi nhuận	-	-	-	(288,524,450)	51,183,931,286	50,895,406,836
Thặng dư vốn cổ phần	-	(120,000,000)	-	-	(997,209,435)	(120,000,000)
Tạm trích quỹ đầu tư phát triển năm 2022	-	-	997,209,435	-	(2,094,418,870)	(2,094,418,870)
Tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2022	-	-	-	(2,385,306,047)	13,673,793,357	11,288,487,310
Tăng/giảm do thoái vốn công ty con	-	-	-	23,393,497	-	23,393,497
Tăng/giảm do mua công ty con	-	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/03/2022	881,886,860,000	29,541,170,400	12,207,777,561	23,393,082	332,051,292,880	1,255,710,493,923
Số dư tại ngày 01/01/2023	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
Tăng vốn	44,090,760,000	-	-	-	(44,090,760,000)	-
Lợi nhuận	-	-	-	(29,036,832)	(20,674,411,216)	(20,703,448,048)
Số dư tại ngày 31/12/2023	925,977,620,000	29,461,170,400	11,210,568,126	147,970,922,622	146,680,813,262	1,261,301,094,410

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 2 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VIII.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 Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	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 TNHH MTV The Royal Đà Nẵng	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Đầu tư VHR	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Xây dựng Hạ tầng Phú Mỹ	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Sài Gòn Land	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Danh Khôi TK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Danh Khôi Sài Gòn	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Hà Thị Kim Thanh	Liên quan khác
Đào Thị Bạch Phương	Công ty liên doanh
Lê Thông Nhất	Cổ đông lớn
Nguyễn Hữu Quang	Cổ đông lớn
Nguyễn Mạnh Tiến	Cổ đông lớn
	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
	Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc
	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 26/04/2023)



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

Bên liên quan	
Trần Vĩ Thoại	
Vũ Ngọc Châu	
Hân Thị Huỳnh Thi	
Nguyễn Huy Cường	
Vũ Thị Bảo Tuyền	
Nguyễn Thị Ngọc Bích	
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, Công ty có số dư và	
Các bên liên quan	
Các khoản phải thu khách hàng	
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM	
Công ty CP Đầu tư Bất động sản DKRE	
Công ty TNHH MTV The Royal Đà Nẵng	
Cộng	
Các khoản phải thu khác	
Công ty CP Đầu tư Bất động sản DKRE	
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	
Công ty TNHH MTV The Royal Đà Nẵng	
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR	
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Sài Gòn Land	
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR	
Cộng	
Các khoản trả tiền trước cho người bán	
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	
Cộng	

Mối quan hệ Thành viên HĐQT Thành viên HĐQT Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 26/04/2023) Tổng Giám đốc Giám đốc tài chính Kế toán trưởng	Nội dung nghiệp vụ	30/06/2023	01/01/2023
		Cho thuê văn phòng, điện nước	1,850,532,621
		Phải thu tiền cho thuê văn phòng	420,258,000
		Nhận trước tiền tìm kiếm thuê Sale Gallery và quản lý vận hành	
		8,504,342,641	2,270,790,621
		Hợp tác đầu tư	11,261,036
		Hợp tác đầu tư	829,210,181,818
		Ký quỹ	200,000,000,000
		Đặt cọc hợp tác kinh doanh	250,000,000,000
		Chuyển tiền dự án	299,500,000,000
Ký quỹ	6,086,970,635		
		13,000,000,000	
		1,496,046,269,259	1,597,808,413,489
Chuyển nhượng dự án		185,000,000,000	185,000,000,000
		185,000,000,000	185,000,000,000

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

Các bên liên quan

Các khoản phải trả người bán

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

Công ty Cổ phần Dầu Tru Danh Khôi Holdings

Cộng

Chi phí phải trả

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

Cộng

Các khoản phải trả khác

Công ty Cổ phần Dầu tư VHR

Công ty Cổ phần Danh Khôi TK

Công ty TNHH MTV Đầu tư The Royal Đà Nẵng

Cộng

Các khoản người mua trả tiền trước

Công ty TNHH MTV The Royal Đà Nẵng

Cộng

Các khoản vay

Lê Thống Nhất

Nguyễn Huy Cường

Nguyễn Hữu Quang

Nguyễn Thị Ngọc Bích

Trần Vi Thoại

Vũ Thị Bảo Tuyền

Cộng

Mối quan hệ

Cùng thành viên quản lý chủ chốt

Cùng thành viên quản lý chủ chốt

Cùng thành viên quản lý chủ chốt

Cùng thành viên quản lý chủ chốt

Công ty Liên doanh

Cùng thành viên quản lý chủ chốt

Cùng thành viên quản lý chủ chốt

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Tổng Giám đốc

Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc

Kế toán trưởng

Thành viên HĐQT

Giám đốc tài chính

Nội dung nghiệp vụ

Thuê văn phòng, điện, nước

Chi phí dự án

Cần trừ công nợ

Tiền điện

Thu tạm ứng

Thu cọc

Thu cọc

Nhận trước tiền tìm kiếm thuê Sale Gallery

Vay

Vay

Vay

Vay

Vay

Vay

VIII.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

Mối quan hệ

Nội dung nghiệp vụ

6 tháng đầu năm 2023

6 tháng đầu năm 2022

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

Cùng thành viên quản lý chủ chốt

Doanh thu cho thuê văn phòng, điện, nước

1,799,489,615

Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings

Cùng thành viên quản lý chủ chốt

Phí thuê văn phòng, điện, nước

(6,150,988,122)

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR

Cùng thành viên quản lý chủ chốt

Doanh thu từ hợp tác đầu tư
Doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản

12,114,910,000

Công ty Cổ phần Đầu tư VHR

Cùng thành viên quản lý chủ chốt

Chuyển tiền ký quỹ

(60,000,000,000)

Công ty TNHH MTV Đầu tư The Royal Đà Nẵng

Cùng thành viên quản lý chủ chốt

Chuyển tiền dự án

(657,956,446)

Công ty CP Đầu tư Du Lịch Hà Nội Non Nước

Cùng thành viên quản lý chủ chốt

Thanh lý và phải thu

231,000,000,000

Công ty CP Đầu tư Bất động sản DKRE

Cùng thành viên quản lý chủ chốt (không còn bên liên quan từ ngày 01/3/2022)

Thanh lý và phải trả

(52,600,000,000)

Công ty CP Đầu tư Bất động sản DKRT

Cùng thành viên quản lý chủ chốt (không còn bên liên quan)

Cán trừ công nợ

(178,400,000,000)

Công ty TNHH Xây dựng hạ tầng Phú Mỹ

Cùng thành viên quản lý chủ chốt

Doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản

18,670,200,000

Tạm ứng hợp đồng truyền thông tư vấn và môi giới bất động sản

(60,000,000,000)

Thu hồi tiền phí dịch vụ truyền thông tư vấn và môi giới bất động sản

60,000,000,000

Thu từ phạt vi phạm hợp đồng

1,800,000,000

Thu phạt vi phạm hợp đồng

2,500,000,000

Thu hồi tiền từ thanh lý dự án

1,950,000,000

Thu hồi tiền từ thanh lý hợp đồng truyền thông tư vấn dự án

100,000,000,000

Hoàn trả tiền thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư

(82,910,000,000)

Công ty CP Bất động sản ADK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này			
			Quý 2			
			Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
+ Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc						
Ban điều hành	Chức vụ					
Lê Thống Nhất	Chủ tịch HĐQT	480,000,000	495,000,000	930,000,000	963,125,000	
Nguyễn Hữu Quang	Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc	478,933,333	491,203,000	945,133,333	939,374,750	
Trần Vi Thoại	Thành viên HĐQT	397,400,000	383,216,000	759,800,000	732,107,000	
Vũ Ngọc Châu	Thành viên HĐQT	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	
Nguyễn Mạnh Tiến	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 26/04/2023)	20,000,000	30,000,000	20,000,000	30,000,000	
Hàn Thị Huỳnh Thi	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 26/04/2023)	10,000,000		10,000,000		
Nguyễn Huy Cường	Tổng Giám đốc	408,750,000	420,703,000	817,500,000	832,187,250	
Nguyễn Ngọc Trâm	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/8/2022)	-	256,053,000		499,068,500	
Nguyễn Quốc Bảo	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/8/2022)	-			142,151,000	
Nguyễn Thị Ngọc Bích	Kế toán trưởng	175,603,500	176,895,000	354,207,000	357,728,063	
Vũ Thị Bảo Tuyền	Giám đốc tài chính	159,746,454	165,754,625	283,280,454	316,918,125	
Cộng		2,160,433,287	2,448,824,625	4,149,920,787	4,842,659,688	



