



MOORE AISC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01-02
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03-04
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	05-08
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	09
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	10-11
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	12-50

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 2023

Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi (gọi tắt là "Công ty") trân trọng đề trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập

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

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

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty

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 3 Trần Nhật Duật, phường Tân Định, quận 1, Tp. HCM, Việt Nam.

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty được trình bày trong báo cáo tài chính 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 gồm có:

Hội đồng Quản trị

Ông	Lê Thống Nhất	Chủ tịch HĐQT
Ông	Nguyễn Hữu Quang	Thành viên
Ông	Nguyễn Mạnh Tiến	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 25/4/2023)
Bà	Hàn Thị Quỳnh Thi	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 25/4/2023)
Ông	Trần Vi Thoại	Thành viên
Ông	Vũ Ngọc Châu	Thành viên

Ủy ban Kiểm toán

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

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Nguyễn Huy Cường	Tổng Giám đốc
Ông	Nguyễn Hữu Quang	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Hồ Đức Toàn	Giám đốc tài chính (Bổ nhiệm ngày 01/11/2023)
Bà	Vũ Thị Bảo Tuyền	Giám đốc tài chính (Miễn nhiệm ngày 01/9/2023)
Bà	Trần Ngọc Chiêu	Kế toán trưởng (Bổ nhiệm ngày 01/9/2023)
Bà	Nguyễn Thị Ngọc Bích	Kế toán trưởng (Miễn nhiệm ngày 01/9/2023)

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 2023

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

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

Ông Lê Thống Nhất Chủ tịch HĐQT

Ông Lê Thống Nhất đã ủy quyền cho Ông Nguyễn Huy Cường ký báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 theo Giấy ủy quyền số 83.1/2020/GUQ ngày 01 tháng 8 năm 2020.

4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC ("Moore AISC") được bổ nhiệm là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty.

5. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính 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 được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

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

6. Xác nhận

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị, chúng tôi xác nhận rằng Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Báo cáo tài chính của Công ty 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 29 tháng 3 năm 2024

Số: A0523205-R/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 kèm theo của **Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi** (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 29 tháng 3 năm 2024, từ trang 05 đến trang 50, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính 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 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 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 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 của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của **Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi** tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Không phủ nhận ý kiến chấp nhận toàn phần nêu trên, chúng tôi lưu ý người đọc báo cáo đến Thuyết minh số X.5 trong Bản Thuyết minh báo cáo tài chính về thông tin giả định hoạt động liên tục và các cam kết về hoạt động liên tục của Ban điều hành Công ty. Theo đó, giả định hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào khả năng có thể của Công ty trong việc thanh toán, gia hạn hoặc tái cấu trúc các khoản nợ quá hạn, nợ sắp đến hạn cũng như tạo ra đủ dòng tiền trong ngắn hạn từ việc thu hồi nguồn tiền của các hoạt động hợp tác kinh doanh, hoạt động kinh doanh có hiệu quả để duy trì cho hoạt động kinh doanh bình thường của Công ty trong tương lai gần. Những điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

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 của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2024

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



Phan Đức Danh

Giám đốc Kiểm toán

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 2080-2023-005-1

Đoàn Nguyễn Minh Tâm

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 4277-2023-005-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		718.095.695.432	1.080.670.818.936
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	403.077.579	828.085.736
1. Tiền	111		403.077.579	828.085.736
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		704.500.382.841	1.007.333.221.963
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	2.356.900.254	5.270.810.621
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	387.209.965	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	52.894.000.000	96.205.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	675.309.272.622	854.607.776.680
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(26.447.000.000)	(391.032.373)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	11.571.694.751	61.133.610.030
1. Hàng tồn kho	141		11.571.694.751	61.133.610.030
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.620.540.261	11.375.901.207
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13a	58.988.346	9.333.966.927
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.561.551.915	2.041.934.280
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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.214.703.872.672	1.047.140.416.422
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		720.823.124.118	542.500.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	181.408.124.118	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	539.415.000.000	450.000.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.4b	-	(92.500.000.000)
II. Tài sản cố định	220		68.091.814.741	69.323.353.738
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	9.246.647.347	10.268.718.664
- Nguyên giá	222		13.778.902.954	13.778.902.954
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.532.255.607)	(3.510.184.290)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	58.845.167.394	59.054.635.074
- Nguyên giá	228		59.462.034.270	59.462.034.270
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(616.866.876)	(407.399.196)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	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		107.731.515.399	107.731.515.399
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.9	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	251.769.653.265	251.800.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		152.000.000.000	152.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		99.800.000.000	99.800.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(30.346.735)	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		137.765.149	9.635.547.285
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13b	137.765.149	635.547.285
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.16a	-	9.000.000.000
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.932.799.568.104	2.127.811.235.358

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		789.234.516.336	994.804.674.030
I. Nợ ngắn hạn	310		567.217.910.017	748.492.100.850
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.14	6.645.800.561	11.142.205.083
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	2.441.826.543	49.153.342.714
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16b	109.128.670.609	93.981.029.758
4. Phải trả người lao động	314		10.756.753.631	11.028.757.339
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	27.867.226.285	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	52.068.904.801	48.009.054.291
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20a	351.021.653.149	514.033.701.231
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		7.287.074.438	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		222.016.606.319	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	10.740.690.092	13.889.018.958
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b	162.802.731.311	164.373.700.911
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20b	48.473.184.916	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		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.143.565.051.768	1.133.006.561.328
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.21	1.143.565.051.768	1.133.006.561.328
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		176.915.693.242	210.447.962.802
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		166.357.202.802	270.088.077.090
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		10.558.490.440	(59.640.114.288)
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
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		1.932.799.568.104	2.127.811.235.358



Lương Thị Thùy Linh
Người lập biểu

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 29 tháng 3 năm 2024



Trần Ngọc Chiêu
Kế toán trưởng




Nguyễn Huy Cường
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	4.628.774.256	169.988.860.238
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		4.628.774.256	169.988.860.238
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	162.636.074	25.490.413.649
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		4.466.138.182	144.498.446.589
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.409.339	33.992.951.473
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	55.245.336.402	64.053.475.706
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		51.836.937.739	60.229.406.423
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	(9.975.577.291)	160.988.394.337
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		(40.802.211.590)	(46.550.471.981)
11. Thu nhập khác	31	VI.6	83.316.438.356	4.376.806.530
12. Chi phí khác	32	VI.7	4.139.202.284	12.598.742.909
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		79.177.236.072	(8.221.936.379)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		38.375.024.482	(54.772.408.360)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	18.816.534.042	2.467.705.928
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		9.000.000.000	2.400.000.000
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		10.558.490.440	(59.640.114.288)

Lương Thị Thùy Linh
Người lập biểu

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 29 tháng 3 năm 2024

Trần Ngọc Chiêu
Kế toán trưởng

Nguyễn Huy Cường
Tổng Giám đốc



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		38.375.024.482	(54.772.408.360)
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10,11	1.231.538.997	1.296.958.352
- Các khoản dự phòng	03	VI.4,5	(66.413.685.638)	92.891.032.373
- 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	VI.3	-	(33.978.500.000)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	51.836.937.739	60.229.406.423
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		25.029.815.580	65.666.488.788
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		148.123.129.742	81.881.168.531
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		49.561.915.279	(60.807.292.757)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(48.617.707.868)	113.892.470.927
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		9.772.760.717	(7.116.705.270)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(37.088.278.409)	(57.020.172.642)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.16b	(1.500.000.000)	(7.022.000.000)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		61.095.719	(1.237.005.607)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		145.342.730.760	128.236.951.970
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		-	(96.205.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		43.311.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(451.800.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	268.978.500.000
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		43.311.000.000	(279.026.500.000)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
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
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
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.2	(189.078.738.917)	(236.414.165.453)
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		(189.078.738.917)	146.359.815.346
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		(425.008.157)	(4.429.732.684)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		828.085.736	5.257.818.420
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	403.077.579	828.085.736



Lương Thị Thùy Linh
Người lập biểu

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 29 tháng 3 năm 2024



Trần Ngọc Chiêu
Kế toán trưởng





Nguyễn Huy Cường
Tổng Giám đốc

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

Tên tiếng anh: Danh 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.

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

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty 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

Trong năm 2023, tình hình kinh doanh của Công ty chịu sự ảnh hưởng nặng nề của nền kinh tế vĩ mô, cụ thể như sau:

- Thị trường bất động sản vẫn đang rất khó khăn mặc dù các chính sách Nhà nước ban hành nhằm tháo gỡ khó khăn nhưng vẫn chưa thấm thấu đến doanh nghiệp thị trường trái phiếu doanh nghiệp gặp khó khăn.... và thị trường dân dụng sức mua yếu tâm lý người tiêu dùng e dè, thắt chặt chi tiêu làm cho sức tiêu thụ của thị trường bị giảm sút dẫn đến các doanh nghiệp phải hoạt động cầm chừng, luân phiên để duy trì hoạt động của doanh nghiệp;

- Đồng thời, thị trường bất động sản tiếp tục gặp khó khăn bởi các chính sách tín dụng bất động sản (như tài sản đảm bảo, thế chấp được kiểm soát chặt chẽ), thị trường trái phiếu doanh nghiệp vẫn chưa đạt sự tin tưởng của nhà đầu tư, lãi suất vay vẫn duy trì ở mức cao dù Ngân hàng Nhà nước đã nhiều lần điều chỉnh giảm lãi suất điều hành.

Các đặc điểm trên đã ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty trong năm tài chính 2023.

6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2023: 75 nhân viên (Ngày 31/12/2022 là 140 nhân viên).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Cấu trúc doanh nghiệp

7.1 Danh sách các công ty con

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có một (01) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

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

Địa chỉ: Số 3 Trần Nhật Duật, phường Tân Định, quận 1, Tp. HCM, Việt Nam.

7.2. Danh sách các công ty liên doanh, liên kết

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty 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, phường Tân Định, quận 1, Tp. HCM, Việt Nam.

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

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

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Niên độ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều Thông tư số 200/2014/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**Nguyên tắc kế toán đối với 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 con, công ty liên kết

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động, nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của công ty đó. Khi Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát công ty con thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty con.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, liên kết được trích lập khi doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư bị lỗ dẫn đến Công ty có khả năng mất vốn hoặc khi giá trị các khoản đầu tư vào công ty con, liên kết bị suy giảm giá trị. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty mẹ), là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).

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

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

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

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

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

5.2 Tài sản cố định vô hình

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

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

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

Chương trình phần mềm

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

5.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

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

Nhà xưởng, vật kiến trúc	25 - 50 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 năm
Tài sản cố định khác	5 năm
Chương trình phần mềm	8 năm

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

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.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tự xây dựng là giá thành thực tế và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư tính đến ngày hoàn thành công việc.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

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

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

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

10. Nguyên tắc ghi nhận 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 Công ty 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.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay

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

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

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Lợi nhuận chưa phân phối

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

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

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

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần 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 kèm theo điều kiện cam kết lợi nhuận phân chia cho các bên không thực hiện kế toán và không quyết toán thuế với mức lợi nhuận không nhỏ hơn một mức tối thiểu cố định thì Công ty ghi nhận doanh thu dựa trên lợi nhuận tạm 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)**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 của doanh nghiệp 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.

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

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

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

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

18. 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.

19. 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 Công ty trong năm tài chính hiện hành.

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp Công ty áp dụng cho kỳ hiện hành là 20%.

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

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, chi phí phải trả, 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.

21. Các bên liên quan

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2023	01/01/2023
Tiền		
Tiền mặt	5.431.176	54.677.656
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	397.646.403	773.408.080
Cộng	403.077.579	828.085.736

2. Các khoản đầu tư tài chính	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
a. Đầu tư vào công ty con	152.000.000.000	(30.346.735)	152.000.000.000	-
Công ty Cổ phần DKTK Thuận An (i)	152.000.000.000	(30.346.735)	152.000.000.000	-
b. Đầu tư vào công ty liên kết	99.800.000.000	-	99.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Danh Khôi TK (ii)	99.800.000.000	-	99.800.000.000	-
Cộng	251.800.000.000	(30.346.735)	251.800.000.000	-

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

(i) Công ty đã đầu tư mua 15.200.000 cổ phần với giá trị 152.000.000.000 VND tương đương 50,66% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư DKTK Thuận An theo theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0317360869 đăng ký thay đổi lần thứ 02 ngày 16 tháng 11 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, dự án chưa đi vào hoạt động chính thức.

(ii) 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 Cổ phần Danh Khôi TK theo theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0317010293 đăng ký thay đổi lần thứ 01 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, dự án 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 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, Công ty không trình bày giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính dài hạn.

3. Phải thu của khách hàng ngắn hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	2.113.078.620	-	2.270.790.621	(210.129.000)
Các khách hàng khác	243.821.634	-	3.000.020.000	-
Cộng	2.356.900.254	-	5.270.810.621	(210.129.000)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trả trước cho người bán	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
a. Ngắn hạn	387.209.965	-	51.640.667.035	-
Ông Lê Ngọc Dũng (i)	-	-	51.000.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	387.209.965	-	640.667.035	-
b. Dài hạn	181.408.124.118	-	185.000.000.000	(92.500.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (bên liên quan, xem thuyết minh X.3) (ii)	181.408.124.118	-	185.000.000.000	(92.500.000.000)
Cộng	181.795.334.083	-	236.640.667.035	(92.500.000.000)

(i) Khoản trả trước cho ông Lê Ngọc Dũng để nhận chuyển nhượng của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Saigon Land theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần đã ký trước đó. Trong năm, hai bên đã thỏa thuận thanh lý hợp đồng chuyển nhượng trên và phạt ông Dũng vi phạm hợp đồng. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty đã thu hồi toàn bộ số tiền gốc và lãi phạt vi phạm hợp đồng.

(ii) Khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (gọi tắt là "DKRH") với giá trị là 185.000.000.000 VND theo hợp đồng số 2210/2018/HĐCN/DKRH-NRC ngày 22/10/2018 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. Trong năm, hai bên đã tiến hành thanh lý hợp đồng theo biên bản số 0811/2023/TLHĐ-BRVT ngày 08/11/2023. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty đã thu hồi toàn bộ số tiền phải thu trên và thực hiện hoàn nhập toàn bộ dự phòng nợ phải thu khó đòi đã trích lập.

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Danh Khôi Miền Nam (bên liên quan, xem thuyết minh X.3) (i)	52.894.000.000	(26.447.000.000)	96.205.000.000	-
Cộng	52.894.000.000	(26.447.000.000)	96.205.000.000	-

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

6. Phải thu khác	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	675.309.272.622	-	854.607.776.680	(180.903.373)
Tạm ứng	201.474.330	-	552.880.800	-
Ký quỹ, ký cược	172.932.438.356	-	263.022.000.000	-
Ký quỹ với các bên liên quan (xem thuyết minh X.3) (1)	172.910.438.356	-	263.000.000.000	-
Ký quỹ, ký cược khác	22.000.000	-	22.000.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác (tiếp theo)

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu từ hợp tác kinh doanh	429.008.796.648	-	545.542.000.000	-
<i>Phải thu khác ngắn hạn là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3) (2)</i>	429.008.796.648	-	545.542.000.000	-
Phải thu khác	73.166.563.288	-	45.490.895.880	(180.903.373)
<i>Phải thu khác ngắn hạn là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3) (3)</i>	58.535.546.842	-	39.766.413.489	(180.903.373)
<i>Các khoản phải thu khác</i>	14.631.016.446	-	5.724.482.391	-
b. Dài hạn	539.415.000.000	-	450.000.000.000	-
Ký quỹ, ký cược	89.415.000.000	-	-	-
<i>Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại và Dịch vụ Vinam (4)</i>	89.415.000.000	-	-	-
Phải thu khác dài hạn là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3) (5)	450.000.000.000	-	450.000.000.000	-
Cộng	1.214.724.272.622	-	1.304.607.776.680	(180.903.373)

(1) Trong đó, đang bao gồm:

Khoản ký quỹ theo hợp đồng đảm bảo môi giới độc quyền bất động sản số 01/2021/HĐĐBMG/NTR-NRC ngày 20/12/2021 và các phụ lục đính kèm giữa Công ty với Công ty Cổ phần 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. Trong năm, hai bên đã thanh lý hợp đồng này theo biên bản thanh lý ngày 30 tháng 7 năm 2023 và phạt vi phạm hợp đồng với NTR. Số dư còn phải thu tại ngày 31/12/2023 là 159.910.438.356 VND và Công ty sẽ thu hồi công nợ này để trả nợ trái phiếu cho trái chủ liên quan đến gói trái phiếu số NRCH2123002 theo lịch thanh toán đã thỏa thuận với trái chủ.

(2) Trong đó, đang bao gồm:

Khoản tiền hợp tác kinh doanh dự án Khu chung cư hỗn hợp tại Phân khu số 4 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, thành phố Quy Nhơn, Bình Định theo hợp đồng số 02/2020/NRC-DKRH/NH4 ngày 28/10/2020 và các phụ lục đính kèm giữa Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings. Theo đó, Công ty là bên góp vốn, Công ty Cổ phần 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. Hiện tại, dự án này vẫn chưa đủ điều kiện làm thủ tục xin cấp phép bán hàng nên các sản phẩm bất động sản chưa được ký hợp đồng mua bán với khách hàng, theo đó chưa phát sinh bất kỳ khoản doanh thu hợp tác nào.

Khoản tiền hợp tác đầu tư bất động sản dự án đầu tư phát triển đô thị tại các Phân khu 2, 4, 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, thành phố Quy Nhơn, Bình Định theo hợp đồng số 01/2022/HTDT/NRC-DKRH/NH ngày 09/5/2022 và các phụ lục đính kèm giữa Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings. Công ty đã ghi nhận đầy đủ lợi nhuận phân chia và đang thu hồi theo Văn bản cam kết về lịch hoàn trả vốn gốc cho Công ty. Số dư vốn gốc hợp tác đầu tư còn phải thu đến 31/12/2023 là 171.024.218.018 VND. Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty đã thu hồi một phần công nợ tại thời điểm 31/12/2023.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác (tiếp theo)

Khoản phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings theo biên bản cân trừ công nợ ba bên ngày 30/5/2023 và 31/5/2023. Theo đó, toàn bộ công nợ của Công ty TNHH MTV The Royal Đà Nẵng (bao gồm phải thu, phải trả sau khi cân trừ) sẽ ghi nhận công nợ phải thu của Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings. Số dư còn phải thu đến ngày 31/12/2023 là 178.400.000.000 VND. Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty đã thu hồi 177.882.875.882 VND.

(3) Trong đó, đang bao gồm:

Khoản tiền phải thu theo biên bản thanh lý hợp đồng ngày 05/7/2023, 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 Công ty với Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM. Số dư còn phải thu đến 31/12/2023 là 52.448.576.207 VND.

(4) Khoản ký quỹ theo hợp đồng hợp tác bao tiêu sản phẩm số 010623/2023/LAGI/VINAM-DKG ngày 01/6/2023 giữa Công ty với Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại và Dịch vụ Vinam về việc Công ty nhận bao tiêu Khu chợ và Trung tâm thương mại thuộc dự án LaGi New City. Số dư ký quỹ tại ngày 31/12/2023 là 89.415.000.000 VND.

(5) 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 Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings. Theo đó, Công ty là bên góp vốn, Công ty Cổ phần 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). Trong năm, chủ đầu tư dự án đã đủ điều kiện được huy động vốn theo hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai.

7. Nợ xấu (xem thuyết minh trang 37).**8. Hàng tồn kho**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ dụng cụ	409.612.688	-	406.834.910	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	11.027.541.063	-	60.592.956.847	-
Hàng hoá	134.541.000	-	133.818.273	-
Cộng	11.571.694.751	-	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.

(i) Trong đó:

Trong năm, Công ty đã tiến hành thanh lý hợp đồng khoản chi phí dịch vụ trả trước 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 Công ty với Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM, giá trị chi phí sản xuất kinh doanh dở dang giảm trong năm là 50.000.000.000 VND.

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang với giá trị 11.027.541.063 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 Cổ phần Đầu tư VHR và dự án Themeraki của chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn				
Chi phí dự án Bình Dăng (Saigon Metro Mall) (i)	107.731.515.399	-	107.731.515.399	-
Cộng	107.731.515.399	-	107.731.515.399	-

(i) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn của dự án Bình Dăng (Saigon Metro Mall) chủ yếu là chi phí mua khu thương mại theo hợp đồng mua bán số 11/HĐMB/SG5-NL giữa Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 với Công ty và chi phí môi giới dự án. Hiện tại công trình này đang bị tạm ngưng do Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 (chủ đầu tư dự án) chưa xin được giấy phép xây dựng phần thân dự án. Trong năm, hai bên đã làm việc trao đổi những vướng mắc và đưa ra hướng giải quyết liên quan đến dự án. Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 đang cố gắng tìm kiếm đối tác để chuyển nhượng, sau thời gian hai bên đã làm việc mà Công ty SG5 chưa tìm được đối tác để chuyển nhượng thì hai bên sẽ thương thảo về các điều khoản thanh lý hợp đồng. Vì vậy, Ban Tổng Giám đốc đánh giá chưa phát sinh tổn thất đối với khoản chi phí dở dang của dự án này.

10. Tài sản cố định hữu hình: (xem thuyết minh trang 38).**11. 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	-	407.399.196	407.399.196
Khấu hao trong năm	-	209.467.680	209.467.680
Số dư cuối năm	-	616.866.876	616.866.876
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	57.786.292.872	1.268.342.202	59.054.635.074
Số dư cuối năm	57.786.292.872	1.058.874.522	58.845.167.394

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

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

* Nguyên giá tài sản cố định vô hình trong 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 phát sinh.

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**Bất động sản đầu tư cho thuê**

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư (tiếp theo)

Khoản mục	Nhà và Quyền sử dụng đất (*)	Tổng cộng
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	-	-
Khấu hao trong năm (i)	-	-
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 bất động sản đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 66.150.000.000 VND.

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: không có.

(i) Công ty đã cho Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings thuê theo hợp đồng cho thuê ngày 01/12/2023. Theo đó, thời gian bắt đầu thuê từ ngày 01/01/2024. Vì vậy, trong năm 2023 chưa phát sinh chi phí khấu hao đối với bất động sản đầu tư cho thuê này.

(**) 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 cho thuê nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 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.

13. Chi phí trả trước

	31/12/2023	01/01/2023
a. Ngắn hạn	58.988.346	9.333.966.927
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	34.435.000	221.360.312
Chi phí thuê văn phòng	-	7.498.312.800
Các khoản khác	24.553.346	1.614.293.815
b. Dài hạn	137.765.149	635.547.285
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	100.387.523	90.936.485
Chi phí lắp đặt, sửa chữa	-	440.719.700
Các khoản khác	37.377.626	103.891.100
Cộng	196.753.495	9.969.514.212

14. Phải trả người bán

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (*)	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn				
Phải trả người bán là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	459.971.314	459.971.314	2.960.127.516	2.960.127.516
Công ty Cổ phần Nhất Minh Nguyên	2.066.696.900	2.066.696.900	2.043.862.800	2.043.862.800
Công ty Cổ phần Quảng cáo và Công nghệ EOS Group	1.863.383.305	1.863.383.305	2.172.263.592	2.172.263.592
Các nhà cung cấp khác	2.255.749.042	2.255.749.042	3.965.951.175	3.965.951.175
Cộng	6.645.800.561	6.645.800.561	11.142.205.083	11.142.205.083

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Phải trả người bán (tiếp theo)		31/12/2023		01/01/2023	
b. Số nợ quá hạn chưa thanh toán		Giá trị	Số có khả năng trả nợ (*)	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM		459.971.314	459.971.314	2.386.287.876	2.386.287.876
Công ty Cổ phần Nhất Minh Nguyên		2.066.696.900	2.066.696.900	2.043.862.800	2.043.862.800
Công ty Cổ phần Quảng cáo và Công nghệ EOS Group		1.863.383.305	1.863.383.305	2.172.263.592	2.172.263.592
Các đối tượng khác		225.054.298	225.054.298	2.268.628.056	2.268.628.056
Cộng		4.615.105.817	4.615.105.817	8.871.042.324	8.871.042.324
(*) Số liệu trình bày trên cơ sở cam kết trả nợ của Công ty và thể hiện sự quyết tâm của Công ty đối với nghĩa vụ thanh toán của mình.					
15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		31/12/2023		01/01/2023	
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)		68.181.818		46.363.636.364	
Khách hàng trong nước ứng trước tiền dự án Saigon Metro Mall		2.373.644.725		2.789.706.350	
Cộng		2.441.826.543		49.153.342.714	
16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		31/12/2023		01/01/2023	
a. Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		31/12/2023		01/01/2023	
Tài sản thuế TNDN hoãn lại phát sinh 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, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (Queen Pearl)		-		9.000.000.000	
Cộng		-		9.000.000.000	
b. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		Số phải nộp trong năm		Số đã thực nộp trong năm	
Phải nộp	01/01/2023				31/12/2023
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	18.816.534.042	1.500.000.000	83.262.264.235	
Thuế thu nhập cá nhân	11.053.928.052	4.910.681.557	7.200.000.000	8.764.609.609	
Các loại thuế khác	-	5.389.696	5.389.696	-	
Cộng	93.981.029.758	24.010.636.900	8.862.996.049	109.128.670.609	
17. Chi phí phải trả ngắn hạn		31/12/2023		01/01/2023	
Chi phí lãi vay		1.516.250.939		869.029.503	
Chi phí lãi trái phiếu		15.603.013.236		1.501.575.342	
Chi phí lãi chậm nộp các khoản thuế		10.305.364.613		10.305.364.613	
Chi phí phải trả khác		442.597.497		1.242.062.257	
Cộng		27.867.226.285		13.918.031.715	
18. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		31/12/2023		01/01/2023	
Doanh thu nhận trước dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall)		10.740.690.092		13.889.018.958	
Cộng		10.740.690.092		13.889.018.958	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Phải trả khác	31/12/2023	01/01/2023
a. Ngắn hạn	52.068.904.801	48.009.054.291
Kinh phí công đoàn	887.736.500	613.055.000
Các khoản bảo hiểm bắt buộc	2.991.478.474	619.999.250
Phải trả khác ngắn hạn là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	627.968.640	-
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng tư vấn bất động sản (i)	44.609.016.817	46.753.251.834
Các khoản phải trả khác	2.952.704.370	22.748.207
b. Dài hạn	162.802.731.311	164.373.700.911
Nhận ký quỹ, ký cược là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3) (ii)	162.802.731.311	164.373.700.911
Cộng	214.871.636.112	212.382.755.202

(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 Cổ phần 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 Công ty và ngược lại Công ty Cổ phần 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 Công ty 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 Cổ phần Đầu tư VHR phải đặt cọc cho Công ty 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 31/12/2023 là 160.000.000.000 VND. Hiện tại, dự án này vẫn chưa đủ điều kiện làm thủ tục xin cấp phép bán hàng nên các sản phẩm bất động sản chưa được ký hợp đồng mua bán với khách hàng.

20. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (*)	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	351.021.653.149	351.021.653.149	514.033.701.231	514.033.701.231
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (1)	79.195.146.907	79.195.146.907	195.266.346.909	195.266.346.909
Vay dài hạn đến hạn trả	2.300.000.000	2.300.000.000	6.542.000.004	6.542.000.004
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam	-	-	4.242.000.004	4.242.000.004
Ngân hàng TMCP Bản Việt (2)	300.000.000	300.000.000	300.000.000	300.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (3)	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
Trái phiếu (4)	265.500.000.000	265.500.000.000	310.746.948.072	310.746.948.072
Vay cá nhân (5)	4.026.506.242	4.026.506.242	1.478.406.246	1.478.406.246

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (*)	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
b. Vay dài hạn	48.473.184.916	48.473.184.916	68.049.853.311	68.049.853.311
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam	-	-	17.774.853.311	17.774.853.311
Ngân hàng TMCP Bán Việt (2)	173.364.984	173.364.984	475.000.000	475.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (3)	48.299.819.932	48.299.819.932	49.800.000.000	49.800.000.000
Cộng	399.494.838.065	399.494.838.065	582.083.554.542	582.083.554.542

(*) Số liệu trình bày trên cơ sở cam kết trả nợ của Công ty 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 thuyết minh trang 39-41).

21. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: Xem thuyết minh trang 42.

b. Chi tiết vốn góp của các cổ đông	% vốn thực góp tại 31/12/2023	31/12/2023	01/01/2023
Bà Hà Thị Kim Thanh	15,34%	142.069.820.000	161.100.000.000
Các cổ đông khác	84,66%	783.907.800.000	720.786.860.000
Cộng	100%	925.977.620.000	881.886.860.000

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

	Năm 2023	Năm 2022
Vốn góp của chủ sở hữu	925.977.620.000	881.886.860.000
Vốn góp đầu năm	881.886.860.000	841.886.860.000
Vốn góp tăng trong năm	44.090.760.000	40.000.000.000
Vốn góp cuối năm	925.977.620.000	881.886.860.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	44.090.760.000	-

d. Cổ phiếu

	31/12/2023	01/01/2023
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	92.597.762	88.188.686
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	92.597.762	88.188.686
Cổ phiếu phổ thông	92.597.762	88.188.686
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2023	01/01/2023
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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Năm 2023

Năm 2022

- 49.246.127.500

Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư dự án

681.818.182 117.255.435.364

Doanh thu dịch vụ môi giới và dịch vụ khác

3.946.956.074 3.487.297.374

Cộng**4.628.774.256 169.988.860.238****2. Giá vốn hàng bán**

Năm 2023

Năm 2022

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

- 25.313.229.423

Giá vốn của dịch vụ môi giới và dịch vụ khác

162.636.074 177.184.226

Cộng**162.636.074 25.490.413.649****3. Doanh thu hoạt động tài chính**

Năm 2023

Năm 2022

Lãi tiền gửi, tiền cho vay

1.409.339 14.451.473

Lãi chuyển nhượng vốn

- 33.978.500.000

Cộng**1.409.339 33.992.951.473****4. Chi phí tài chính**

Năm 2023

Năm 2022

Lãi tiền vay, lãi trái phiếu

51.836.937.739 60.229.406.423

Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn

30.346.735 -

Chi phí tài chính khác

3.378.051.928 3.824.069.283

Cộng**55.245.336.402 64.053.475.706****5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Năm 2023

Năm 2022

Chi phí nhân viên quản lý

42.564.051.190 50.216.835.233

Chi phí vật liệu quản lý

- 943.568

Chi phí đồ dùng văn phòng

245.567.340 1.277.130.405

Chi phí khấu hao TSCĐ

1.231.538.997 1.296.958.352

Thuế, phí và lệ phí

5.389.696 5.389.696

Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi

(66.444.032.373) 92.891.032.373

Chi phí dịch vụ mua ngoài

4.018.997.127 6.075.739.731

Chi phí bằng tiền khác

8.402.910.732 9.224.364.979

Cộng**(9.975.577.291) 160.988.394.337****6. Thu nhập khác**

Năm 2023

Năm 2022

Thu nhập từ khoản bồi thường hợp đồng

83.316.438.356 4.300.000.000

Các khoản khác

- 76.806.530

Cộng**83.316.438.356 4.376.806.530****7. Chi phí khác**

Năm 2023

Năm 2022

Chi phí bồi thường thanh lý các hợp đồng mua sản phẩm thuộc dự án Saigon Metro Mall

631.016.000 1.682.067.825

Các khoản phạt, chậm nộp

2.064.355.099 9.119.488.110

Các khoản khác

1.443.831.185 1.797.186.974

Cộng**4.139.202.284 12.598.742.909**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Chi phí kinh doanh theo yếu tố	Năm 2023	Năm 2022
Chi phí nhân công	42.564.051.190	75.530.064.656
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.231.538.997	1.296.958.352
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.432.590.237	7.535.444.058
Chi phí khác bằng tiền	8.402.910.732	9.225.308.547
Cộng	56.631.091.156	93.587.775.613
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2023	Năm 2022
1. Lợi nhuận kế toán trước thuế	38.375.024.482	(54.772.408.360)
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	55.611.181.076	67.110.937.998
- Các khoản điều chỉnh tăng	55.611.181.076	67.110.937.998
+ Chi phí không được trừ	7.455.109.418	11.384.415.444
+ Chi phí lãi vay theo ND 132	48.156.071.658	55.726.522.554
3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)	93.986.205.558	12.338.529.638
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp thông thường	20%	20%
4. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	18.797.241.112	2.467.705.928
5. Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các kỳ trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp kỳ này	19.292.930	-
6. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (*)	18.816.534.042	2.467.705.928

(*) Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

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, tiền gửi.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1. Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Rủi ro lãi suất

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

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

Độ nhạy đối với lãi suất

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

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

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Năm 2023		
VND	+100	(3.462.031.917)
	-100	3.462.031.917
Năm 2022		
VND	+100	(4.851.051.465)
	-100	4.851.051.465

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

Rủi ro ngoại tệ

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

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

Độ nhạy đối với ngoại tệ

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi ngoại tệ tại ngày lập báo cáo tài chính 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. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng.

Các khoản phải thu

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Rủi ro tín dụng (tiếp theo)*Rủi ro về các hợp đồng hợp tác đầu tư vào dự án bất động sản*

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

Tiền gửi ngân hàng

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty đánh giá rằng hầu hết các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt ngoại trừ các khoản phải thu quá hạn và bị suy giảm được trình bày trong bảng sau đây:

Quá hạn bị suy giảm**Ngày 31 tháng 12 năm 2023**

91-180 ngày	-
>181 ngày	52.894.000.000
Tổng cộng giá trị ghi sổ	52.894.000.000
Dự phòng giảm giá trị	(26.447.000.000)
Giá trị thuần	26.447.000.000

Ngày 31 tháng 12 năm 2022

91-180 ngày	-
>181 ngày	186.015.761.886
Tổng cộng giá trị ghi sổ	186.015.761.886
Dự phòng giảm giá trị	(92.891.032.373)
Giá trị thuần	93.124.729.513

3. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2023	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1-5 năm</i>	<i>Trên 5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Các khoản vay và nợ	351.021.653.149	173.364.984	48.299.819.932	399.494.838.065
Phải trả người bán	6.645.800.561	-	-	6.645.800.561
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	76.056.916.112	162.802.731.311	-	238.859.647.423
Cộng	433.724.369.822	162.976.096.295	48.299.819.932	645.000.286.049

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

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

Công ty 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

Công ty đã sử dụng nhà cửa vật kiến trúc, phương tiện vận tải, quyền sử dụng đất của Công ty 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).

Công ty 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).

Công ty 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 Công ty (Thuyết minh số V.20 - Vay và nợ thuê tài chính).

VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH: xem thuyết minh trang 43.

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, chi phí phải trả 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 tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và 31 tháng 12 năm 2022. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

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

1. Số tiền đi vay thực thu trong năm	Năm 2023	Năm 2022
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	-	342.973.980.799
2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm	Năm 2023	Năm 2022
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	189.078.738.917	236.414.165.453

X. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

- 1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**
- Không có những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác xảy ra yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong Báo cáo tài chính.
- 2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**
- Không còn 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 này.
- 3. Giao dịch với các bên liên quan:** xem trang 44-50.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Thông tin so sánh

Ảnh hưởng của việc điều chỉnh các sai sót về kỹ thuật trình bày đến số liệu đầu kỳ trong Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

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

5. Giả định hoạt động liên tục và cam kết của Ban điều hành Công ty về hoạt động liên tục

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

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

- Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản nợ đã quá hạn thanh toán và sẽ đến hạn thanh toán trong ngắn hạn như sau:

+ Công ty tiếp tục nhận Quyết định của Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh về việc ngừng sử dụng hóa đơn từ ngày 13/11/2023 đến ngày 12/11/2024 và chưa thanh toán hết nợ thuế;

+ Số dư nợ vay với tổng giá trị là 351.021.653.149 VND của Ngân hàng và Trái phiếu đang được ghi nhận ở khoản mục Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn (chỉ tiêu 320) trên Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023. Trong đó, nợ vay đã quá hạn thanh toán là 30.250.000.000 VND;

+ Khoản phải trả người bán ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 6.645.800.561 VND, trong đó phải trả người bán ngắn hạn đã quá hạn thanh toán là 4.615.105.817 VND;

+ Khoản chi phí phải trả ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 27.867.226.285 VND. Trong đó, chủ yếu là chi phí lãi vay, trái phiếu và lãi phạt chậm nộp thuế;

+ Khoản phải trả người lao động tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 10.756.753.631 VND.

- Về tình hình sử dụng tài sản của Công ty

Các hoạt động của Công ty chủ yếu với các bên liên quan, tổng số dư phải thu thuần bên liên quan chiếm 61% tổng tài sản tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2023, trong đó bao gồm:

+ Khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings 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. Vì vậy, trong năm hai bên đã tiến hành thanh lý hợp đồng và số tiền còn phải thu tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 181.408.124.118 VND.

+ Khoản cho Công ty Cổ phần Danh Khôi Miền Nam vay có số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 52.894.000.000 VND đã quá hạn thu tiền theo hợp đồng gốc;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Giả định hoạt động liên tục và cam kết của Ban điều hành Công ty về hoạt động liên tục (tiếp theo)

+ Các khoản hợp tác kinh doanh với các bên liên quan đang ghi nhận ở khoản mục Phải thu khác (chỉ tiêu 136, 216) trên Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã số đang bị chậm tiến độ thực hiện dự án, 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	31/12/2023	01/01/2023
1. Hệ số khả năng thanh toán bằng tiền	0,0007	0,0011
2. Hệ số khả năng thanh toán ngắn hạn	1,266	1,444
3. Hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu	0,690	0,878
4. Hệ số nợ trên tổng tài sản	0,408	0,468

Những điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Ban điều hành Công ty đã có những xem xét thận trọng trong việc đánh giá tính khả thi cùng với cam kết thực hiện kế hoạch hoạt động làm cơ sở cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty trên cơ sở giả định hoạt động liên tục là có thể thanh toán, gia hạn hoặc tái cấu trúc các khoản nợ quá hạn, nợ sắp đến hạn cũng như tạo ra đủ dòng tiền để duy trì, tài trợ cho hoạt động kinh doanh bình thường của Công ty trong tương lai gần, cụ thể như sau:

- Giải quyết các vấn đề về dòng tiền:

+ Công ty cam kết tiếp tục đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án cũng như tiến độ thu hồi tiền từ các khoản cho vay, khoản trả trước để nhận chuyển nhượng dự án đã thanh lý, ký quỹ hợp đồng môi giới độc quyền, khoản gốc và lợi nhuận phân chia từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty đã thu toàn bộ khoản cho vay, khoản trả trước và một phần khoản hợp tác đầu tư. Các khoản phải thu còn lại, Công ty vẫn đang tiếp tục thu hồi công nợ khi đến hạn theo lộ trình thanh toán;

+ Công ty đã và đang nỗ lực làm việc với Cơ quan thuế về việc giãn tiến độ nộp thuế, đồng thời đã gửi văn bản chính thức đến Cơ quan thuế về lộ trình thanh toán thuế. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty đã nộp thuế thêm 17,15 tỷ đồng.

+ Công ty đã hoàn tất việc thỏa thuận gia hạn nợ vay đối với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bình Hưng;

+ Công ty đã hoàn tất thỏa thuận gia hạn nợ với các trái chủ đối với 02 mã trái phiếu NRCH2123002 và NRCH2123001. Tuy nhiên, đối với gói trái phiếu với mã NRCH2123001 sau khi gia hạn nợ vẫn tiếp tục quá hạn trả nợ gốc 30,25 tỷ. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty đã thanh toán thêm 8,75 tỷ tiền gốc và 12 tỷ tiền lãi.

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

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

Công ty cam kết việc sử dụng toàn bộ các dòng tiền thu về từ các nguồn trên trong việc ưu tiên trả nợ thuế, nợ người lao động, nợ nhà cung cấp, nợ vay và trái phiếu. Đồng thời, tái đầu tư vào các dự án tiềm năng mang lại giá trị cao cho Công ty trong tương lai.

- Kế hoạch kinh doanh chung dự kiến trong năm 2024:

+ Tiếp tục ghi nhận doanh thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư tại Dự án Astral City;

+ Thực hiện hợp đồng dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp với các đối tác;

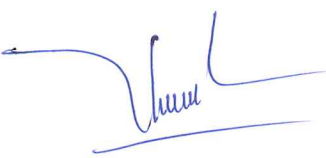
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

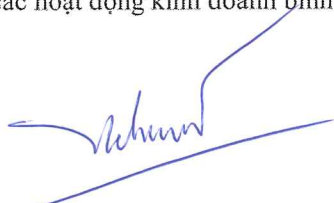
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

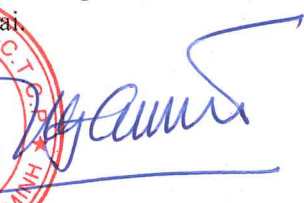
Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Giả định hoạt động liên tục và cam kết của Ban điều hành Công ty về hoạt động liên tục (tiếp theo)

- + Tối ưu giá trị các bất động sản hiện hữu của Công ty tại Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cho thuê văn phòng một phần hoặc toàn bộ tòa nhà;
 - + Tiếp tục thực hiện các chính sách “thắt lưng buộc bụng” nhằm tiết giảm và tối ưu chi phí vận hành;
 - + Đẩy mạnh công tác thu hồi công nợ và tái đầu tư vào các dự án tiềm năng;
 - + Huy động vốn đa kênh thông qua thị trường chứng khoán và các tổ chức tín dụng; đồng thời tiếp tục đàm phán với các đối tác tài chính trong nước và quốc tế nhằm bổ sung nguồn vốn cho hoạt động kinh doanh, thanh toán công nợ, cơ cấu lại các chỉ tiêu tài chính, nâng cao năng lực tài chính và M&A vài dự án bất động sản tại Thành phố Hồ Chí Minh và các địa phương có tiềm năng phát triển mà Tập đoàn đang xem xét trong thời gian qua.
 - Đến thời điểm lập báo cáo này, Chính phủ đã ban hành các chính sách cụ thể về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững, bao gồm:
 - + Nghị định số 08/2023/NĐ-CP ngày 5/3/2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại các Nghị định quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế;
 - + Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững và Thông báo kết luận của Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính tại Hội nghị đánh giá kết quả thực hiện Nghị quyết này với nhiều khó khăn, vướng mắc cho thị trường bất động sản đang dần được tháo gỡ;
 - + Thông tư số 10/2023/TT-NHNN ngày 23/08/2023 ngưng hiệu lực thi hành khoản 8, khoản 9 và khoản 10 Điều 8 của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN (đã được bổ sung theo khoản 2 Điều 1 Thông tư số 06/2023/TT-NHNN) từ ngày 01 tháng 9 năm 2023 cho đến ngày có hiệu lực thi hành của văn bản quy phạm pháp luật mới quy định về các vấn đề này để ưu tiên hơn nữa thúc đẩy tăng trưởng kinh tế trong bối cảnh nền kinh tế vẫn còn nhiều khó khăn. Ngoài ra, Ngân hàng Nhà nước cũng liên tục có các thông báo về việc điều chỉnh giảm lãi suất tái cấp vốn, tái chiết khấu.
- Với các giả định hoạt động liên tục nêu trên, Ban điều hành Công ty tin rằng các đánh giá là đúng đắn, các kế hoạch đưa ra là khả thi và Công ty vẫn tiếp tục các hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai.


Lương Thị Thùy Linh
Người lập biểu


Trần Ngọc Chiêu
Kế toán trưởng


Nguyễn Huy Cường
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 29 tháng 3 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.7. Nợ xấu	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc
				Giá trị có thể thu hồi
				Đối tượng nợ
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	52.894.000.000	26.447.000.000		186.015.761.886
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản DKRE	-	-	Đã thanh toán nợ trong năm	431.519.036
Công ty Cổ phần Danh Khôi Miền Nam	52.894.000.000	26.447.000.000	Khoản thu quá hạn từ 1-2 năm	215.759.518
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	-	-	Đã thu tiền sau niên độ	-
Các khoản phải thu khác	-	-	Đã thanh toán nợ trong năm	92.500.000.000
				408.969.995
				Khoản phải thu quá hạn từ 6 tháng - 1 năm

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.10. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	6.100.751.183	6.874.826.146	584.980.453	218.345.172	13.778.902.954
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	579.912.167	2.415.703.374	358.964.119	155.604.630	3.510.184.290
Khấu hao trong năm	169.145.544	687.482.640	134.852.476	30.590.657	1.022.071.317
Số dư cuối năm	749.057.711	3.103.186.014	493.816.595	186.195.287	4.532.255.607
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	5.520.839.016	4.459.122.772	226.016.334	62.740.542	10.268.718.664
Số dư cuối năm	5.351.693.472	3.771.640.132	91.163.858	32.149.885	9.246.647.347

- * Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 6.560.444.655 VND.
- * Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 272.251.363 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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 808.13/2021/9804561/HĐTD ngày 08/09/2022	10 tháng	8,7%/năm	13.395.881.342	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/HĐTD ngày 12/10/2022	10 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 808.16/2021/9804561/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
Hợp đồng tín dụng số 808.17/2021/9804561/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 808.18/2021/9804561/HĐTD ngày 01/11/2022	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 808.19/2021/9804561/HĐTD ngày 08/11/2022	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 808.20/2021/9804561/HĐTD ngày 18/11/2022	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 808.21/2021/9804561/HĐTD ngày 23/11/2022	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 808.22/2021/9804561/HĐTD ngày 02/12/2022	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 808.23/2021/9804561/HĐTD ngày 06/12/2022	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
(*) Công ty đã hoàn tất việc thỏa thuận gia hạn nợ vay đối với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bình Hưng đã quá hạn.				
(2) 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	14%/năm	473.364.984	Thế chấp xe ô tô Toyota Camry và xe ô tô Honda CR-V G

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Hợp đồng vay số 0240/KHDN/21/HDCV ngày 19/5/2021	144 tháng	8,4%/năm	50.299.819.932	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba
--	-----------	----------	----------------	---

(4) Thuyết minh chi tiết trái phiếu

Đơn vị bảo lãnh/tư vấn phát hành	Ngày phát hành	Thời gian thanh toán	Lãi suất	Số dư trái phiếu (*)	Mục đích phát hành	Tài sản đảm bảo
Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (i)	22/11/2021	Tháng 5/2024	11%/năm, trả lãi 6 tháng/lần	105.500.000.000	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 Dầu 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 m2 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	Tháng 12/2024	11%/ năm, trả lãi 6 tháng/lần	160.000.000.000	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 Công ty, 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 Công ty 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 m2 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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

BẢN THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

(4) Thuyết minh chi tiết trái phiếu

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

(*) 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 trái phiếu NRCH2123001 với giá trị phát hành là 160 tỷ đồng. Từ thời điểm công bố mua lại đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, đã mua lại thành công 63,250 tỷ đồng.
- (ii) Gói trái trái phiếu NRCH2123002 với giá trị phát hành là 200 tỷ đồng. Từ thời điểm công bố mua lại đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, đã mua lại thành công 40 tỷ đồng.

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

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

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

Tên cá nhân	31/12/2023	01/01/2023
Ông Lê Thống Nhất	386.460.000	128.820.000
Ông Nguyễn Huy Cường	384.870.600	-
Ông Nguyễn Hữu Quang	419.822.100	139.940.700
Bà Nguyễn Thị Ngọc Bích	95.525.280	31.841.760
Ông Trần Vi Thoại	273.141.750	91.047.250
Bà Vũ Thị Bảo Tuyền	92.650.500	30.883.500
Tổng cộng	1.652.470.230	422.533.210

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mẫu số B 09 - DN

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 nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	841.886.860.000	29.661.170.400	11.210.568.126	270.088.077.090	1.152.846.675.616
Tăng vốn	40.000.000.000	-	-	-	40.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	-	(200.000.000)	-	-	(200.000.000)
Lợi nhuận năm trước	-	-	-	(59.640.114.288)	(59.640.114.288)
Số dư cuối năm trước	881.886.860.000	29.461.170.400	11.210.568.126	210.447.962.802	1.133.006.561.328
Số dư đầu năm nay	881.886.860.000	29.461.170.400	11.210.568.126	210.447.962.802	1.133.006.561.328
Chi cổ tức bằng cổ phiếu (i)	44.090.760.000	-	-	(44.090.760.000)	-
Lợi nhuận năm nay	-	-	-	10.558.490.440	10.558.490.440
Số dư cuối năm nay	925.977.620.000	29.461.170.400	11.210.568.126	176.915.693.242	1.143.565.051.768

(i) 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2023		31/12/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tài sản tài chính				
- Phải thu khách hàng	2.356.900.254	-	5.270.810.621	(210.129.000)
- Phải thu về cho vay	52.894.000.000	(26.447.000.000)	96.205.000.000	-
- Phải thu khác	1.214.522.798.292	-	758.512.895.880	(180.903.373)
- Tiền và các khoản tương đương tiền	403.077.579	-	828.085.736	-
TỔNG CỘNG	1.270.176.776.125	(26.447.000.000)	860.816.792.237	(391.032.373)
Nợ phải trả tài chính				
- Vay và nợ	399.494.838.065	-	582.083.554.542	-
- Phải trả người bán	6.645.800.561	-	11.142.205.083	-
- Phải trả khác	238.859.647.423	-	225.067.732.667	-
TỔNG CỘNG	645.000.286.049	-	818.293.492.292	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Công ty Cổ phần Bất động sản ADK

Công ty Cổ phần Bất động sản BDK

Công ty Cổ phần Bất động sản CDK

Công ty TNHH Bất động sản EDK

Công ty TNHH Bất động sản GDK

Công ty TNHH Bất động sản HDK

Công ty TNHH Bất động sản IDK

Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings

Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Hà Nội Non Nước

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR (bên liên quan trước đây)

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

Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á

Công ty TNHH MTV The Royal Đà Nẵng (bên liên quan trước đây)

Công ty Cổ phần Đầu tư VHR

Công ty TNHH Xây dựng Hạ tầng Phú Mỹ

Công ty Cổ phần Danh Khôi Miền Nam (bên liên quan trước đây)

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản DKRE (bên liên quan trước đây)

Công ty Cổ phần Thương mại - Bất động sản DKRT (bên liên quan trước đây)

Công ty Cổ phần Danh Khôi TK

Bà Hà Thị Kim Thanh

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

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

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

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

Cùng thành viên quản lý chủ chốt

Cùng thành viên quản lý chủ chốt

Cùng thành viên quản lý chủ chốt

Công ty liên kết

Cổ đông lớn

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Bên liên quan

Ông Lê Thống Nhất
Ông Nguyễn Hữu Quang
Ông Nguyễn Mạnh Tiến
Ông Trần Vi Thoại
Ông Vũ Ngọc Châu
Bà Hàn Thị Quỳnh Thi
Ông Nguyễn Huy Cường
Ông Hồ Đức Toàn
Bà Vũ Thị Bảo Tuyền
Bà Trần Ngọc Chiêu
Bà Nguyễn Thị Ngọc Bích

Mối quan hệ

Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc
Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 25/4/2023)
Thành viên HĐQT
Thành viên HĐQT
Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 26/4/2023)
Tổng Giám đốc
Giám đốc tài chính (Bổ nhiệm ngày 01/11/2023)
Giám đốc tài chính (Miễn nhiệm ngày 01/9/2023)
Kế toán trưởng (Bổ nhiệm ngày 01/9/2023)
Kế toán trưởng (Miễn nhiệm ngày 01/9/2023)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có số dư với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2023	01/01/2023
Phải thu khách hàng			
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản DKRE	Phải thu tiền cho thuê văn phòng	-	420.258.000
Công ty Cổ phần Danh Khôi Miền Nam	Phải thu tiền cho thuê văn phòng	1.377.373.950	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM	Phải thu tiền cho thuê văn phòng	735.704.670	1.850.532.621
Cộng		2.113.078.620	2.270.790.621
Trả trước cho người bán			
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	Trả trước tiền nhận chuyển nhượng dự án	181.408.124.118	185.000.000.000
Cộng		181.408.124.118	185.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2023	01/01/2023
Các khoản phải thu về cho vay			
Công ty Cổ phần Danh Khôi Miền Nam (bên liên quan trước đây)			
Cộng	Cho mượn tiền	52.894.000.000	96.205.000.000
		52.894.000.000	96.205.000.000
Các khoản phải thu khác			
Công ty Cổ phần Dầu tư Bất động sản DKRE	Thu hộ tiền điện, nước	-	11.261.036
Công ty Cổ phần Dầu tư Danh Khôi Holdings	Hợp tác đầu tư, chi hộ	879.008.796.648	829.210.181.818
Công ty TNHH MTV The Royal Đà Nẵng	Hợp tác đầu tư	-	200.000.000.000
Công ty Cổ phần Dầu tư Bất động sản NTR	Đặt cọc hợp tác kinh doanh	159.910.438.356	250.000.000.000
Công ty Cổ phần Dầu tư VHR	Chuyển tiền	6.086.970.635	6.086.970.635
	Ký quỹ hợp đồng môi giới	13.000.000.000	13.000.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM	Thanh lý hợp đồng	52.448.576.207	-
Cộng		1.110.454.781.846	1.298.308.413.489
Các khoản phải trả người bán			
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM	Phải trả tiền thuê văn phòng	(459.971.314)	(2.386.287.876)
Công ty Cổ phần Dầu tư Danh Khôi Holdings	Chi phí dự án	-	(165.599.640)
	Cần trừ công nợ	-	(408.240.000)
Cộng		(459.971.314)	(2.960.127.516)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2023	01/01/2023
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 Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	Phân chia lợi nhuận	(68.181.818)	-
Cộng		(68.181.818)	(46.363.636.364)
Các khoản phải trả khác			
Công ty Cổ phần Dầu tư VHR	Thu cọc	(160.000.000.000)	(160.000.000.000)
Công ty Cổ phần Danh Khôi TK	Thu cọc	(2.802.731.311)	(2.773.700.911)
Công ty TNHH MTV The Royal Đà Nẵng	Thu cọc	-	(1.600.000.000)
Công ty Cổ phần Dầu tư Danh Khôi Holdings	Cán trừ công nợ	(627.968.640)	-
Cộng		(163.430.699.951)	(164.373.700.911)
Các khoản vay			
Ông Lê Thống Nhất	Vay	386.460.000	128.820.000
Ông Nguyễn Huy Cường	Vay	384.870.600	-
Ông Nguyễn Hữu Quang	Vay	419.822.100	139.940.700
Bà Nguyễn Thị Ngọc Bích	Vay	95.525.280	31.841.760
Ông Trần Vĩ Thoại	Vay	273.141.750	91.047.250,00
Bà Vũ Thị Bảo Tuyền	Vay	92.650.500	30.883.500,00
Cộng		1.652.470.230	422.533.210

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2023	Năm 2022
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	Doanh thu từ hợp tác đầu tư	-	117.255.435.364
	Doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	-	3.245.302.500
	Thu hồi tiền hợp tác đầu tư và cần trừ công nợ	99.517.781.982	229.458.000.000
	Thu tiền thanh lý dự án và cần trừ công nợ	3.591.875.882	-
	Góp vốn hợp tác đầu tư bằng cần trừ công nợ	-	217.300.000.000
	Chi hộ nhà mẫu Léman	-	33.668.181.818
	Chuyển tiền góp vốn hợp tác đầu tư	-	428.200.000.000
	Thu tiền đăng ký tư vấn	-	11.098.562.500
	Chi phí dự án		153.333.000
	Cần trừ công nợ	288.428.172	408.240.000
	Cần trừ chi hộ lương	-	6.272.585.528
	Thu hộ theo hợp đồng ủy quyền	30.000.000.000	-
	Phải thu khác từ cần trừ công nợ	178.400.000.000	-
	Doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	-	18.670.200.000
	Thu phạt vi phạm hợp đồng	-	2.500.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại - Bất động sản DKRT	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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

	Năm 2023	Năm 2022
Doanh thu cho thuê văn phòng và điện nước	2.665.769.823	3.486.763.809
Thu chi hệ điện nước	-	75.810.095
Chi phí thuê văn phòng và điện nước phát sinh	574.707.549	13.980.341.132
Thanh lý hợp đồng cho thuê và quản lý vận hành	50.000.000.000	-
Cán trừ công nợ	2.551.423.793	-
Phí cho thuê và quản lý vận hành tòa nhà Sales Gallery	-	83.668.181.818

Công ty Cổ phần đầu tư Bất động sản NTR

Doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	-	12.114.910.000
Thu vi phạm hợp đồng	42.116.438.356	-
Thu hoàn tiền đặt cọc hợp tác kinh doanh	90.089.561.644	-
Chuyển tiền ký quỹ	-	60.000.000.000

Công ty TNHH Xây dựng hạ tầng Phú Mỹ

Hoàn trả tiền thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư	-	83.200.000.000
--	---	----------------

Công ty Cổ phần Bất động sản ADK

Doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	-	3.215.415.000
--	---	---------------

Công ty TNHH MTV The Royal Đà Nẵng

Thanh lý và phải thu	231.000.000.000	-
Thanh lý và phải trả	52.600.000.000	-
Thu cọc	-	1.600.000.000
Phí cho thuê và quản lý vận hành tòa nhà Sales Gallery	-	46.363.636.364
Cán trừ công nợ	178.400.000.000	-

Công ty Cổ phần Danh Khôi TK

Thu tiền cọc	29.030.400	2.773.700.911
--------------	------------	---------------

Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á

Doanh thu hợp tác đầu tư	681.818.182	-
--------------------------	-------------	---

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Ban Điều hành	Chức vụ	Năm 2023	Năm 2022
Ông Lê Thống Nhất	Chủ tịch HĐQT	1.741.923.077	1.893.125.000
Ông Nguyễn Hữu Quang	Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc	1.577.419.871	1.908.774.750
Ông Trần Vi Thoại	Thành viên HĐQT	1.413.576.923	1.486.907.000
Ông Vũ Ngọc Châu	Thành viên HĐQT	60.000.000	60.000.000
Ông Nguyễn Mạnh Tiến	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 25/4/2023)	20.000.000	60.000.000
Bà Hàn Thị Quỳnh Thi	Thành viên HĐQT (Bỏ nhiệm ngày 25/4/2023)	40.000.000	-
Ông Nguyễn Huy Cường	Tổng Giám đốc	1.563.173.077	1.649.687.250
Bà Nguyễn Ngọc Trâm	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 01/8/2022)	-	582.518.500
Ông Nguyễn Quốc Bảo	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 01/8/2022)	-	142.151.000
Ông Hồ Đức Toàn	Giám đốc tài chính (Bỏ nhiệm ngày 01/11/2023))	86.000.002	-
Bà Vũ Thị Bảo Tuyền	Giám đốc tài chính (Miễn nhiệm ngày 01/09/2023)	401.580.454	595.177.875
Trần Ngọc Chiếu	Kế toán trưởng (Bỏ nhiệm ngày 01/09/2023)	155.153.847	-
Bà Nguyễn Thị Ngọc Bích	Giám đốc tài chính (Miễn nhiệm ngày 01/09/2023)	473.200.231	708.935.063
Cộng		7.532.027.482	9.087.276.438



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

