

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI
Số 3 Trần Nhật Duật, P. Tân Định, Quận 1, Tp. HCM
MST: 0312695565

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2022



Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 18 tháng 1 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		525,544,781,337	1,205,351,625,058
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	828,085,736	5,257,818,420
1. Tiền	111		828,085,736	5,257,818,420
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		502,212,019,964	1,197,942,357,147
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	5,270,810,621	373,622,107,712
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	51,066,827,395	481,648,371,107
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	96,205,000,000	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	350,060,414,321	342,671,878,328
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(391,032,373)	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	11,133,610,030	326,317,273
1. Hàng tồn kho	141		11,133,610,030	326,317,273
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		11,371,065,607	1,825,132,218
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12a	9,333,966,927	1,825,132,218
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2,037,098,680	-
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 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1,693,925,598,240	724,429,504,213
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1,105,542,000,000	429,500,000,000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	185,000,000,000	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	920,542,000,000	429,500,000,000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		69,323,353,738	70,620,312,090
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	10,268,718,664	11,356,209,336
- Nguyên giá	222		13,778,902,954	13,778,902,954
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3,510,184,290)	(2,422,693,618)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	59,054,635,074	59,264,102,754
- Nguyên giá	228		59,462,034,270	59,462,034,270
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(407,399,196)	(197,931,516)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	66,150,000,000	66,150,000,000
- Nguyên giá	231		66,150,000,000	66,150,000,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		191,474,697,217	107,731,515,399
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.8	191,474,697,217	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	251,800,000,000	38,000,000,000
1. Đầu tư vào công ty con	251		152,000,000,000	38,000,000,000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		99,800,000,000	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		9,635,547,285	12,427,676,724
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12b	635,547,285	1,027,676,724
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.15a	9,000,000,000	11,400,000,000
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2,219,470,379,577	1,929,781,129,271

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1,008,502,165,171	776,934,453,655
I. Nợ ngắn hạn	310		716,097,542,293	338,174,295,396
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.13	10,503,084,843	5,462,429,468
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	2,789,706,350	7,196,901,500
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15b	107,356,711,220	102,129,196,270
4. Phải trả người lao động	314		12,635,814,122	13,204,564,614
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	13,918,031,715	4,909,192,186
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.18a	47,671,873,750	91,209,827,028
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19a	512,826,881,651	105,599,200,004
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		8,395,438,642	8,462,984,326
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		292,404,622,878	438,760,158,259
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17	60,252,655,322	17,357,212,821
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.18b	164,373,700,911	50,000,000,000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19b	67,778,266,645	371,402,945,438
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1,210,968,214,406	1,152,846,675,616
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	1,210,968,214,406	1,152,846,675,616
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		881,886,860,000	841,886,860,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		881,886,860,000	841,886,860,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		29,461,170,400	29,661,170,400
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		11,795,298,087	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		287,824,885,919	270,088,077,090
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		270,088,077,090	30,997,390,604
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		17,736,808,829	239,090,686,486
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		2,219,470,379,577	1,929,781,129,271

NGƯỜI LẬP BIỂU

Trần Ngọc Chiêu

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Ngọc Bích

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Huy Cường



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	875,590,846	309,392,143,968	169,988,860,238	426,010,742,468
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		875,590,846	309,392,143,968	169,988,860,238	426,010,742,468
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	49,093,576	15,285,327,180	25,490,413,649	23,175,221,326
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		826,497,270	294,106,816,788	144,498,446,589	402,835,521,142
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	4,239,304	10,774,075	33,992,951,473	11,417,915,438
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	28,393,154,573	4,250,192,013	64,053,475,706	8,105,678,631
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		28,393,154,573	4,055,725,429	64,053,475,706	7,911,212,047
8. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	30,018,837,947	15,480,336,511	68,352,949,337	74,883,940,534
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		(57,581,255,946)	274,387,062,339	46,084,973,019	331,263,817,415
11. Thu nhập khác	31	VI.6	-	35,732,179	4,376,806,530	10,153,342,414
12. Chi phí khác	32	VI.7	6,282,158,688	12,066,263,883	12,598,742,909	14,216,159,759
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(6,282,158,688)	(12,030,531,704)	(8,221,936,379)	(4,062,817,345)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(63,863,414,634)	262,356,530,635	37,863,036,640	327,201,000,070
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	(5,640,610,477)	53,351,677,390	15,972,037,927	64,463,981,953
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		2,400,000,000	-	2,400,000,000	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(60,622,804,157)	209,004,853,245	19,490,998,713	262,737,018,117

NGƯỜI LẬP BIỂU

Trần Ngọc Chiêu

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Ngọc Bích



Tp. HCM, ngày 18 tháng 1 năm 2023

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Huy Cường

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH						
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(63,863,414,634)	262,356,530,635	37,863,036,640	327,201,000,070
2. Điều chỉnh cho các khoản:						
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9,10,11	315,951,589	318,264,235	1,296,958,352	1,212,240,188
- Các khoản dự phòng	03		391,032,373	-	391,032,373	-
- 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	-	(1,315,068)	(33,978,500,000)	(11,401,315,068)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	28,393,154,573	4,055,725,429	64,053,475,706	7,911,212,047
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(34,763,276,099)	266,729,205,231	69,626,003,071	324,923,137,237
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		83,296,922,092	(621,621,997,032)	(46,156,293,870)	(1,254,627,107,310)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		8,790,793,654	368,400,909	(94,550,474,575)	(2,722,141,742)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		116,752,290,235	35,299,388,618	110,212,196,973	62,811,083,167
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(6,725,804,089)	(598,965,900)	(7,116,705,270)	(872,704,539)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(28,114,812,915)	(1,883,425,849)	(58,059,386,977)	(5,906,320,324)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15b	-	-	(7,022,000,000)	(4,230,000,000)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-	-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		370,752,009	(7,288,423,240)	(1,237,005,607)	(11,774,070,337)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		139,606,864,887	(328,995,817,263)	(34,303,666,255)	(892,398,123,848)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ						
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		-	(63,933,116,175)	-	(61,753,375,988)
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)	-	(96,205,000,000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-	-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-	(255,800,000,000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-	238,000,000,000	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	1,315,068	-	9,501,315,068
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(96,205,000,000)	(63,931,801,107)	(114,005,000,000)	(52,252,060,920)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH						
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-	39,800,000,000	499,800,000,000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		68,290,694,130	397,097,878,789	336,193,099,024	449,897,878,789
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(113,053,126,270)	(1,149,800,001)	(232,114,165,453)	(4,599,200,004)
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		(44,762,432,140)	395,948,078,788	143,878,933,571	945,098,678,785
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		(1,360,567,253)	3,020,460,418	(4,429,732,684)	448,494,017
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		2,188,652,989	2,237,358,002	5,257,818,420	4,809,324,403
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	828,085,736	5,257,818,420	828,085,736	5,257,818,420

NGƯỜI LẬP BIỂU


Trần Ngọc Chiêu

KẾ TOÁN TRƯỞNG


Nguyễn Thị Ngọc Bích



Nguyễn Huy Cường

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Công ty CP Tập đoàn Danh Khôi tiền thân là Công ty CP Bất động sản Netland hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312695565 ngày 19 tháng 3 năm 2014 và đăng ký thay đổi mới nhất lần thứ 15 ngày 20 tháng 6 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

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.

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

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

Ngành nghề kinh doanh 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;

Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc doanh nghiệp**Danh sách các công ty con**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có một (01) công ty con như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư DKTK Thuận An	Kinh doanh bất động sản	50,67%	50,67%	50,67%

Địa chỉ: Số 03, Trần Nhật Duật, phường Tân Định, Quận 1, Tp. HCM, Việt Nam.

Danh sách các công ty liên kết

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có một (01) công ty liên doanh, 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	49.9%	49.9%	49.9%

Địa chỉ: Số 03, Trần Nhật Duật, phường Tân Định, Quận 1, Tp. HCM, Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

2. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**Các khoản đầu tư vào công ty con**

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.

Các khoản đầu tư vào công ty con 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.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho (tiếp theo)

- 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.

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

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

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

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.	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

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

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

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

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.

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

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

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.

9. 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 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.

10. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả (tiếp theo)

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

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

11. 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 với tỷ lệ là 25%, 4,5% và 1% tương ứng tiền lương của người lao động. Tỷ lệ 20% sẽ được đưa vào chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp trong kỳ; và 10,5% sẽ được trích từ lương của người lao động.

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

12. 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.

13. 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".

14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm chi phí lãi vay, chi phí thuê văn phòng 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.

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

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

Thặng dư vốn cổ phần

Phân 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư dự án

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

Trường hợp hợp đồng hợp tác kinh doanh quy định việc phân chia kết quả hợp tác bằng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp 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.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

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

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

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

19. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm và hoãn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. 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 hoãn 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.

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 ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

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 thì hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21. Các bên liên quan

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

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		31/12/2022	01/01/2022		
Tiền		828,085,736	5,257,818,420		
Tiền mặt		54,677,656	152,242,856		
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn		773,408,080	5,105,575,564		
Cộng		828,085,736	5,257,818,420		
2. Các khoản đầu tư tài chính		31/12/2022	01/01/2022		
		Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
a. Đầu tư vào công ty con	152,000,000,000	-	38,000,000,000	-	
Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD	-	-	38,000,000,000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư DKTK Thuận An	152,000,000,000				
b. Đầu tư vào công ty liên kết	99,800,000,000	-	-	-	
Công ty Cổ phần Danh Khôi TK	99,800,000,000	-		-	
Cộng	251,800,000,000	-	38,000,000,000	-	
3. Phải thu của khách hàng		31/12/2022	01/01/2022		
		Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Ngắn hạn	5,270,810,621	(215,759,518)	373,622,107,712	-	
Khách hàng trong nước	5,270,810,621	(215,759,518)	373,622,107,712	-	
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Xem thuyết minh VIII)	2,270,790,621	(215,759,518)	258,091,630,651	-	
Phải thu khách hàng khác	3,000,020,000		115,530,477,061	-	
Cộng	5,270,810,621	(215,759,518)	373,622,107,712	-	
4. Trả trước cho người bán		31/12/2022	01/01/2022		
		Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
a. Ngắn hạn	51,066,827,395	-	481,648,371,107	-	
Trả trước người bán là bên liên quan (Xem thuyết minh VIII)		-	285,000,000,000	-	
Các cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Benhouse Việt Nam	-		196,000,000,000		
Nhà cung cấp khác	51,066,827,395	-	648,371,107	-	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

b. Dài hạn	185,000,000,000	-	-	-
Trả trước người bán là bên liên quan (Xem thuyết minh VIII)	185,000,000,000			
Nhà cung cấp nước ngoài				
Cộng	236,066,827,395	-	481,648,371,107	-
5. Phải thu về cho vay	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	96,205,000,000	-	-	-
Phải thu về cho vay	96,205,000,000			
Cộng	96,205,000,000	-	-	-
6. Phải thu khác	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	350,060,414,321	-	342,671,878,328	-
Tạm ứng	552,880,800	-	149,150,000	-
Ký quỹ	263,022,000,000	-	190,022,000,000	-
Ký quỹ là các bên liên quan (Xem thuyết minh VIII)	263,000,000,000	-	190,000,000,000	-
Ký quỹ khác	22,000,000	-	22,000,000	-
Phải thu khác	86,485,533,521	-	152,500,728,328	-
Phải thu khác ngắn hạn là bên liên quan (Xem thuyết minh VIII)	81,098,231,671	-	151,947,486,478	-
Phải thu khác	5,387,301,850	(175,272,855)	553,241,850	-
b. Dài hạn	920,542,000,000	-	429,500,000,000	-
Phải thu khác dài hạn là bên liên quan (Xem thuyết minh VIII)	920,542,000,000		429,500,000,000	
Cộng	1,270,602,414,321	-	772,171,878,328	-
7. Hàng tồn kho	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ dụng cụ	406,834,910	-	326,317,273	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	10,592,956,847	-	-	-
Hàng hóa	133,818,273	-	-	-
Cộng	11,133,610,030	-	326,317,273	-

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Tài sản dở dang dài hạn	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	191,474,697,217	-	107,731,515,399	-
Chi phí dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall)	107,806,515,399	-	107,731,515,399	-
Dự án khác	83,668,181,818	-	-	-
Cộng	191,474,697,217	-	107,731,515,399	-

9. Tài sản cố định hữu hình (xem trang 25)

10. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	57,786,292,872	1,675,741,398	59,462,034,270
Số dư cuối kỳ	57,786,292,872	1,675,741,398	59,462,034,270
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	-	197,931,516	197,931,516
Khấu hao trong kỳ	-	209,467,680	209,467,680
Số dư cuối kỳ	-	407,399,196	407,399,196
Giá trị còn lại			
Số dư đầu kỳ	57,786,292,872	1,477,809,882	59,264,102,754
Số dư cuối kỳ	57,786,292,872	1,268,342,202	59,054,635,074

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

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

* Nguyên giá tài sản cố định vô hình 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.

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

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

11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá

Khoản mục	Nhà và Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	66,150,000,000	66,150,000,000
Số dư cuối kỳ	66,150,000,000	66,150,000,000
Tổn thất do suy giảm giá trị		
Số dư đầu kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-
Giá trị còn lại		
Số dư đầu kỳ	66,150,000,000	66,150,000,000
Số dư cuối kỳ	66,150,000,000	66,150,000,000

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Chi phí trả trước			31/12/2022	01/01/2022
a. Ngắn hạn			9,333,966,927	1,825,132,218
Chi phí trả trước			9,333,966,927	1,825,132,218
b. Dài hạn			635,547,285	1,027,676,724
Chi phí trả trước			635,547,285	1,027,676,724
Cộng			9,969,514,212	2,852,808,942
13. Phải trả người bán				
	31/12/2022	01/01/2022		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	10,503,084,843	10,503,084,843	5,462,429,468	5,462,429,468
Nhà cung cấp trong nước	10,503,084,843	10,503,084,843	5,462,429,468	5,462,429,468
Phải trả người bán là bên liên quan (Xem thuyết minh VIII)	2,960,127,516	2,960,127,516	4,148,003,725	4,148,003,725
Nhà cung cấp khác	7,542,957,327	7,542,957,327	1,314,425,743	1,314,425,743
Cộng	10,503,084,843	10,503,084,843	5,462,429,468	5,462,429,468
14. Người mua trả tiền trước			31/12/2022	01/01/2022
Ngắn hạn			2,789,706,350	7,196,901,500
Khách hàng trong nước ứng trước tiền			2,789,706,350	7,196,901,500
Cộng			2,789,706,350	7,196,901,500
15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước				
a. Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại			31/12/2022	01/01/2022
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	11,400,000,000
Cộng			9,000,000,000	11,400,000,000
b. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước				
Khoản mục	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2022
Thuế giá trị gia tăng	26,298,433,187	11,854,854,933	21,171,916,607	16,981,371,513
Thuế thu nhập doanh nghiệp	70,500,024,265	15,972,037,927	7,022,000,000	79,450,062,192
Thuế thu nhập cá nhân	5,330,738,818	9,665,315,792	4,070,777,095	10,925,277,515
Các loại thuế khác	-	31,333,666	31,333,666	-
Cộng	102,129,196,270	37,523,542,318	32,296,027,368	107,356,711,220
16. Chi phí phải trả			31/12/2022	01/01/2022
Ngắn hạn			13,918,031,715	4,909,192,186
Chi phí lãi vay			869,029,503	422,696,838
Chi phí lãi trái phiếu			1,501,575,342	1,749,602,742
Chi phí phải trả khác là bên liên quan (Xem thuyết minh VIII)			35,827,929	-
Chi phí phải trả khác			11,511,598,941	2,736,892,606
Cộng			13,918,031,715	4,909,192,186

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Doanh thu chưa thực hiện	31/12/2022	01/01/2022		
Dài hạn				
Doanh thu nhận trước dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall)	60,252,655,322	17,357,212,821		
Cộng	60,252,655,322	17,357,212,821		
18. Phải trả khác	31/12/2022	01/01/2022		
a. Ngắn hạn	47,671,873,750	91,209,827,028		
BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ	881,896,000	1,737,241,500		
Phải trả khác ngắn hạn là bên liên quan (Xem thuyết minh VIII)		89,472,585,528		
Các khoản phải trả, phải nộp khác	46,789,977,750			
b. Dài hạn	164,373,700,911	50,000,000,000		
Nhận ký quỹ, ký cược (Xem thuyết minh VIII)	164,373,700,911			
Phải trả khác dài hạn là bên liên quan (Xem thuyết minh VIII)		50,000,000,000		
Cộng	212,045,574,661	141,209,827,028		
19. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2022	01/01/2022		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	512,826,881,651	512,826,881,651	105,599,200,004	105,599,200,004
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (1)	195,266,346,909	195,266,346,909	100,000,000,000	100,000,000,000
Vay dài hạn đến hạn trả	317,560,534,742	317,560,534,742	5,599,200,004	5,599,200,004
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (2)	4,488,586,670	4,488,586,670	4,299,200,004	4,299,200,004
Ngân hàng TMCP Bản Việt (3)	325,000,000	325,000,000	300,000,000	300,000,000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (4)	2,000,000,000	2,000,000,000	1,000,000,000	1,000,000,000
Trái phiếu (5)	310,746,948,072	310,746,948,072		
b. Vay dài hạn	67,778,266,645	67,778,266,645	371,402,945,438	371,402,945,438
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (2)	17,528,266,645	17,528,266,645	21,755,066,649	21,755,066,649
Ngân hàng TMCP Bản Việt (3)	450,000,000	450,000,000	750,000,000	750,000,000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (4)	49,800,000,000	49,800,000,000	51,800,000,000	51,800,000,000
Trái phiếu (5)	-	-	297,097,878,789	297,097,878,789
Cộng	580,605,148,296	580,605,148,296	477,002,145,442	477,002,145,442

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Thuyết minh khoản vay công ty

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

	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng tín dụng số 808.6/2021/9804561/HĐTD ngày 04/07/2022	8 tháng	7.50%	5,650,000,000	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba
Hợp đồng tín dụng số 808.7/2021/9804561/HĐTD ngày 08/07/2022	8 tháng	7.50%	9,155,000,000	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba
Hợp đồng tín dụng số 808.8/2021/9804561/HĐTD ngày 25/07/2022	8 tháng	8,2%	2,824,904,266	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba
Hợp đồng tín dụng số 808.9/2021/9804561/HĐTD ngày 24/08/2022	8 tháng	8,5%	4,837,177,078	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba
Hợp đồng tín dụng số 808.10/2021/9804561/HĐTD ngày 25/08/2022	8 tháng	8,5%	7,000,000,000	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba
Hợp đồng tín dụng số 808.11/2021/9804561/HĐTD ngày 31/08/2022	8 tháng	8,5%	10,000,000,000	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba
Hợp đồng tín dụng số 808.12/2021/9804561/HĐTD ngày 31/08/2022	8 tháng	8,5%	30,000,000,000	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba
Hợp đồng tín dụng số 808.13/2021/9804561/HĐTD ngày 08/09/2022	8 tháng	8.70%	30,000,000,000	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba
Hợp đồng tín dụng số 808.14/2021/9804561/HĐTD ngày 08/09/2022	8 tháng	8.70%	30,000,000,000	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba
Hợp đồng tín dụng số 808.15/2021/9804561/HĐTD ngày 12/10/2022	8 tháng	9.50%	2,098,696,477	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba
Hợp đồng tín dụng số 808.16/2021/9804561/HĐTD ngày 14/10/2022	10 tháng	9.50%	851,449,536	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng tín dụng số 808.17/2021/9804561/HĐTD ngày 31/10/2022	10 tháng	9.70%	30,000,000,000	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba
Hợp đồng tín dụng số 808.18/2021/9804561/HĐTD ngày 01/11/2022	10 tháng	9.70%	22,035,000,000	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba
Hợp đồng tín dụng số 808.19/2021/9804561/HĐTD ngày 08/11/2022	10 tháng	9.70%	179,928,250	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba
Hợp đồng tín dụng số 808.20/2021/9804561/HĐTD ngày 18/11/2022	10 tháng	10.00%	5,986,000,000	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba
Hợp đồng tín dụng số 808.21/2021/9804561/HĐTD ngày 23/11/2022	10 tháng	10.00%	943,233,720	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba
Hợp đồng tín dụng số 808.22/2021/9804561/HĐTD ngày 02/12/2022	10 tháng	10.00%	1,684,135,295	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba
Hợp đồng tín dụng số 808.23/2021/9804561/HĐTD ngày 06/12/2022	10 tháng	10.00%	2,020,822,287	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba

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

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng vay số 0707/2018/HĐCV/PVB-DN.GĐ ký ngày 05/7/2018 và Phụ lục số PL01-0707/2018/HĐCV/PVB-DN.GĐ ký ngày 20/8/2018	120 tháng	12,49%/năm	21,478,453,315	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất
Hợp đồng vay số 8609/2018/HĐTD/PVB-DN.GĐ ngày 27/9/2018	60 tháng	12,49%/năm	116,600,000	Thế chấp xe ô tô Toyota Fortuner
Hợp đồng vay số 13611/2018/HĐTD/PVB-DN.GĐ ngày 30/11/2018	60 tháng	15%/năm	154,000,000	Thế chấp xe ô tô Kia Sedona
Hợp đồng cho vay số 22307/2019/HĐTD/PVB-DN.GĐ ngày 26/7/2019.	60 tháng	13,49%/năm	267,800,000	Thế chấp xe ô tô Toyota Camry

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng vay số 00120000154000 ngày 08/7/2020.	60 tháng	13.20%	775,000,000	Thế chấp xe ô tô Toyota Camry Thế chấp xe ô tô Honda CR-V G

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

	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng vay số 0240/KHDN/21/HĐCV ngày 19/5/2021	144 tháng	7,7%/năm	51,800,000,000	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

(5) Chi tiết trái phiếu

Đơn vị bảo lãnh/tư vấn phát hành	Ngày phát hành/ Ngày đáo hạn	Lãi suất	Số dư	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	22/11/2021 22/05/2023	11%/ năm, trả lãi 6 tháng/lần	117,500,000,000	Quyền sử dụng đất
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	29/12/2021 29/12/2023	11%/ năm, trả lãi 6 tháng/lần	196,625,000,000	Quyền sử dụng đất
Chi phí phát hành trái phiếu			(3,378,051,928)	

20. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem trang 26)

	% vốn thực góp tại 31/12/2022	31/12/2022	01/01/2022
b. Chi tiết vốn góp của các cổ đông			
Bà Hà Thị Kim Thanh	18.27%	161,100,000,000	249,900,000,000
Bà Đào Thị Bạch Phượng	13.64%	120,260,000,000	210,000,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Danh Khôi Sài Gòn	7.38%	65,100,000,000	65,100,000,000
Các cổ đông khác	60.71%	535,426,860,000	316,886,860,000
Cộng	100%	881,886,860,000	841,886,860,000

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

	Năm 2022	Năm 2021
Vốn góp của chủ sở hữu	881,886,860,000	841,886,860,000
Vốn góp đầu năm	841,886,860,000	301,798,050,000
Vốn góp tăng trong năm	40,000,000,000	540,088,810,000
Vốn góp cuối năm	881,886,860,000	841,886,860,000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		40,088,810,000

d. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2022	01/01/2022
Quỹ đầu tư phát triển	11,795,298,087	11,210,568,126
Cộng	11,795,298,087	11,210,568,126

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
Doanh thu				
Doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	-	230,811,831,468	49,246,127,500	265,076,529,690
Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư dự án	-	-	117,255,435,364	63,000,000,000
Doanh thu dịch vụ môi giới và dịch vụ khác	875,590,846	78,580,312,500	3,487,297,374	97,934,212,778
Cộng	875,590,846	309,392,143,968	169,988,860,238	426,010,742,468
2. Giá vốn hàng bán	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
Giá vốn của dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	-	11,812,261,595	25,313,229,423	11,812,261,595
Giá vốn của dịch vụ môi giới và dịch vụ khác	49,093,576	3,473,065,585	177,184,226	11,362,959,731
Cộng	49,093,576	15,285,327,180	25,490,413,649	23,175,221,326
3. Doanh thu hoạt động tài chính	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4,239,304	10,774,075	14,451,473	17,915,438
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-	-	11,400,000,000
Doanh thu hoạt động tài chính từ chuyển nhượng cổ phần	-	-	33,978,500,000	-
Cộng	4,239,304	10,774,075	33,992,951,473	11,417,915,438
4. Chi phí tài chính	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
Lãi tiền vay, lãi trái phiếu	28,393,154,573	4,055,725,429	64,053,475,706	7,911,212,047
Chi phí tài chính khác	-	194,466,584	-	194,466,584
Cộng	28,393,154,573	4,250,192,013	64,053,475,706	8,105,678,631
5. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
Chi phí nhân viên quản lý	23,584,845,137	10,116,198,311	50,216,835,233	60,331,510,760
Chi phí vật liệu quản lý	-	353,832	943,568	1,415,328
Chi phí đồ dùng văn phòng	274,528,239	391,482,885	1,277,130,405	1,288,522,189
Chi phí khấu hao TSCĐ	315,951,589	318,264,235	1,296,958,352	1,156,103,822
Thuế, phí và lệ phí	1,389,696	-	5,389,696	5,389,696
Chi phí dự phòng	391,032,373	-	391,032,373	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1,788,889,395	1,916,539,688	5,975,739,731	5,733,594,422
Chi phí bằng tiền khác	3,662,201,518	2,737,497,560	9,188,919,979	6,367,404,317
Cộng	30,018,837,947	15,480,336,511	68,352,949,337	74,883,940,534

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Thu nhập khác	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
Thu nhập từ khoản bồi thường hợp đồng	-	-	4,300,000,000	10,000,000,000
Các khoản khác	-	35,732,179	76,806,530	153,342,414
Cộng	-	35,732,179	4,376,806,530	10,153,342,414
7. Chi phí khác	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
Các khoản phạt, chậm nộp	6,268,552,641	9,275,402,396	12,486,089,513	10,522,513,257
Các khoản khác	13,606,047	2,790,861,487	112,653,396	3,693,646,502
Cộng	6,282,158,688	12,066,263,883	12,598,742,909	14,216,159,759
8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
1. Lợi nhuận kế toán trước thuế	(63,863,414,634)	262,356,530,635	37,863,036,640	327,201,000,070
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	35,660,362,250	4,401,856,313	41,997,152,996	(4,881,090,305)
- Các khoản điều chỉnh tăng	35,660,362,250	4,401,856,313	41,997,152,996	6,518,909,695
+ Chi phí không được trừ	35,660,362,250	4,401,856,313	41,997,152,996	6,518,909,695
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-	-	11,400,000,000
+ Cổ tức nhận được	-	-	-	11,400,000,000
Chuyển lỗ	-	-	-	-
3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)	(28,203,052,384)	266,758,386,948	79,860,189,636	322,319,909,765
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp thông thường	20%	20%	20%	20%
4. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	(5,640,610,477)	53,351,677,390	15,972,037,927	64,463,981,953

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

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

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các sự kiện phát sinh trong kỳ

Không có sự kiện nào phát sinh.

3. Giao dịch với các bên liên quan và thành viên chủ chốt (xem trang 27 - 32)

4. Thông tin về hoạt động liên tục

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

NGƯỜI LẬP BIỂU


Trần Ngọc Chiêu

KẾ TOÁN TRƯỞNG


Nguyễn Thị Ngọc Bích



TỔNG GIÁM ĐỐC


Nguyễn Huy Cường

Tp. HCM, ngày 18 tháng 1 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.9. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ	6,100,751,183	154,027,273	6,874,826,146	430,953,180	218,345,172	13,778,902,954
Số dư cuối kỳ	6,100,751,183	154,027,273	6,874,826,146	430,953,180	218,345,172	13,778,902,954
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ	410,766,623	25,533,193	1,728,220,734	156,419,278	101,753,790	2,422,693,618
Khấu hao trong kỳ	169,145,544	51,342,420	687,482,640	125,660,228	53,850,840	1,087,490,672
Số dư cuối kỳ	579,912,167	76,875,613	2,415,703,374	282,088,506	155,604,630	3,510,184,290
Giá trị còn lại						
Số dư đầu kỳ	5,689,984,560	128,494,080	5,146,605,412	274,533,902	116,591,382	11,356,209,336
Số dư cuối kỳ	5,520,839,016	77,151,660	4,459,122,772	148,864,674	62,740,542	10,268,718,664

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

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

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ 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

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2022

Mẫu số B 09 - DN/HN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.20. 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
Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022					
Số dư tại ngày 01/01/2021	301,798,050,000	29,861,170,400	3,328,457,582	71,086,200,604	406,073,878,586
Tăng vốn	500,000,000,000	-	-	-	500,000,000,000
Thặng dư vốn cổ phần	-	(200,000,000)	-	-	(200,000,000)
Lợi nhuận	-	-	-	262,737,018,117	262,737,018,117
Chia cổ tức năm 20202 bằng cổ phiếu	40,088,810,000	-	-	(40,088,810,000)	-
Trích quỹ đầu tư phát triển năm 2021	-	-	7,882,110,544	(7,882,110,544)	-
Trích khen thưởng phúc lợi năm 2021	-	-	-	(15,764,221,087)	(15,764,221,087)
Số dư tại ngày 31/12/2021	841,886,860,000	29,661,170,400	11,210,568,126	270,088,077,090	1,152,846,675,616
Số dư tại ngày 01/01/2022	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	-	-	-	19,490,998,713	19,490,998,713
Trích quỹ đầu tư phát triển năm 2022	-	-	584,729,961	(584,729,961)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2022	-	-	-	(1,169,459,923)	(1,169,459,923)
Số dư tại ngày 31/12/2022	881,886,860,000	29,461,170,400	11,795,298,087	287,824,885,919	1,210,968,214,406

VIII.3. Giao dịch với các bên liên quan

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>31/12/2022</i>	<i>01/01/2022</i>
Các khoản phải thu khách hàng				
Công ty Cổ phần Bất động sản ADK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Phí dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	1,850,532,621	49,965,335,934
Công ty Cổ phần Bất động sản BDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Phí dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	420,258,000	10,968,100,000
Công ty Cổ phần Bất động sản CDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Phí dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	-	10,158,500,000
Công ty Cổ phần Bất động sản EDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Phí dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	-	10,410,950,000
Công ty Cổ phần Bất động sản GDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Phí dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	-	6,415,200,000
Công ty Cổ phần Bất động sản HDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Phí dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	-	6,765,000,000
Công ty Cổ phần Bất động sản IDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Phí dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	-	12,476,200,000
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Phí môi giới	17,908,787,303	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Cho thuê văn phòng, diện nước	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản DKRE	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Cho thuê văn phòng, diện nước	1,981,290,000	1,981,290,000
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	Cùng chủ sở hữu	Phí dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	-	11,330,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư Du Lịch Hà Nội Non Nước	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Phí dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	-	67,377,831,026
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Phí dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	-	52,334,436,388
Cộng			2,270,790,621	258,091,630,651

Các khoản phải thu khác

Công ty Cổ phần Danh Khôi Miền Nam (Tên cũ là Công ty Cổ phần BĐS DKRD)

Công ty con
(đã thoái vốn)

Cổ tức năm 2020

1,900,000,000

<i>Các bên liên quan (tiếp theo)</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>31/12/2022</i>	<i>01/01/2022</i>
Các khoản phải thu khác (tiếp theo)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản DKRE	Cùng thành viên quản lý chủ chốt Không còn liên quan từ ngày 31/03/2022	Thu tiền điện, nước	11,261,036	47,486,478
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	Cùng chủ sở hữu	Hợp tác đầu tư	795,542,000,000	379,500,000,000
Công ty TNHH MTV The Royal Đà Nẵng (Tên cũ là Công ty TNHH MTV Đầu tư Sun Frontier)	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Hợp tác đầu tư	200,000,000,000	200,000,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR	Liên quan khác	Ký quỹ	250,000,000,000	190,000,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Chuyển tiền dự án	6,086,970,635	
		Ký quỹ	13,000,000,000	
Cộng			1,264,640,231,671	771,447,486,478
Các khoản trả tiền trước cho người bán				
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Thuê văn phòng		
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	Cùng chủ sở hữu	Chuyển nhượng dự án	185,000,000,000	185,000,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản DKRT	Cùng thành viên quản lý chủ chốt Không còn liên quan từ ngày 31/03/2022	Truyền thông - tư vấn và môi giới bất động sản	-	100,000,000,000
Cộng			185,000,000,000	285,000,000,000
Các khoản phải trả người bán				
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Thuê văn phòng, điện, nước	(2,386,287,876)	(4,148,003,725)
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	Cùng chủ sở hữu	Chi phí dự án	(165,599,640)	
		Cần trừ công nợ	(408,240,000)	
Cộng			(2,960,127,516)	(4,148,003,725)
Chi phí phải trả				
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Tiền điện	(35,827,929)	
			(35,827,929)	-

<i>Các bên liên quan (tiếp theo)</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>31/12/2022</i>	<i>01/01/2022</i>
Các khoản phải trả khác				
Công ty TNHH Xây dựng hạ tầng Phú Mỹ	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Hợp tác đầu tư	-	(83,200,000,000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR	Liên quan khác	Hợp tác đầu tư		(50,000,000,000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	Cùng chủ sở hữu	Chi hệ lương		(6,272,585,528)
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Thu cọc	(160,000,000,000)	
Công ty Cổ phần Danh Khôi TK	Công ty Liên doanh	Thu cọc	(2,773,700,911)	
Công ty TNHH MTV Đầu tư The Royal Đà Nẵng	Cùng chủ sở hữu	Thu cọc	(1,600,000,000)	
Cộng			(164,373,700,911)	(139,472,585,528)
Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:				
Các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Thu hồi tiền hợp tác đầu tư		5,000,000,000
		Phạt vi phạm hợp đồng		8,000,000,000
		Thu hồi tiền cọc dự án		10,000,000,000
		Phí môi giới		16,280,715,730
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Doanh thu cho thuê văn phòng, điện, nước	3,487,297,374	
		Thu chi hệ điện, nước	75,276,530	
		Phí thuê văn phòng, điện, nước	(13,980,341,132)	(4,193,211,311)
		Phí cho thuê và quản lý vận hành tòa nhà Sales Gallery	(83,668,181,818)	
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản DKRE	Cùng thành viên quản lý chủ chốt Không còn liên quan từ ngày 31/03/2022	Doanh thu phạt vi phạm hợp đồng	1,800,000,000	
		Thu hồi tiền phí dịch vụ truyền thông tư vấn dự án	60,000,000,000	
		Tạm ứng hợp đồng truyền thông tư vấn và môi giới bất động sản	(60,000,000,000)	
		Doanh thu cho thuê văn phòng, điện nước và cho thuê xe		3,936,036,064

<i>Các bên liên quan (tiếp theo)</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm 2022</i>	<i>Năm 2021</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản DKRT	Cùng thành viên quản lý chủ chốt Không còn liên quan từ ngày 31/03/2022	Phạt vi phạm hợp đồng	2,500,000,000	
		Thu hộ đăng ký dự án	1,950,000,000	
		Thu hồi tiền phí dịch vụ truyền thông tư vấn dự án	100,000,000,000	100,000,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	Cùng chủ sở hữu	Ký quỹ		20,000,000,000
		Thu phạt		10,000,000,000
		Doanh thu phí dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	3,245,302,500	10,300,000,000
		Doanh thu hợp tác đầu tư	117,255,435,364	63,000,000,000
		Góp vốn hợp tác đầu tư	(428,200,000,000)	(205,500,000,000)
		Thu hồi tiền hợp tác đầu tư	229,458,000,000	308,000,000,000
		Thu tiền đăng ký tư vấn	11,098,562,500	
		Góp vốn hợp tác đầu tư bằng cán trừ công nợ	(217,300,000,000)	
		Cán trừ công nợ chi hệ lương	(6,272,585,528)	
		Chi hộ		(6,272,585,528)
		Chi phí dự án	(153,333,000)	
		Cán trừ công nợ	(408,240,000)	
Công ty Cổ phần Đầu tư Du Lịch Hà Nội Non Nước	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	18,670,200,000	61,252,573,660
		Thu hồi tiền hợp tác đầu tư		55,000,000,000
		Thu phạt vi phạm hợp đồng		10,600,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	12,114,910,000	50,858,578,535
		Chuyển tiền ký quỹ	(60,000,000,000)	(190,000,000,000)
		Thu tiền hợp tác đầu tư		50,000,000,000

<i>Các bên liên quan (tiếp theo)</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm 2022</i>	<i>Năm 2021</i>
Công ty TNHH Xây dựng hạ tầng Phú Mỹ	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Hoàn trả tiền thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư	(83,200,000,000)	(24,800,000,000)
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Phạt vi phạm hợp đồng		(8,000,000,000)
		Thu tạm ứng	160,000,000,000	
		Ký quỹ	(13,000,000,000)	
		Chuyển tiền dự án	(6,086,970,635)	
Công ty Cổ phần Bất động sản ADK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	3,215,415,000	45,423,032,667
Công ty Cổ phần Bất động sản BDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản		9,971,000,000
Công ty Cổ phần Bất động sản CDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản		9,235,000,000
Công ty Cổ phần Bất động sản EDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản		9,464,500,000
Công ty Cổ phần Bất động sản GDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản		5,832,000,000
Công ty Cổ phần Bất động sản HDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản		6,150,000,000
Công ty Cổ phần Bất động sản IDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản		11,342,000,000
Công ty TNHH MTV Đầu tư The Royal Đà Nẵng	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Chuyển tiền hợp tác đầu tư		(195,000,000,000)
		Phí cho thuê và quản lý vận hành tòa nhà Sales Gallery	46,363,636,364	
		Thu cọc	(1,600,000,000)	
Công ty Cổ phần Danh Khôi Miền Nam (Tên cũ là Công ty Cổ phần BDS DKRD)	Công ty con (đã thoái vốn)	Cổ tức		11,400,000,000
Công ty Cổ phần Danh Khôi TK	Công ty Liên doanh	Thu cọc	(2,773,700,911)	

