



Accompany with Business

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI
(TÊN CŨ LÀ CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN
NETLAND)

AISC

Auditing and Informatic Services Company Limited

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

**(TÊN CŨ LÀ CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN
NETLAND)**



MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01-02
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	04-07
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	08
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	09-10
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	11-39

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Hội đồng quản trị 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 2020.

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập

Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi tiền thân là Công ty Cổ phần Bất động sản Netland hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312695565 ngày 19 tháng 3 năm 2014 và đăng ký thay đổi mới nhất lần thứ 11 ngày 18 tháng 3 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc tăng vốn điều lệ từ 301.798.050.000 VND lên 801.798.050.000 VND.

Ngày 05 tháng 04 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 03 năm 2018.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty

Dịch vụ 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, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Văn phòng giao dịch: 89 Phan Đình Phùng, Phường 17, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, 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. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm toán nội bộ, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm toán nội bộ, 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	Trần Khánh Quang	Phó Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ-2020 ngày 26/06/2020)
Ông	Nguyễn Mạnh Tiến	Thành viên (bổ nhiệm theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ-2020 ngày 26/06/2020)
Ông	Nguyễn Hữu Quang	Thành viên
Ông	Trần Vi Thoại	Thành viên
Ông	Vũ Ngọc Châu	Thành viên

Ban Kiểm toán nội bộ

Ông	Lê Quyết Chiến	Trưởng Ban (bổ nhiệm theo Nghị quyết số 3107/2020/NQ-HĐQT ngày 31/07/2020)
Ông	Đoàn Hữu Lộc	Thành viên (bổ nhiệm theo Nghị quyết số 3107/2020/NQ-HĐQT ngày 31/07/2020)
Ông	Phạm Văn Huy	Thành viên (bổ nhiệm theo Nghị quyết số 3107/2020/NQ-HĐQT ngày 31/07/2020)

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Lê Thống Nhất	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm theo Nghị quyết số 3107/2020/NQ-HĐQT ngày 31/07/2020)
Ông	Nguyễn Huy Cường	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm theo Nghị quyết số 3107/2020/NQ-HĐQT ngày 31/07/2020 và Quyết định số 83/2020/QĐ/HĐQT ngày 01/08/2020)
Ông	Nguyễn Quốc Bảo	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Nguyễn Hữu Quang	Phó Tổng Giám đốc
Bà	Nguyễn Ngọc Trâm	Phó Tổng Giám đốc
Bà	Nguyễn Thị Ngọc Bích	Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật của 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 2020 theo Giấy ủy quyền số 83.1/2020/GUQ ngày 01 tháng 8 năm 2020.

4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Tp. HCM ("AISC") được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Công ty.

5. Cam kết 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 2020, 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 2020, 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.

Tp. HCM, ngày 29 tháng 3 năm 2021

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Lê Thống Nhất
Chủ tịch HĐQT



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC TP.HCM
Auditing And Informatic Services Company Limited

Head Office: 389A Dien Bien Phu Str., Ward 4, Dist.3, Ho Chi Minh City
Tel: (84.28) 3832 9129 (10 Lines) **Fax:** (84.28) 3834 2957
Email: info@aisc.com.vn **Website:** www.aisc.com.vn

Số: A0620245-R/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 2021, từ trang 04 đến trang 39, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 riêng của **Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi** tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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.

Tp. HCM, ngày 29 tháng 3 năm 2021



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

LÊ HÙNG DŨNG

Số Giấy CNĐKHNKT: 3174-2020-005-1

Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

KIỂM TOÁN VIÊN

ĐỖ THỊ HẰNG

Số Giấy CNĐKHNKT: 4226-2018-005-1

Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		343.187.139.658	573.971.435.391
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	4.809.324.403	26.613.990.934
1. Tiền	111		4.809.324.403	26.613.990.934
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	-	96.000.000.000
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		-	96.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		324.250.177.615	329.960.981.081
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	52.202.296	34.182.922.020
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	185.296.951.325	150.925.048.885
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	138.901.023.994	144.853.010.176
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	9.533.900	110.205.009.968
1. Hàng tồn kho	141		9.533.900	110.205.009.968
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		14.118.103.740	11.191.453.408
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10a	1.453.031.518	2.177.825.467
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.387.151.574	1.086.634.668
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13c	10.277.920.648	7.926.993.273
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 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		266.306.406.205	145.736.102.570
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		34.000.000.000	29.831.762.500
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	34.000.000.000	29.831.762.500
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		69.767.718.154	65.685.487.988
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	11.981.425.282	7.899.195.116
- Nguyên giá	222		13.389.810.228	8.503.100.708
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.408.384.946)	(603.905.592)
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.9	57.786.292.872	57.786.292.872
- Nguyên giá	228		57.786.292.872	57.786.292.872
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.7	112.611.615.166	304.000.000
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		110.136.873.768	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		2.474.741.398	304.000.000
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	38.000.000.000	38.000.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		38.000.000.000	38.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		11.927.072.885	11.914.852.082
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10b	527.072.885	514.852.082
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.13a	11.400.000.000	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		609.493.545.863	719.707.537.961

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		203.419.667.277	369.080.764.835
I. Nợ ngắn hạn	310		34.152.006.620	181.242.746.908
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.11	848.558.611	63.289.100
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	9.065.238.580	60.896.178.068
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13b	10.945.256.018	5.577.952.192
4. Phải trả người lao động	314		2.920.624.424	12.153.465.686
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	1.300.295.407	772.752.599
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		-	-
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	4.599.200.004	98.853.083.031
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.472.833.576	2.926.026.232
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		169.267.660.657	187.838.017.927
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.15	42.163.394.004	157.484.551.270
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16	100.000.000.000	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17b	27.104.266.653	30.353.466.657
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 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		406.073.878.586	350.626.773.126
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	406.073.878.586	350.626.773.126
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		301.798.050.000	240.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		301.798.050.000	240.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		29.861.170.400	29.861.170.400
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		3.328.457.582	2.110.434.785
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		71.086.200.604	78.655.167.941
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		15.057.151.941	31.202.751.019
- LNST chưa phân phối năm này	421b		56.029.048.663	47.452.416.922
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		609.493.545.863	719.707.537.961

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Tp. HCM, ngày 29 tháng 3 năm 2021

TỔNG GIÁM ĐỐC

Trần Ngọc Chiêu

Nguyễn Thị Ngọc Bích

Nguyễn Huy Cường



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	99.272.601.958	63.425.639.240
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		99.272.601.958	63.425.639.240
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	6.052.516.215	12.858.835.511
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		93.220.085.743	50.566.803.729
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	452.246.957	36.972.899.261
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	4.593.656.458	5.823.730.576
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.593.656.458	5.142.191.023
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	44.169.836.783	25.129.149.648
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		44.908.839.459	56.586.822.766
11. Thu nhập khác	31	VI.6	28.040.909.092	754.311.006
12. Chi phí khác	32	VI.7	1.775.066.386	699.176.408
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		26.265.842.706	55.134.598
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		71.174.682.165	56.641.957.364
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	10.273.542.313	5.063.242.226
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		60.901.139.852	51.578.715.138

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Tp. HCM, ngày 29 tháng 3 năm 2021

TỔNG GIÁM ĐỐC

Trần Ngọc Chiêu

Nguyễn Thị Ngọc Bích

Nguyễn Huy Cường



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		71.174.682.165	56.641.957.364
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.7	804.479.354	482.160.101
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	10.827
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	-	(441.863.014)	(36.972.899.261)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	4.593.656.458	5.142.191.023
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		76.130.954.963	25.293.420.054
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(2.108.878.315)	(159.253.036.988)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		58.602.300	(31.807.684.469)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(75.385.749.224)	37.896.167.818
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		712.573.146	(1.551.430.609)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(4.712.928.233)	(4.855.511.391)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.13	(5.070.742.227)	(9.628.444.033)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(2.107.262.006)	(3.405.278.122)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(12.483.429.596)	(147.311.797.740)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(6.460.050.918)	(1.717.440.000)
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		-	(96.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		96.000.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		441.863.014	43.691.020.958
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		89.981.812.096	(54.026.419.042)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		12.000.000.000	149.861.170.400
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.3	1.500.000.000	191.413.387.977
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.4	(99.003.083.031)	(122.298.808.754)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(13.799.966.000)	(12.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(99.303.049.031)	206.975.749.623
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		(21.804.666.531)	5.637.532.841
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		26.613.990.934	20.976.468.920
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	(10.827)
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	4.809.324.403	26.613.990.934

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Tp. HCM, ngày 29 tháng 3 năm 2021

TỔNG GIÁM ĐỐC

Trần Ngọc Chiêu

Nguyễn Thị Ngọc Bích

Nguyễn Huy Cường



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi tiền thân là Công ty Cổ phần Bất động sản Netland hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312695565 ngày 19 tháng 3 năm 2014 và đăng ký thay đổi mới nhất lần thứ 11 ngày 18 tháng 3 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc tăng vốn điều lệ từ 301.798.050.000 VND lên 801.798.050.000 VND.

Ngày 05 tháng 04 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 03 năm 2018.

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, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Văn phòng giao dịch: 89 Phan Đình Phùng, Phường 17, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

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

Trong năm 2020, tình hình kinh doanh của Công ty chịu nhiều tác động tiêu cực từ đại dịch Covid-19. Thực hiện Chỉ thị số 16/CT-TTg ngày 31/3/2020 của Thủ Tướng Chính phủ và các Chỉ thị bổ sung của Thủ Tướng Chính phủ từ số 17/CT-TTg đến số 19/CT-TTg ngày 24/4/2020, quy định hạn chế tụ tập nơi đông người, đặc biệt là thời gian giãn cách xã hội đã làm gián đoạn một số hoạt động mua bán các sản phẩm bất động sản, ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện một số dự án của Công ty. Từ tháng 5 năm 2020, Công ty tiếp tục thực hiện các dự án đang dở dang nhưng vẫn còn một số khó khăn nhất định so với năm trước.

6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2020: 125 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 99 nhân viên).**7. Cấu trúc doanh nghiệp**

Danh sách các công ty con

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 Bất động sản DKRD (tiền thân là Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi)	Dịch vụ môi giới và kinh doanh bất động sản	95%	95%	95%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng 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 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 và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

2. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 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...

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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	5 - 50 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 10 năm
Tài sản cố định khác	3 - 5 năm
Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.	

6. 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.

7. 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 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 12 tháng đến 36 tháng.

8. 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 tồn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

9. 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 kế 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 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. 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".

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

12. 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.

13. 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 phân 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 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 tạm ghi nhận doanh thu dựa trên số tiền được chia theo từng đợt quy định trong hợp đồng nhưng không được vượt quá mức tối thiểu 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 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. 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 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.

14. 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.

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

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí lãi vay, chiết khấu thanh toán 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.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

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.

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 đang áp dụng là 20% và áp dụng giảm 30% thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định tại Nghị định số 114/2020/NĐ-CP ngày 25/9/2020.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 ("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.

18. 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.

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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	31/12/2020	01/01/2020
Tiền	4.809.324.403	26.613.990.934
Tiền mặt	452.112.421	342.707.157
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.357.211.982	26.271.283.777
Cộng	4.809.324.403	26.613.990.934

2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Các khoản đầu tư tài chính	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	-	-	96.000.000.000	96.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	96.000.000.000	96.000.000.000
Cộng	-	-	96.000.000.000	96.000.000.000
b. Đầu tư vào công ty con	38.000.000.000	-	38.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD	38.000.000.000	-	38.000.000.000	-
Cộng	38.000.000.000	-	38.000.000.000	-

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

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304240500 đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 26/10/2020 của Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD, tiền thân là Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi, Công ty đăng ký số vốn góp là 40.000.000.000 VND, chiếm tỷ lệ 95% trên vốn điều lệ đăng ký. Tại thời điểm 31/12/2020, Công ty nắm giữ 95% quyền biểu quyết Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD.

Năm 2020, Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD hoạt động kinh doanh có lãi.

- Cơ sở xác định giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý tại thời điểm 31/12/2020 của các khoản đầu tư vào các 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.

3. Phải thu của khách hàng	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
a. Ngắn hạn	52.202.296	-	34.182.922.020	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	-	-	34.104.666.741	-
Phải thu khách hàng khác	52.202.296	-	78.255.279	-
Cộng	52.202.296	-	34.182.922.020	-
b. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD	-	-	62.367.099	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	-	-	34.104.666.741	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản DKRE	52.182.296	-	-	-
Cộng	52.182.296	-	34.167.033.840	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trả trước cho người bán	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
a. Ngắn hạn	185.296.951.325	-	150.925.048.885	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (*)	185.000.000.000	-	150.000.000.000	-
Nhà cung cấp khác	296.951.325	-	925.048.885	-
Cộng	185.296.951.325	-	150.925.048.885	-
b. Trả trước cho người bán là các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (*)	185.000.000.000	-	150.000.000.000	-
Cộng	185.000.000.000	-	150.000.000.000	-

(*) Công ty 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 theo hợp đồng số 2210/2018/HĐCN/DKRH-NRC ngày 22/10/2018 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi. Tại ngày 31/12/2020, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi đã ứng trước 185.000.000.000 VND.

5. Phải thu khác	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	138.901.023.994	-	144.853.010.176	-
Tạm ứng	274.586.000	-	34.999.997	-
Ký quỹ	30.022.000.000	-	24.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (1)	20.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á (2)	10.000.000.000	-	-	-
Ký quỹ khác	22.000.000	-	24.000.000	-
Phải thu khác	108.604.437.994	-	144.794.010.179	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (1)	-	-	20.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á (2)	13.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR (3)	-	-	55.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Hà Nội Non Nước (4)	65.600.000.000	-	55.000.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng Hạ tầng Phú Mỹ	-	-	5.000.000.000	-
Đầu tư dự án Khu biệt thự vườn Panorama Villas tại Hòn Rớ, xã Phước Đồng, Tp. Nha Trang, Khánh Hòa (5)	29.831.762.500	-	-	-
Phải thu khác	172.675.494	-	4.794.010.179	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác (tiếp theo)

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
b. Dài hạn	34.000.000.000	-	29.831.762.500	-
Đầu tư dự án Khu biệt thự vườn Panorama Villas tại Hòn Rớ, xã Phước Đồng, Tp. Nha Trang, Khánh Hòa (5)	-	-	29.831.762.500	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (1)	29.000.000.000	-	-	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Sun Frontier (6)	5.000.000.000	-	-	-
Cộng	172.901.023.994	-	174.684.772.676	-

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

Khoản ký quỹ phát triển dự án Nhơn Hội - New City (phân khu 2, 4 và 9) theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 50/2019/NRC-DKRH/NH ngày 28/6/2019 và phụ lục 03/2020/PLHĐDVMG/DKRH-NRC ngày 06/01/2020 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi (Tên cũ là Công ty Cổ phần Bất động sản Netland). Theo đó, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi phải ký quỹ cho Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings với giá trị là 20.000.000.000 VND để đảm bảo cho việc thực hiện phát triển dự án. Trong năm, hai bên đã thanh lý hợp đồng này theo biên bản thanh lý số 271020/TLHĐ/NH ký ngày 27/10/2020, Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings sẽ hoàn lại tiền ký quỹ cho Công ty. Số dư ký quỹ cuối năm là 20.000.000.000 VND.

Khoản tiền hợp tác đầu tư dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương I theo hợp đồng số 01/2020/NRC-DKRH/BD ngày 28/10/2020 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi (Tên cũ là Công ty Cổ phần Bất động sản Netland). Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings là bên nhận góp vốn, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi là bên góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi góp là 288.000.000.000 VND và phân chia lợi nhuận là 90.000.000.000 VND cho bên góp vốn khi kết thúc hợp đồng hợp tác đầu tư này. Số dư đã góp vốn cuối năm là 12.000.000.000 VND.

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 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi (Tên cũ là Công ty Cổ phần Bất động sản Netland). Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings là bên nhận góp vốn, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi là bên góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi góp là 200.000.000.000 VND và phân chia lợi nhuận tối thiểu là 65.000.000.000 VND cho bên góp vốn khi kết thúc hợp đồng hợp tác đầu tư này. Số dư đã góp vốn cuối năm là 12.000.000.000 VND.

Khoản tiền hợp tác kinh doanh dự án Đầu tư phát triển đô thị tại phân khu số 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, thành phố Quy Nhơn, Bình Định theo hợp đồng số 03/2020/NRC-DKRH/NH9 ngày 28/10/2020 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi (Tên cũ là Công ty Cổ phần Bất động sản Netland). Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings là bên nhận góp vốn, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi là bên góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi góp là 200.000.000.000 VND và phân chia lợi nhuận tối thiểu là 63.000.000.000 VND cho bên góp vốn khi kết thúc hợp đồng hợp tác đầu tư này. Số dư đã góp vốn cuối năm là 5.000.000.000 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác (tiếp theo)**(2) Các khoản phải thu khác của Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á bao gồm:**

Khoản ký quỹ dự án Khu du lịch Biển Blue Sapphire Resort - Block B, Bà Rịa - Vũng Tàu theo hợp đồng đặt cọc số SAPPHIRE 06/HĐ-BSRVVT ngày 16/11/2020 giữa Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi (Tên cũ là Công ty Cổ phần Bất động sản Netland). Theo đó, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi đặt cọc cho Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á với giá trị là 10.000.000.000 VND để nhận chuyển nhượng một phần dự án này. Cũng trong năm 2020, hai bên đã thanh lý hợp đồng đặt cọc này theo Biên bản thanh lý số 2312/2020/TLHĐ/VT ngày 23/12/2020 và theo đó Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á sẽ phải hoàn trả lại tiền đặt cọc cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi và phải chịu thêm một khoản tiền phạt tương đương với số tiền đặt cọc mà Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi đã đặt cọc. Số dư ký quỹ cuối năm là 10.000.000.000 VND và tiền phạt còn phải thu là 8.000.000.000 VND.

Khoản tiền hợp tác đầu tư dự án Khu du lịch Biển Blue Sapphire Resort, Bà Rịa - Vũng Tàu theo hợp đồng số 49/2019/NRC-ASIA/VT ký ngày 28/6/2019 và phụ lục số 01/2020/PLHĐHTĐT/ASIA-NRC ký ngày 27/06/2020 giữa Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi (Tên cũ là Công ty Cổ phần Bất động sản Netland). Theo đó, Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á là bên nhận góp vốn, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi là bên góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi góp 5.000.000.000 VND và phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ tương ứng phần vốn góp hợp tác đầu tư nhưng đảm bảo không thấp hơn 15% phần vốn đã góp. Số dư góp vốn cuối năm là 5.000.000.000 VND.

(3) Khoản phải thu khác của Công ty Cổ phần Đầu tư VHR:

Khoản tiền hợp tác đầu tư dự án Khu Dân Cư Cồn Tân Lập - Xương Huân, Tp. Nha Trang theo hợp đồng số 48/2019/NRC-VHR/NT ngày 28/6/2019 và phụ lục số 01/2020/PLHĐHTĐT/VHR-NRC ngày 26/6/2020 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư VHR và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi (Tên cũ là Công ty Cổ phần Bất động sản Netland). Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư VHR là bên nhận góp vốn, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi là bên góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi góp là 55.000.000.000 VND và phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ tương ứng phần vốn góp hợp tác đầu tư nhưng đảm bảo không thấp hơn 15% phần vốn đã góp. Trong năm, hai bên đã thanh lý hợp đồng này theo biên bản thanh lý hợp đồng số 280920/TLHĐ-NT ngày 28/9/2020, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi ghi nhận một khoản lãi phát sinh trong quá trình góp vốn và đã thu tiền hết trong năm.

(4) Khoản phải thu khác của Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Hà Nội Non Nước:

Khoản tiền hợp tác đầu tư dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp ven biển Non Nước theo hợp đồng số 47/2019/NRC-HNNN/NN ngày 28/6/2019 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Hà Nội Non Nước và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi (Tên cũ là Công ty Cổ phần Bất động sản Netland). Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Hà Nội Non Nước là bên nhận góp vốn, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi là bên góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi góp 55.000.000.000 VND và phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ tương ứng phần vốn góp hợp tác đầu tư nhưng đảm bảo không thấp hơn 15% phần vốn đã góp. Trong năm, hai bên đã thanh lý hợp đồng này theo biên bản thanh lý hợp đồng số 011020/TLHĐ-ĐN ngày 01/10/2020, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi ghi nhận một khoản lãi phát sinh là 18.000.000.000 VND và đã thu 7.400.000.000 VND. Số dư cuối năm là 65.600.000.000 VND.

(5) Đầu tư dự án Khu biệt thự vườn Panorama Villas tại Hòn Rớ, xã Phước Đồng, Tp. Nha Trang, Khánh Hòa (tên thương mại: Haborizon Nha Trang):

Khoản đầu tư dự án Khu biệt thự vườn Panorama Villas tại Hòn Rớ, xã Phước Đồng, Tp. Nha Trang, Khánh Hòa – Hợp tác cùng Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Gia Việt theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 001/HĐHT/GV-TGX ngày 18/8/2016 và Biên bản thỏa thuận liên danh hợp tác đầu tư số 001/HĐHT/GV-TGX ngày 18/8/2016. Theo đó, giá trị thỏa thuận đầu tư dự kiến là 126.000.000.000 VND được đầu tư mua lại toàn bộ cổ phần Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thế Giới Xanh để sở hữu dự án Khu biệt thự vườn Panorama Villas, mỗi bên góp 50% và phân chia lợi nhuận sau thuế theo tỷ lệ tương ứng phần vốn góp hợp tác đầu tư. Tuy nhiên, năm 2020, Ban Tổng Giám đốc quyết định ngưng không thực hiện dự án nữa do tại thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty đã thu hồi được khoản tiền góp vốn này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác (tiếp theo)**(6) Khoản phải thu khác của Công ty TNHH MTV Đầu tư Sun Frontier:**

Khoản tiền hợp tác đầu tư dự án Thấp ven sông thuộc Khu dân cư nhà ở, khách sạn, căn hộ kết hợp thương mại dịch vụ 2 tháng 9 tại phường Bình Thuận, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 04/2020/NRC-SUN/DN ngày 28/10/2020 giữa Công ty TNHH MTV Đầu tư Sun Frontier và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi (Tên cũ: Công ty Cổ phần Bất động sản Netland). Theo đó, Công ty TNHH MTV Đầu tư Sun Frontier là bên nhận góp vốn, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi là bên góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi góp 200.000.000.000 VND và lợi nhuận tạm tính cho bên góp vốn là 60.000.000.000 VND sau khi kết thúc hợp đồng hợp tác đầu tư này.

c. Phải thu khác là các bên liên quan

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	49.000.000.000	-	20.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR	-	-	55.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	23.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Hà Nội Non Nước	65.600.000.000	-	55.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Sun Frontier	5.000.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Xây dựng Hạ tầng Phú Mỹ	-	-	5.000.000.000	-
Ông Nguyễn Hữu Quang	180.000.000	-	-	-
Cộng	142.780.000.000	-	140.000.000.000	-

6. Hàng tồn kho

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ dụng cụ	-	-	13.200.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	-	110.136.873.768	-
+ Chi phí dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall)	-	-	107.731.515.399	-
+ Chi phí dự án dân cư đô thị tại Đồng Nai	-	-	2.073.858.369	-
+ CP, SX kinh doanh dở dang khác	-	-	331.500.000	-
Hàng hóa	9.533.900	-	54.936.200	-
Cộng	9.533.900	-	110.205.009.968	-

- 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Tài sản dở dang dài hạn	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	110.136.873.768	-	-	-
Chi phí dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall) (*)	107.731.515.399	-	-	-
Chi phí dự án dân cư đô thị tại Đồng Nai	2.073.858.369	-	-	-
Chi phí dự án khác	331.500.000	-	-	-
b. Xây dựng cơ bản dở dang	2.474.741.398	-	304.000.000	-
Mua sắm tài sản cố định	1.650.741.398	-	304.000.000	-
Công trình khác	824.000.000	-	-	-
Cộng	112.611.615.166	-	304.000.000	-

(*) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn của dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall) chủ yếu là chi phí quyền sử dụng đất, chi phí xây dựng của dự án 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, Công ty đã gửi các văn bản cho Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 đề nghị khẩn trương bàn bạc tháo gỡ, đưa ra phương án giải quyết dứt điểm các vướng mắc, tồn tại của dự án. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty chưa xác định được thời gian dự kiến giải quyết dứt điểm các vướng mắc, tồn tại của dự án. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rằng giá trị thuần có thể thực hiện được vẫn cao hơn chi phí kinh doanh dự án.

8. Tài sản cố định hữu hình (xem trang 36).**9. Tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	57.786.292.872	57.786.292.872
Số dư cuối năm	57.786.292.872	57.786.292.872
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	-	-
Khấu hao trong năm	-	-
Số dư cuối năm	-	-
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	57.786.292.872	57.786.292.872
Số dư cuối năm	57.786.292.872	57.786.292.872

Quyền sử dụng đất tại số 3 Trần Nhật Duật, phường Tân Định, quận 1, Tp. HCM thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 50 theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CH01669 ngày 11/8/2015 do Ủy ban Nhân dân Quận 1 cấp, thời hạn sử dụng: lâu dài.

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Chi phí trả trước			31/12/2020	01/01/2020
a. Chi phí trả trước ngắn hạn			1.453.031.518	2.177.825.467
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ			1.453.031.518	2.177.825.467
b. Chi phí trả trước dài hạn			527.072.885	514.852.082
Các khoản khác			527.072.885	514.852.082
Cộng			1.980.104.403	2.692.677.549
11. Phải trả người bán			31/12/2020	01/01/2020
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	848.558.611	848.558.611	63.289.100	63.289.100
Nhà cung cấp trong nước	848.558.611	848.558.611	63.289.100	63.289.100
Công ty TNHH Thương máy Mitsubishi Việt Nam	597.400.000	597.400.000	-	-
Nhà cung cấp khác	251.158.611	251.158.611	63.289.100	63.289.100
Cộng	848.558.611	848.558.611	63.289.100	63.289.100
12. Người mua trả tiền trước			31/12/2020	01/01/2020
Ngắn hạn			9.065.238.580	60.896.178.068
Khách hàng trong nước ứng trước tiền dự án Saigon Metro mall			9.065.238.580	60.896.178.068
Cộng			9.065.238.580	60.896.178.068
13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước			31/12/2020	01/01/2020
a. Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại			31/12/2020	01/01/2020
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)			11.400.000.000	11.400.000.000
Cộng			11.400.000.000	11.400.000.000
b. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước			Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm
Khoản mục	01/01/2020	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2020
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.063.242.226	10.273.542.313	5.070.742.227	10.266.042.312
Thuế thu nhập cá nhân	514.709.966	5.977.767.855	5.813.264.115	679.213.706
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	1.389.696	1.389.696	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	7.398.294	7.398.294	-
Cộng	5.577.952.192	16.260.098.158	10.892.794.332	10.945.256.018
c. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước			Số phải thu trong năm	Số đã thực thu trong năm
Khoản mục	01/01/2020	Số phải thu trong năm	Số đã thực thu trong năm	31/12/2020
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	7.926.993.273	(2.345.337.775)	5.589.600	10.277.920.648
Cộng	7.926.993.273	(2.345.337.775)	5.589.600	10.277.920.648

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Chi phí phải trả	31/12/2020	01/01/2020
a. Ngắn hạn	1.300.295.407	772.752.599
Chi phí lãi vay	167.407.857	286.679.632
Chi phí thuê văn phòng	401.260.950	-
Chi phí phải trả khác	731.626.600	486.072.967
Cộng	1.300.295.407	772.752.599
b. Chi phí phải trả các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Dịch Vụ - Quản Lý Tài Sản DKPM	401.260.950	-
Cộng	401.260.950	-
15. Doanh thu chưa thực hiện	31/12/2020	01/01/2020
Dài hạn		
Doanh thu nhận trước Dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall)	42.163.394.004	157.484.551.270
Cộng	42.163.394.004	157.484.551.270
16. Phải trả khác	31/12/2020	01/01/2020
a. Dài hạn		
Công ty TNHH Xây dựng hạ tầng Phú Mỹ (*)	100.000.000.000	-
Cộng	100.000.000.000	-
b. Phải trả khác là bên liên quan		
Công ty TNHH Xây dựng hạ tầng Phú Mỹ (*)	100.000.000.000	-
Cộng	100.000.000.000	-
(*) Khoản tiền nhận hợp tác đầu tư dự án Lạc Dương Wonder tại huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng theo hợp đồng số 2702/HĐHT/PM ngày 27/02/2020 giữa Công ty TNHH Xây dựng Hạ tầng Phú Mỹ với Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi. Theo đó, Công ty TNHH Xây dựng Hạ tầng Phú Mỹ là bên góp vốn, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi là bên nhận góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty TNHH Xây dựng Hạ tầng Phú Mỹ góp 150.000.000.000 VND và phân chia lợi nhuận căn cứ biên bản thoả thuận hai bên khi dự án được quyết toán hay khi hợp đồng này hết hiệu lực (tùy thuộc vào điều kiện nào đến trước). Số dư nhận góp vốn cuối năm là 100.000.000.000 VND.		
17. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2020	01/01/2020
	Số có khả năng	Số có khả năng
	Giá trị	Giá trị
	trả nợ	trả nợ
a. Vay ngắn hạn	4.599.200.004	98.853.083.031
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	94.553.883.027
Vay dài hạn đến hạn trả	4.599.200.004	4.299.200.004
+ Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (*)	4.299.200.004	4.299.200.004
+ Ngân hàng TMCP Bản Việt (**)	300.000.000	-
b. Vay dài hạn	27.104.266.653	30.353.466.657
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (*)	26.054.266.653	30.353.466.657
Ngân hàng TMCP Bản Việt (**)	1.050.000.000	-
Cộng	31.703.466.657	129.206.549.688

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

	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	28.816.666.657	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất
Hợp đồng vay số 8609/2018/HĐTD/PVB-DN.GĐ ký ngày 27/9/2018	60 tháng	12,49%/năm	438.200.000	Thế chấp xe ô tô Toyota Fortuner
Hợp đồng vay số 13611/2018/HĐTD/PVB-DN.GĐ ký ngày 30/11/2018	60 tháng	12,49%/năm	490.000.000	Thế chấp xe ô tô Kia Sedona
Hợp đồng cho vay số 22307/2019/HĐTD/PVB-DN.GĐ ký ngày 26/7/2019.	60 tháng	12,49%/năm	608.600.000	Thế chấp xe ô tô Toyota Camry

(**) 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	11%/năm	1.350.000.000	Thế chấp xe ô tô Toyota Camry Thế chấp xe ô tô Honda CR-V G

18. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem trang 37 và 38).

	% vốn thực góp tại 31/12/2020	31/12/2020	01/01/2020
b. Chi tiết vốn góp của các cổ đông			
Ông Lê Thống Nhất	33,61%	101.430.000.000	84.000.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Thủy	12,60%	38.036.250.000	31.500.000.000
Sanei Architecture Planning Co., LTD	18,00%	54.337.500.000	45.000.000.000
Các cổ đông khác	35,78%	107.994.300.000	79.500.000.000
Cộng	100%	301.798.050.000	240.000.000.000

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

	Năm 2020	Năm 2019
Vốn góp của chủ sở hữu	301.798.050.000	240.000.000.000
Vốn góp đầu năm	240.000.000.000	120.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	61.798.050.000	120.000.000.000
Vốn góp cuối năm	301.798.050.000	240.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	63.598.016.000	12.000.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**d. Các quỹ của doanh nghiệp**

Quỹ đầu tư phát triển

	31/12/2020	01/01/2020
Quỹ đầu tư phát triển	3.328.457.582	2.110.434.785
Cộng	3.328.457.582	2.110.434.785

* 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**

Năm 2020

Năm 2019

a. Doanh thu

Doanh thu dịch vụ môi giới và dịch vụ khác

91.647.601.958 43.425.639.240

Doanh thu từ hoạt động Hợp tác đầu tư Khu Dân Cư Cồn Tân Lập - Xương Huân theo Hợp đồng số 48/2019/NRC-VHR/NT ký ngày 28/6/2019, PL01 số 01/2020/PLHĐHTĐT/VHR-NRC ký ngày 26/6/2020 và biên bản thanh lý số 280920/TLHĐ-NT ký ngày 28/9/2020

6.875.000.000 -

Doanh thu từ hoạt động Hợp tác đầu tư dự án Cà Mau - Happy Home theo Hợp đồng số 51/2019/NRC-HTPM/CM ký ngày 28/6/2019 và biên bản thanh lý ngày 18/5/2020

750.000.000 -

Doanh thu từ hoạt động Hợp tác đầu tư dự án Khu biệt thự vườn Panorama Villas tại Hòn Rớ, xã Phước Đồng, Tp. Nha Trang, Khánh Hòa (Haborizon Nha Trang)

- 20.000.000.000

Cộng**99.272.601.958 63.425.639.240****b. Doanh thu đối với các bên liên quan**

Năm 2020

Năm 2019

Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD

166.022.127 2.226.694.379

Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings

91.461.414.107 41.198.944.861

Công ty Cổ phần Đầu tư VHR

6.875.000.000 -

Công ty TNHH Xây dựng hạ tầng Phú Mỹ

750.000.000 -

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản DKRE

20.165.724 -

Cộng**99.272.601.958 43.425.639.240****2. Giá vốn hàng bán**

Năm 2020

Năm 2019

Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp

6.052.516.215 12.858.835.511

Cộng**6.052.516.215 12.858.835.511****3. Doanh thu hoạt động tài chính**

Năm 2020

Năm 2019

Lãi tiền gửi, tiền cho vay

452.240.942 4.672.899.261

Cổ tức, lợi nhuận được chia

- 32.300.000.000

Doanh thu hoạt động tài chính khác

6.015 -

Cộng**452.246.957 36.972.899.261****4. Chi phí tài chính**

Năm 2020

Năm 2019

Lãi tiền vay

4.593.656.458 5.142.191.023

Chiết khấu thanh toán

- 656.970.000

Lỗi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện

- 24.558.726

Lỗi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại

- 10.827

Cộng**4.593.656.458 5.823.730.576**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm 2020	Năm 2019
Chi phí nhân viên quản lý	34.129.513.353	17.312.516.609
Chi phí vật liệu quản lý	1.415.328	2.280.867
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.659.956.915	1.005.416.294
Chi phí khấu hao TSCĐ	804.479.354	482.160.101
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.168.578.347	4.757.079.227
Chi phí bằng tiền khác	2.402.893.486	1.566.696.550
Cộng	44.169.836.783	25.129.149.648
6. Thu nhập khác	Năm 2020	Năm 2019
Thu nhập từ khoản phạt vi phạm hợp đồng	28.000.000.000	754.311.006
Các khoản khác	40.909.092	-
Cộng	28.040.909.092	754.311.006
7. Chi phí khác	Năm 2020	Năm 2019
Các khoản bị phạt	75.583.552	421.823.037
Các khoản khác	1.699.482.834	277.353.371
Cộng	1.775.066.386	699.176.408
8. Chi phí kinh doanh theo yếu tố	Năm 2020	Năm 2019
Chi phí nhân công	34.129.513.353	17.312.516.609
Chi phí khấu hao tài sản cố định	804.479.354	482.160.101
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.829.950.590	5.764.776.388
Chi phí khác bằng tiền	2.405.893.486	1.569.696.550
Cộng	44.169.836.783	25.129.149.648
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2020	Năm 2019
1. Lợi nhuận kế toán trước thuế	71.174.682.165	56.641.957.364
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	2.154.191.490	(31.325.746.236)
Các khoản điều chỉnh tăng	2.154.191.490	974.253.764
Chi phí không được trừ	2.154.191.490	974.190.942
Lãi do đánh giá CLTG các khoản tiền gửi năm trước	-	51.995
Lỗ do đánh giá CLTG các khoản tiền gửi năm nay	-	10.827
Các khoản điều chỉnh giảm	-	32.300.000.000
Cổ tức nhận được	-	32.300.000.000
3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)	73.328.873.655	25.316.211.128
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp thông thường	20%	20%
4. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	14.665.774.731	5.063.242.226
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn giảm (*)	(4.399.732.419)	-
6. Thuế TNDN bị truy thu năm 2019	7.500.001	-
7. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	10.273.542.313	5.063.242.226

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (tiếp theo)

(*) Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh khôi được giảm trừ 30% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp do thỏa mãn các điều kiện quy định tại điều 2 của Nghị định số 114/2020/NĐ-CP ngày 25/09/2020 quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 116/2020/QH14 ngày 19/06/2020 được thông qua bởi Quốc hội XIV, kỳ họp số 9 về giảm thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của năm 2020 đối với doanh nghiệp, hợp tác xã, đơn vị sự nghiệp và tổ chức khác.

Thu nhập từ BCC đã thực hiện nghĩa vụ thuế: đến thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty chưa có đầy đủ bằng chứng chắc chắn về việc quyết toán thuế và thực hiện nghĩa vụ thuế đối với khoản lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp tác đầu tư nên Công ty chưa thực hiện việc điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020. Việc điều chỉnh khoản thuế thu nhập doanh nghiệp của khoản thu nhập từ BCC đã thực hiện nghĩa vụ thuế sẽ được thực hiện ngay sau khi Công ty quyết toán lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư với bên thực hiện dự án.

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 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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) 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:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1. Rủi ro thị trường (tiếp theo)

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Năm 2020		
VND	+200	(537.882.845)
VND	-200	537.882.845
Năm 2019		
VND	+100	(65.944.122)
VND	-100	65.944.122

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

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.

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.

Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư

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

Tiền gửi ngân hàng

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 2020	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	4.599.200.004	-	27.104.266.653	31.703.466.657
Phải trả người bán	848.558.611	-	-	848.558.611
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	1.300.295.407	100.000.000.000	-	101.300.295.407
Cộng	6.748.054.022	100.000.000.000	27.104.266.653	133.852.320.675

Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	98.853.083.031	-	30.353.466.657	129.206.549.688
Phải trả người bán	63.289.100	-	-	63.289.100
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	772.752.599	-	-	772.752.599
Cộng	99.689.124.730	-	30.353.466.657	130.042.591.387

Công ty 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 không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019.

Công ty đã sử dụng hợp đồng tiền gửi, máy móc thiết bị, nhà cửa vật kiến trúc và quyền sử dụng đất làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các ngân hàng (Thuyết minh số 17 - Vay và nợ thuê tài chính).

VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (xem trang 39)

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn khác được ước tính bằng cách chiết khấu luồng tiền sử dụng lãi suất hiện tại áp dụng cho các khoản nợ có điều kiện, rủi ro tín dụng và thời gian đáo hạn còn lại tương tự.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IX. 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
3. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2020	Năm 2019
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	1.500.000.000	191.413.387.977

4. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2020	Năm 2019
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(99.003.083.031)	(122.298.808.754)

X. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có các khoản cam kết thuê hoạt động không hủy ngang với lịch thanh toán như sau:

	31/12/2020
Trong vòng 1 năm	3.746.657.475
Từ năm thứ 02 đến năm thứ 05	18.190.892.628
Từ năm thứ 06 đến năm thứ 10	26.685.199.656
	48.622.749.759

Không có khoản nợ tiềm tàng 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.

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

Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2020 số 01/NQ-ĐHĐCĐ-2020 ngày 26/6/2020; Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 09091/2020/NQ-HĐQT ngày 09/9/2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi (tên cũ là Công ty Cổ phần Bất động sản Netland) thông qua phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ, vốn thu được từ đợt phát hành này dùng để hợp tác kinh doanh phát triển cho các dự án. Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành thêm là 88.800.000 cổ phiếu với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu tương đương 888.000.000.000 VND. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty đã bán 50.000.000 cổ phiếu cho các nhà đầu tư chiến lược (chiếm 56,31% tổng số cổ phiếu đăng ký chào bán). Số cổ phần dư phát sinh do nhà đầu tư không đặt mua hết là 38.800.000 cổ phiếu tương ứng 43,69% tổng số cổ phiếu đã đăng ký chào bán Hội đồng Quản trị Công ty quyết định tiến hành hủy bỏ số lượng cổ phần dư và công nhận theo kết quả phát hành số lượng cổ phiếu đã được nhà đầu tư nộp tiền.

3. Giao dịch với các bên liên quan

Các giao dịch trọng yếu và số dư với các bên liên quan trong năm như sau:

Bên liên quan

Ông Lê Thống Nhất

Bà Nguyễn Ngọc Thụy

G-7 Holdings INC

Sanei Architecture Planning Co., LTD

Ông Trần Khánh Quang

Mối quan hệ

Chủ tịch HĐQT

Cổ đông lớn/thành viên chủ chốt

Cổ đông lớn

Cổ đông lớn

Cổ đông lớn

Phó Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ-2020 ngày 26/06/2020)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Ông Vũ Ngọc Châu
 Ông Nguyễn Hữu Quang
 Ông Trần Vi Thoại
 Ông Nguyễn Huy Cường
 Ông Nguyễn Quốc Bảo
 Bà Nguyễn Ngọc Trâm
 Ông Nguyễn Mạnh Tiến

Mối quan hệ

Thành viên HĐQT
 Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc
 Thành viên HĐQT
 Tổng Giám đốc
 Phó Tổng Giám đốc
 Phó Tổng Giám đốc
 Thành viên HĐQT (bổ nhiệm theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ-2020 ngày 26/06/2020)

Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD
 Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings
 Công ty Cổ phần Đầu tư VHR
 Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á
 Công ty Cổ phần Dịch Vụ - Quản Lý Tài Sản DKPM
 Công ty Cổ phần Đầu tư Du Lịch Hà Nội Non Nước
 Công ty TNHH MTV Đầu tư Sun Frontier
 Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản DKRE
 Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Phú Mỹ

Công ty con
 Cùng chủ sở hữu
 Cùng chủ sở hữu
 Liên quan khác
 Liên quan khác
 Liên quan khác
 Liên quan khác
 Liên quan khác

	Mối quan hệ	Phát sinh trong năm	Số dư cuối năm phải thu/phải trả
Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD	Công ty con		
Tập đoàn Danh Khôi cho thuê văn phòng và tiền điện phát sinh		166.022.127	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	Cùng chủ sở hữu		
Tập đoàn Danh Khôi cho thuê văn phòng và tiền điện phát sinh.		1.093.910.351	-
Phí phát triển dự án Nhơn Hội - New City (khu 2, khu 4 và khu 9) theo Phụ lục số 03 của Hợp đồng hợp tác đầu tư số 50/2019/NRC-DKHD/NH ngày 28/6/2019.		90.367.503.756	-
Tập đoàn Danh Khôi chuyển tiền hợp tác đầu tư dự án Phát triển Đô thị tại Phân khu số 2, Phân khu số 4 và Phân khu số 9 thuộc dự án Khu Du Lịch Sinh Thái Nhơn Hội theo Hợp đồng số 50/2019/NRC-DKRH/NH và Phụ lục 03/2020/PLHĐDVMG/DKRH-NRC ngày 06/01/2020.		-	20.000.000.000
Tập đoàn Danh Khôi chuyển tiền hợp tác đầu tư dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương I theo hợp đồng số 01/2020/NRC-DKRH/BD ngày 28/10/2020.		12.000.000.000	12.000.000.000
Tập đoàn Danh Khôi chuyển tiền hợp tác đầu tư dự án Khu chung cư hỗn hợp tại phân khu số 4, Nhơn Hội, Bình Định theo hợp đồng số 02/2020/NRC-DKRH/NH4 ngày 28/10/2020.		12.000.000.000	12.000.000.000
Tập đoàn Danh Khôi chuyển tiền hợp tác đầu tư dự án Đầu tư phát triển đô thị tại phân khu số 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội theo hợp đồng số 03/2020/NRC-DKRH/NH9 ngày 28/10/2020.		5.000.000.000	5.000.000.000
Khoản trả trước theo hợp đồng số 2210/2018/HĐCN/DKRH-NRC.		35.000.000.000	185.000.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	Mối quan hệ	Phát sinh trong năm	Số dư cuối năm phải thu/phải trả
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á			
	Liên qua khác		
Tập đoàn Danh Khôi chuyển tiền hợp tác đầu tư dự án Khu du lịch biển Blue Sapphire Resort theo hợp đồng số 49/2019/NRC-ASIA/VT.		-	5.000.000.000
Tập đoàn Danh Khôi thanh toán tiền đặt cọc dự án Khu du lịch Biển Blue Sapphire Resort - Block B theo hợp đồng đặt cọc số SAPPHIRE 06/HĐ-BSRVT ngày 16/11/2020.		10.000.000.000	10.000.000.000
Tập đoàn Danh Khôi thu tiền phạt vi phạm hợp đồng theo biên bản thanh lý số 2312/2020/TLHĐ/VT ngày 23/12/2020.		10.000.000.000	8.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR			
	Cùng chủ sở hữu		
Tập đoàn Danh Khôi thu tiền hợp tác đầu tư dự án Khu Dân Cư Cồn Tân Lập - Xương Huân, Tp. Nha Trang theo hợp đồng số 48/2019/NRC-VHR/NT ngày 28/6/2019.		55.000.000.000	-
Tập đoàn Danh Khôi thu tiền phí vi phạm hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Khu Dân Cư Cồn Tân Lập - Xương Huân, Tp. Nha Trang và Biên bản thanh lý hợp đồng số 280920/TLHĐ-NT ngày 28/9/2020.		6.875.000.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Sun Frontier			
	Liên quan khác		
Tập đoàn Danh Khôi thanh toán tiền hợp tác đầu tư dự án Thấp ven sông thuộc Khu dân cư nhà ở, khách sạn, căn hộ kết hợp thương mại dịch vụ 2 tháng 9, thành phố Đà Nẵng theo Hợp đồng số 04/2020/NRC-SUN/DN ngày 28/10/2020.		5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Du Lịch Hà Nội Non Nước			
	Liên quan khác		
Tập đoàn Danh Khôi thanh toán tiền hợp tác đầu tư dự án Khu du lịch Nghỉ dưỡng cao cấp Ven biển Non Nước theo hợp đồng số 47/2019/NRC-HNNN/NN.		-	55.000.000.000
Tập đoàn Danh Khôi thu tiền vi phạm hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp ven biển Non Nước theo hợp đồng số 47/2019/NRC-HNNN/NN ngày 28/6/2019 và Biên bản thanh lý hợp đồng số 011020/TLHĐ-ĐN ngày 01/10/2020.		18.000.000.000	10.600.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản DKRE			
	Liên quan khác		
Tập đoàn Danh Khôi cho thuê văn phòng và tiền điện phát sinh.		20.165.724	22.182.296
Tập đoàn Danh Khôi cho thuê xe.		27.272.728	30.000.000
Công ty Cổ phần Dịch Vụ - Quản Lý Tài Sản DKPM			
	Liên quan khác		
Tập Đoàn Danh Khôi thuê văn phòng.		401.260.950	(401.260.950)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	Mối quan hệ	Phát sinh trong năm	Số dư cuối năm phải thu/phải trả
Công ty TNHH Xây dựng hạ tầng Phú Mỹ	Liên quan khác		
Tập Đoàn Doanh Khôi thu tiền từ lợi nhuận góp vốn dự án Cà Mau - Happy Home theo hợp đồng số 51/2019/NRC-HTPM/CM ngày 28/06/2019 và Biên bản thanh lý ngày 18/05/2020.		750.000.000	-
Tập đoàn Danh Khôi thu tiền nhận góp vốn đầu tư dự án Lạc Dương Wonder tại huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng theo hợp đồng số 2702/HĐHT/PM ngày 27/02/2020.		100.000.000.000	(100.000.000.000)
Tập Đoàn Danh Khôi thu tiền thanh lý hợp đồng số 51/2019/NRC-HTPM/CM và biên bản thanh lý ngày 18/05/2020.		5.000.000.000	-
Tạm ứng cho Ông Lê Thống Nhất	Chủ tịch HĐQT	23.000.000.000	-
Tạm ứng cho Ông Nguyễn Hữu Quang	Thành viên - HĐQT- Phó Tổng Giám đốc	180.000.000	180.000.000
Tạm ứng cho Bà Vũ Thị Bảo Tuyên	Quyền Giám đốc tài chính	450.000.000	-
+ Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc		Năm 2020	Năm 2019
Hội đồng quản trị	Lương và thưởng	3.556.281.236	2.676.279.205
Ban Tổng Giám đốc	Lương và thưởng	6.627.894.034	4.906.252.325
Cộng		10.184.175.270	7.582.531.530

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

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

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Kinh doanh, môi giới bất động sản	91.647.601.958	6.052.516.215	85.595.085.743
Hợp tác đầu tư	7.625.000.000	-	7.625.000.000
Cộng	99.272.601.958	6.052.516.215	93.220.085.743

5. 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

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Tp. HCM, ngày 29 tháng 3 năm 2021

TỔNG GIÁM ĐỐC

Trần Ngọc Chiêu

Nguyễn Thị Ngọc Bích

Nguyễn Huy Cường



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.8. 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	3.535.346.472	4.811.541.509	156.212.727	-	8.503.100.708
Mua trong năm	-	2.272.163.637	39.675.000	218.345.172	2.530.183.809
ĐT XDCB h.thành	2.356.525.711	-	-	-	2.356.525.711
Phân loại lại tài sản	208.879.000	(208.879.000)	-	-	-
Số dư cuối năm	6.100.751.183	6.874.826.146	195.887.727	218.345.172	13.389.810.228
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	98.453.488	487.470.277	17.981.827	-	603.905.592
Khấu hao trong năm	142.176.415	554.258.993	60.140.996	47.902.950	804.479.354
Phân loại lại tài sản	991.176	(991.176)	-	-	-
Số dư cuối năm	241.621.079	1.040.738.094	78.122.823	47.902.950	1.408.384.946
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	3.436.892.984	4.324.071.232	138.230.900	-	7.899.195.116
Số dư cuối năm	5.859.130.104	5.834.088.052	117.764.904	170.442.222	11.981.425.282

* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 8.574.913.359 VND.

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.18. 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 tại 01/01/2019	120.000.000.000	-	-	47.518.191.942	167.518.191.942
Tăng vốn	120.000.000.000	29.861.170.400	-	-	149.861.170.400
Lợi nhuận	-	-	-	51.578.715.138	51.578.715.138
Chia cổ tức	-	-	-	(12.000.000.000)	(12.000.000.000)
Trích các quỹ năm 2018	-	-	1.078.860.231	(4.315.440.923)	(3.236.580.692)
Trích các quỹ năm 2019	-	-	1.031.574.554	(4.126.298.216)	(3.094.723.662)
Số dư tại 31/12/2019	240.000.000.000	29.861.170.400	2.110.434.785	78.655.167.941	350.626.773.126
Số dư tại 01/01/2020	240.000.000.000	29.861.170.400	2.110.434.785	78.655.167.941	350.626.773.126
Chia cổ tức bằng cổ phiếu 2018 (*)	35.999.320.000	-	-	(35.999.320.000)	-
Chia cổ tức 2019 bằng cổ phiếu (**)	13.798.730.000	-	-	(13.798.730.000)	-
Tăng vốn (***)	12.000.000.000	-	-	-	12.000.000.000
Lợi nhuận	-	-	-	60.901.139.852	60.901.139.852
Chia cổ tức 2019	-	-	-	(13.799.966.000)	(13.799.966.000)
Trích các quỹ năm 2020	-	-	1.218.022.797	(4.872.091.189)	(3.654.068.392)
Số dư tại 31/12/2020	301.798.050.000	29.861.170.400	3.328.457.582	71.086.200.604	406.073.878.586

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.18. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

(*) Vào ngày 02 tháng 01 năm 2020, Công ty đã phát hành thêm 3.599.932 cổ phần phổ thông theo mức giá phát hành là 10.000 VND/cổ phần để trả cổ tức năm 2018 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 08/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 4 năm 2019.

Vào ngày 28 tháng 7 năm 2020, Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 7, chấp thuận cho việc tăng vốn cổ phần. Theo đó, vốn cổ phần của Công ty tăng từ 240.000.000.000 VND lên 275.999.320.000 VND.

(**) Vào ngày 27 tháng 10 năm 2020, Công ty đã phát hành thêm 1.379.873 cổ phần phổ thông theo mức giá phát hành là 10.000 VND/cổ phần để trả cổ tức năm 2019 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01/NQ-ĐHĐCĐ-2020 ngày 26 tháng 6 năm 2020.

Vào ngày 13 tháng 11 năm 2020, Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 8, chấp thuận cho việc tăng vốn cổ phần. Theo đó, vốn cổ phần của Công ty tăng từ 275.999.320.000 VND lên 289.198.050.000 VND.

(***) Vào ngày 06 tháng 11 năm 2020, Công ty đã phát hành thêm 1.200.000 cổ phần phổ thông theo mức giá phát hành là 10.000 VND/cổ phần để khuyến khích người lao động theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01/NQ-ĐHĐCĐ-2020 ngày 26 tháng 6 năm 2020.

Vào ngày 01 tháng 12 năm 2020, Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 9, chấp thuận cho việc tăng vốn cổ phần. Theo đó, vốn cổ phần của Công ty tăng từ 275.999.320.000 VND lên 301.798.050.000 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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	
	31/12/2020	31/12/2019		31/12/2020	31/12/2019
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	
Tài sản tài chính					
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	96.000.000.000	-	96.000.000.000
- Phải thu khách hàng	52.202.296	-	34.182.922.020	-	34.182.922.020
- Phải thu khác	172.626.437.994	-	174.649.772.679	-	174.649.772.679
- Tiền và các khoản tương đương tiền	4.809.324.403	-	26.613.990.934	-	26.613.990.934
TỔNG CỘNG	177.487.964.693	-	331.446.685.633	-	331.446.685.633
Nợ phải trả tài chính					
- Vay và nợ	31.703.466.657	-	129.206.549.688	-	129.206.549.688
- Phải trả người bán	848.558.611	-	63.289.100	-	63.289.100
- Phải trả khác	101.300.295.407	-	772.752.599	-	772.752.599
TỔNG CỘNG	133.852.320.675	-	130.042.591.387	-	130.042.591.387



Please contact us by the following addresses

**Ho Chi Minh City
Head office**

📍 No 389A Dien Bien Phu, Ward 4
Dist. 3, Ho Chi Minh City
☎ (+84.28) 3832 9129 (10 lines) 📠 (+84.28) 3834 2957
🌐 www.aisc.com.vn ✉ info@aisc.com.vn

**Da Nang City
Branch**

📍 No 350 Hai Phong, Chinh Gian Ward
Thanh Khe Dist., Da Nang City
☎ (+84.23) 6374 7619 📠 (+84.23) 6374 7620
🌐 www.aisc.com.vn ✉ danang@aisc.com.vn

**Ha Noi City
Branch**

📍 Floor 6, No 36 Hoa Binh 4, Minh Khai Ward
Hai Ba Trung Dist., Ha Noi City
☎ (+84.24) 3782 0045 📠 (+84.24) 3782 0048
🌐 www.aisc.com.vn ✉ hanoi@aisc.com.vn

**Can Tho City
Representative office**

📍 Room 9019, No A200 Nguyen Hien, An Khanh Ward
Ninh Kieu Dist., Can Tho City
☎ (+84.28) 3832 9129
🌐 www.aisc.com.vn ✉ cantho@aisc.com.vn