BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

MỤC LỤC

----- oOo -----

		Trang
1.	BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01-03
2.	BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	04-05
3.	BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	06-09
4.	BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	10
5.	BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	11-12
6.	BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	13-53

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2022

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi và công ty Con (gọi chung là "Tập đoàn") trân trọng đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét của Tập đoàn cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2022.

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập

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

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

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

Hoạt động kinh doanh chính của Tập đoàn

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

Tên tiếng anh: Danh Khoi Group Joint Stock Company.

Tên viết tắt: Tập đoàn Danh Khôi.

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

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

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

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

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

Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ gồm có:

Hội đồng Quản trị

Ông	Lê Thống Nhất	Chủ tịch HĐQT
Ông	Nguyễn Hữu Quang	Thành viên
Ông	Nguyễn Mạnh Tiến	Thành viên
Ông	Trần Vi Thoại	Thành viên
Ông	Vũ Ngọc Châu	Thành viên

Ủy ban Kiểm toán

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

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

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

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

Người đại diện theo pháp luật của Tập đoàn trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ông	Lê Thống Nhất	Chủ tịch HĐQT

Ông Lê Thống Nhất đã ủy quyền cho Ông Nguyễn Huy Cường ký báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2022 theo Giấy ủy quyền số 83.1/2020/GUQ ngày 01 tháng 8 năm 2020.

4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC ("Moore AISC") được bổ nhiệm là kiểm toán viên cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2022 của Tập đoàn.

5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2022. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

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

6. Xác nhận

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị, chúng tôi xác nhận rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2022.

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

Thay mặt Hội đồng Quản trị

Lê Thống Nhất
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 26 tháng 8 năm 2022

MOORE AISC

MOORE AISC Auditing and Informatics Services Company Limited
389A Dien Bien Phu Street, Ward 4
District 3, Ho Chi Minh City
Viet Nam
T (8428) 3832 9129
F (8428) 3834 2957
E info@aisc.com.vn
www.aisc.com.vn

Số: A0622369-SXHN/MOOREAISC-DN5

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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 soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của **Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi và công ty Con** (gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 26 tháng 8 năm 2022, từ trang 06 đến trang 53, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2022 kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

MOORE AISC

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2022 kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

M.S.D.N: 0300513041 - C.T.T.N.H.H - CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC MOORE AISC - QUẬN 3 - T.P HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Văn Tuyên
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0111-2020-005-1
Thay mặt và đại diện
Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC

Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 26 tháng 8 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2022	01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**955.697.155.645**	**1.341.668.570.876**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.1	**2.289.388.702**	**5.741.905.841**
1. Tiền	111		2.289.388.702	5.741.905.841
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**871.823.110.956**	**1.282.709.878.294**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	157.540.019.386	375.977.038.182
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	13.444.178.859	494.360.614.056
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	179.100.000.000	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	525.113.261.036	414.815.599.377
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,4,6	(3.374.348.325)	(2.443.373.321)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**	V.7	**76.878.071.487**	**51.122.196.587**
1. Hàng tồn kho	141		76.878.071.487	51.122.196.587
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**4.706.584.500**	**2.094.590.154**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12a	4.542.955.969	2.094.590.154
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		163.628.531	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2022	01/01/2022
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1.222.401.633.339**	**681.187.890.043**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**864.800.000.000**	**429.500.000.000**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	185.000.000.000	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	679.800.000.000	429.500.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**69.962.842.008**	**77.902.816.925**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	10.803.473.094	18.638.714.171
- Nguyên giá	*222*		*13.778.902.954*	*22.296.562.954*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(2.975.429.860)*	*(3.657.848.783)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	*225*		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*226*		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	59.159.368.914	59.264.102.754
- Nguyên giá	*228*		*59.462.034.270*	*59.462.034.270*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(302.665.356)*	*(197.931.516)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	V.11	**66.150.000.000**	**66.150.000.000**
- Nguyên giá	231		66.150.000.000	66.150.000.000
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**	V.8	**109.165.357.517**	**90.639.273.703**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		109.165.357.517	90.639.273.703
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**	V.2	**100.122.298.477**	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		100.122.298.477	-
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**		**12.201.135.337**	**16.995.799.415**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12b	801.135.337	1.109.209.826
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.13	11.400.000.000	14.818.448.339
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	1.068.141.250
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**2.178.098.788.984**	**2.022.856.460.919**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2022	01/01/2022
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**922.388.294.646**	**867.138.835.769**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**588.499.955.018**	**425.603.677.510**
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.14	727.419.027	8.455.068.245
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	164.000.100	44.103.923.616
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	128.714.726.066	108.349.595.662
4. Phải trả người lao động	314		9.414.868.801	33.944.794.819
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	7.914.744.329	18.902.620.125
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a	43.675.533.199	96.696.305.012
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20a	343.846.081.989	106.524.200.004
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.21	44.932.350.574	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		9.110.230.933	8.627.170.027
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**333.888.339.628**	**441.535.158.259**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18	16.608.728.958	17.357.212.821
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b	50.000.000.000	50.000.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20b	267.279.610.670	374.177.945.438
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2022	01/01/2022
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**1.255.710.494.338**	**1.155.717.625.150**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	V.22	**1.255.710.494.338**	**1.155.717.625.150**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		881.886.860.000	841.886.860.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*881.886.860.000*	*841.886.860.000*
- Cổ phiếu ưu đãi	*411b*		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		29.541.170.400	29.661.170.400
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		12.207.777.561	11.210.568.126
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		332.051.292.880	270.285.196.542
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*283.958.989.899*	*96.321.265.086*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*48.092.302.981*	*173.963.931.456*
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		23.393.497	2.673.830.082
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	**430**		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**2.178.098.788.984**	**2.022.856.460.919**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

Trần Ngọc Chiêu	**Nguyễn Thị Ngọc Bích**	**Nguyễn Huy Cường**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 26 tháng 8 năm 2022

Mẫu số B 02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2022	06 tháng đầu năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	157.305.434.745	4.766.722.637
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		157.305.434.745	4.766.722.637
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	39.952.300.604	1.071.703.880
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)	**20**		**117.353.134.141**	**3.695.018.757**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	10.620.108.828	8.252.245
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	30.836.727.829	4.388.547.368
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*30.836.727.829*	*4.388.547.368*
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		322.298.477	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5a	15.090.202.016	26.972.989.523
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5b	75.348.362.044	51.303.607.374
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh / (lỗ) (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	**30**		**7.020.249.557**	**(78.961.873.263)**
12. Thu nhập khác	31	VI.6	64.283.654.897	12.314.728.529
13. Chi phí khác	32	VI.7	6.390.904.555	2.462.091.509
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**57.892.750.342**	**9.852.637.020**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế / (lỗ) (50 = 30 + 40)	**50**		**64.912.999.899**	**(69.109.236.243)**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	14.017.593.063	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp /(lỗ) (60 = 50 - 51 -52)	**60**		**50.895.406.836**	**(69.109.236.243)**
Cổ đông của Công ty mẹ	61		51.183.931.286	(67.514.885.087)
Cổ đông không kiểm soát	62		(288.524.450)	(1.594.351.156)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**VI.10**	**565**	**(1.105)**
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	**VI.11**	**538**	**(1.105)**

Trần Ngọc Chiêu	**Nguyễn Thị Ngọc Bích**	**Nguyễn Huy Cường**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 26 tháng 8 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2022	06 tháng đầu năm 2021
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		**64.912.999.899**	**(69.109.236.243)**
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		(59.029.101.080)	1.025.856.138
- Các khoản dự phòng	03	VI.5b	47.306.698.899	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(10.933.346.350)	-
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	30.836.727.829	4.388.547.368
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**73.093.979.197**	**(63.694.832.737)**
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(31.853.016.485)	(458.183.009.677)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(21.887.574.236)	(27.934.714.523)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(80.288.824.901)	39.805.907.679
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(1.189.796.064)	563.851.979
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(30.399.916.846)	(4.215.877.843)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.16	(3.499.947.336)	(2.900.000.000)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.447.172.263)	(4.787.297.097)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(97.472.268.934)**	**(521.345.972.219)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		-	(25.000.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khá	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(17.100.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(103.739.640.691)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		41.087.095.269	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(79.752.545.422)**	**(25.000.000)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2022	06 tháng đầu năm 2021
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		39.880.000.000	500.000.000.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	IX.1	136.085.323.550	52.800.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.2	(2.193.026.333)	(43.049.600.002)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**173.772.297.217**	**509.750.399.998**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	**50**		**(3.452.517.139)**	**(11.620.572.221)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**5.741.905.841**	**13.458.424.473**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**	V.1	**2.289.388.702**	**1.837.852.252**

Trần Ngọc Chiêu	**Nguyễn Thị Ngọc Bích**	**Nguyễn Huy Cường**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 26 tháng 8 năm 2022

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 15 ngày 20 tháng 6 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc thay đổi thông tin người đại diện pháp luật.

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

Tên tiếng anh: Danh Khôi Group Joint Stock Company.

Tên viết tắt: Tập đoàn Danh Khôi.

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

Văn phòng giao dịch: Số 89 Phan Đình Phùng, phường 17, quận Phú Nhuận, Tp. HCM, Việt Nam.

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

2. Lĩnh vực kinh doanh: Bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

Chi tiết bao gồm:

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

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

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

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

Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

- Đối với hoạt động kinh doanh thông thường: trong vòng 12 tháng theo năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

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

Không có.

6. Tổng số nhân viên đến ngày 30 tháng 6 năm 2022: 232 nhân viên (Ngày 31 tháng 12 năm 2021: 1.007 nhân viên).

7. Cấu trúc Tập đoàn

7.1. Thông tin công ty Con được hợp nhất

Tại ngày 30/6/2022, Tập đoàn có một (01) công ty Con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	*Hoạt động chính*	*Tỷ lệ vốn góp*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*
Công ty CP Đầu tư Benhouse Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	99,991%	99,991%	99,991%
Trụ sở chính: Số 42/12 đường Vĩnh Phú 38, phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, Việt Nam.				

7.2. Thông tin Công ty liên kết được hợp nhất

Tại ngày 30/6/2022, Tập đoàn có một (01) công ty liên kết như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	*Hoạt động chính*	*Tỷ lệ vốn góp*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*
Công ty CP Danh Khôi TK	Kinh doanh bất động sản	49,900%	49,900%	49,900%
Trụ sở chính: Số 03, Trần Nhật Duật, phường Tân Định, quận 1, Tp. HCM, Việt Nam.				

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

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

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

1. Niên độ kế toán

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

Kỳ kế toán 6 tháng đầu năm của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 30 tháng 6 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 và các thông tư sửa đổi, bổ sung.

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi và công ty Con (gọi chung là "Tập đoàn") cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2022.

Các công ty Con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày "Công ty" thực sự nắm quyền kiểm soát các công ty Con, và chấm dứt vào ngày "Công ty" thực sự chấm dứt quyền kiểm soát các công ty Con.

Các báo cáo tài chính của công ty Con được lập cùng kỳ kế toán với Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa công ty Con và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi.

Tất cả các số dư giữa các đơn vị trong cùng "Tập đoàn" và các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ "Tập đoàn", kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn đang nằm trong giá trị tài sản được loại trừ hoàn toàn.

Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đang phản ánh trong giá trị tài sản cũng được loại bỏ trừ khi chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty Con không được nắm giữ bởi Tập đoàn, được trình bày riêng biệt trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Công ty trong phần Vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty Con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty Con.

Lợi thế thương mại (hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ) phát sinh từ giao dịch mua công ty Con là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty Con tại ngày mua. Lợi thế thương mại được phân bổ dần đều trong thời gian hữu ích được ước tính tối đa không quá 10 năm. Định kỳ, Công ty đánh giá lại tổn thất lợi thế thương mại, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

1.1 Các nghiệp vụ nhận chuyển nhượng vốn trong kỳ

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

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

Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty CP Đầu tư Benhouse Việt Nam được Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn xác định tương ứng với giá trị ghi sổ và lãi phát sinh từ giao dịch mua giá rẻ, cụ thể như sau:

	Giá trị hợp lý tại ngày mua
Tài sản	260.529.570.924
Nợ phải trả	597.220.350
Tổng tài sản thuần	259.932.350.574
Tài sản thuần được hợp nhất (99,991%)	259.908.956.662
Lãi phát sinh từ giao dịch mua gia rẻ	(59.908.956.662)
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh	200.000.000.000

Sau đó, vào tháng 8 năm 2022, Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ tỷ lệ sở hữu trong Công ty CP Đầu tư Benhouse Việt Nam với tổng giá chuyển nhượng là 215.000.000.000 VND. Sau giao dịch chuyển nhượng này, Tập đoàn không còn nắm giữ quyền kiểm soát cũng như ảnh hưởng đáng kể lên Công ty CP Đầu tư Benhouse Việt Nam.

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

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

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

1.3 Các nghiệp vụ góp vốn đầu tư trong kỳ

Góp vốn mua cổ phần của Công ty CP Danh Khôi TK

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

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

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

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản cho vay

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

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

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

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)

6.1 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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.

6.2 Tài sản cố định vô hình

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

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

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

6.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xoá sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

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

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

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

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

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

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

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

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

10. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

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

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

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

11. Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay

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

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong kỳ dựa theo hợp đồng lao động và quy chế tiền lương của Tập đoàn. Theo đó, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cũng được trích lập với tỷ lệ là 25%, 4,5% và 1% tương ứng tiền lương của người lao động. Tỷ lệ 20% sẽ được đưa vào chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp trong kỳ; và 10,5% sẽ được trích từ lương của người lao động.

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Lợi nhuận chưa phân phối

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

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

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư dự án

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

21. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Tập đoàn trong năm tài chính hiện hành.

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

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

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

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

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

Do chưa chắc chắn có được lợi nhuận tính thuế trong tương lai, nên Công ty đã không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với các khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp Tập đoàn áp dụng cho năm hiện hành là 20%.

22. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

23. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

24. Các bên liên quan

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

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

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

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	30/6/2022	01/01/2022
Tiền	**2.289.388.702**	**5.741.905.841**
Tiền mặt	595.063.087	287.242.856
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.694.325.615	5.454.662.985
Cộng	**2.289.388.702**	**5.741.905.841**

2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào công ty liên kết	30/6/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị theo PP vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị theo PP vốn chủ sở hữu
Công ty CP Danh Khôi TK	99.800.000.000	100.122.298.477	-	-
Cộng	**99.800.000.000**	**100.122.298.477**	-	-

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

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

- Cơ sở xác định giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý tại thời điểm 30 tháng 6 năm 2022 của các khoản đầu tư vào đơn vị chưa đại chúng không được xác định do đến thời điểm hiện tại vẫn chưa có hướng dẫn cụ thể và thống nhất về phương pháp xác định giá trị hợp lý trong kế toán của các khoản đầu tư này. Do vậy, Tập đoàn không trình bày giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính dài hạn.

3. Phải thu của khách hàng

	30/6/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	**157.540.019.386**	**(3.374.348.325)**	**375.977.038.182**	**(1.066.733.321)**
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	114.609.902.601	-	258.929.827.800	-
Nguyễn Đình Tú	27.000.000.000	-	-	-
Các khách hàng khác	15.930.116.785	(3.374.348.325)	117.047.210.382	(1.066.733.321)
Cộng	**157.540.019.386**	**(3.374.348.325)**	**375.977.038.182**	**(1.066.733.321)**

4. Trả trước cho người bán

	30/6/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**13.444.178.859**	-	**494.360.614.056**	**(86.720.000)**
Trả trước người bán là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	8.348.963.196	-	294.885.832.166	-
Các cổ đông Công ty CP Đầu tư Benhouse Việt Nam	-	-	196.000.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	5.095.215.663	-	3.474.781.890	(86.720.000)
b. Dài hạn	**185.000.000.000**	-	-	-
Trả trước người bán là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3) (*)	185.000.000.000	-	-	-
Cộng	**198.444.178.859**	-	**494.360.614.056**	**(86.720.000)**

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

5. Phải thu về cho vay

	30/6/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	**179.100.000.000**	-	-	-
Phải thu từ cho vay (*)	179.100.000.000	-	-	-
Cộng	**179.100.000.000**	-	-	-

5. Phải thu về cho vay (tiếp theo)

(*) Đây là khoản cho vay theo các hợp đồng cho vay với lãi suất cho vay 8%/năm, tài sản đảm bảo: tín chấp. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Tập đoàn đã thu hồi toàn bộ giá trị khoản cho vay trên.

6. Phải thu khác	**30/6/2022**		**01/01/2022**	
	Giá trị	**Dự phòng**	**Giá trị**	**Dự phòng**
a. Ngắn hạn	**525.113.261.036**	-	**414.815.599.377**	**(1.289.920.000)**
Ký cược, ký quỹ	**250.022.000.000**	-	**193.444.800.000**	-
Ký cược, ký quỹ là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3) (1)	250.000.000.000	-	193.400.000.000	-
Ký quỹ khác	22.000.000	-	44.800.000	-
Tạm ứng	**80.000.000**	-	**1.075.214.000**	-
Phải thu khác	**275.011.261.036**	-	**220.295.585.377**	**(1.289.920.000)**
Phải thu khác ngắn hạn là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3) (2)	275.000.000.000	-	217.162.503.527	-
Phải thu khác	11.261.036	-	3.133.081.850	(1.289.920.000)
b. Dài hạn	**679.800.000.000**	-	**429.500.000.000**	-
Phải thu khác dài hạn là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3) (3)	679.800.000.000	-	429.500.000.000	-
Cộng	**1.204.913.261.036**	-	**844.315.599.377**	**(1.289.920.000)**

(1) Khoản ký quỹ tại Công ty CP Đầu tư Bất động sản NTR

Khoản ký quỹ theo hợp đồng đảm bảo môi giới độc quyền bất động sản số 01/2021/HĐĐBMG/NTR-NRC ngày 20/12/2021 và các phụ lục đính kèm giữa Tập đoàn với Công ty CP Đầu tư Bất động sản NTR về việc thỏa thuận môi giới độc quyền sản phẩm bất động sản hình thành trong tương lai tại dự án đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 4 tại Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội. Trong kỳ, hai bên đã thỏa thuận gia hạn hợp đồng đến ngày 31/12/2022.

6. Phải thu khác (tiếp theo)

(2) Trong đó:

Khoản phải thu khác từ Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings:

Khoản tiền hợp tác kinh doanh dự án Khu chung cư hỗn hợp tại phân khu số 4 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, thành phố Quy Nhơn, Bình Định theo hợp đồng số 02/2020/NRC-DKRH/NH4 ngày 28/10/2020 và phụ lục số 01 ngày 10/6/2021 giữa Tập đoàn với Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings. Theo đó, Tập đoàn là bên góp vốn, Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings là bên nhận góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Tập đoàn góp là 75.000.000.000 VND và phân chia lợi nhuận tối thiểu là 30.000.000.000 VND cho bên góp vốn khi kết thúc hợp đồng hợp tác đầu tư này. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Tập đoàn đã góp đủ vốn theo hợp đồng và phụ lục hợp đồng đính kèm.

Khoản phải thu khác từ Công ty TNHH MTV The Royal Đà Nẵng (Tên cũ là Công ty TNHH MTV Đầu tư Sun Frontier):

Khoản tiền hợp tác đầu tư dự án Tháp ven sông thuộc Khu dân cư nhà ở, khách sạn, căn hộ kết hợp thương mại dịch vụ 2 tháng 9 tại phường Bình Thuận, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 04/2020/NRC-SUN/DN ngày 28/10/2020 và phụ lục số 01 ngày 10/6/2021 giữa Tập đoàn với Công ty TNHH MTV The Royal Đà Nẵng. Theo đó, Tập đoàn là bên góp vốn, Công ty TNHH MTV The Royal Đà Nẵng là bên nhận góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Tập đoàn góp 200.000.000.000 VND và được phân chia lợi nhuận hợp tác cho Tập đoàn bằng lợi nhuận sau thuế theo tỷ lệ góp vốn mà Tập đoàn đã thực góp. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Tập đoàn đã góp đủ vốn theo hợp đồng và phụ lục hợp đồng đính kèm.

(3) Các khoản phải thu khác từ Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings bao gồm:

Khoản tiền hợp tác đầu tư dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương I theo hợp đồng số 01/2020/NRC-DKRH/BD ngày 28/10/2020 và các phụ lục đính kèm giữa Tập đoàn với Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings. Theo đó, Tập đoàn là bên góp vốn, Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings là bên nhận góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Tập đoàn góp là 450.000.000.000 VND và được phân chia kết quả hợp tác bằng doanh thu hợp tác (trước thuế TNDN). Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Tập đoàn đã góp đủ vốn theo hợp đồng và các phụ lục hợp đồng đính kèm.

Khoản tiền hợp tác đầu tư bất động sản dự án đầu tư phát triển đô thị tại phân khu 2, 4, 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, thành phố Quy Nhơn, Bình Định theo hợp đồng số 01/2022/HTDT/NRC-DKRH/NH ngày 09/5/2022 và các phụ lục đính kèm giữa Tập đoàn với Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holidngs. Theo đó, Tập đoàn là bên góp vốn, Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings là bên nhận góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Tập đoàn góp là 350.000.000.000 VND để thực hiện kinh doanh 195 sản phẩm đất nền thuộc dự án và các bên sẽ phân chia lợi nhuận trước thuế trong đó Tập đoàn sẽ hưởng doanh thu chênh lệch giữa giá bán ấn định và giá bán thực tế sau khi trừ đi chi phí bán hàng ấn định. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Tập đoàn đã thực góp 229.800.000.000 VND và đã được phân chia một phần lợi nhuận trước thuế trên tỷ lệ thực góp của Tập đoàn.

7. Hàng tồn kho

	30/6/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	230.779.727	-	326.317.273	-
Chi phí SX, KD dở dang (*)	76.647.291.760	-	50.740.879.314	-
+ Chi phí dự án BenHill	*76.647.291.760*	-	-	-
+ Chi phí dự án Aston Nha Trang	-	-	*40.974.777.448*	-
+ Chi phí SX, KD dở dang khác	-	-	*9.766.101.866*	-
Hàng hoá	-	-	55.000.000	-
Cộng	**76.878.071.487**	-	**51.122.196.587**	-

(*) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang kỳ này là chi phí quyền sử dụng đất, chi phí tư vấn pháp lý, thiết kế và các chi phí khác liên quan đến dự án chung cư cao tầng đồi Ben (BenHill) tại phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang kỳ trước chủ yếu là các chi phí liên quan đến hoạt động môi giới của các dự án.

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ: không có.
- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ: không có.

8. Tài sản dở dang dài hạn

	30/6/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	**109.165.357.517**	-	**90.639.273.703**	-
Chi phí dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall) (*)	107.731.515.399	-	90.639.273.703	-
Chi phí dự án khác	1.433.842.118	-	-	-
Cộng	**109.165.357.517**	-	**90.639.273.703**	-

(*) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn của dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall) chủ yếu là chi phí mua khu thương mại theo hợp đồng mua bán số 11/HĐMB/SG5-NL giữa Công ty CP Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 với Tập đoàn và chi phí môi giới dự án. Hiện tại, công trình này đang bị tạm ngưng do Công ty CP Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 (chủ đầu tư dự án) chưa xin được giấy phép xây dựng phần thân dự án. Trong kỳ, Tập đoàn đã gửi các văn bản cho Công ty CP Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 đề nghị khẩn trương bàn bạc tháo gỡ, đưa ra phương án giải quyết dứt điểm các vướng mắc, tồn tại của dự án. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đánh giá dự án Bình Đăng là một dự án vàng, có vị trị địa lý thuận lợi và giá trị thị trường ước tính hiện tại cao hơn nhiều so với giá mua khu thương mại theo hợp đồng mua bán. Do đó, dự án này vẫn tiếp tục đầu tư và sinh lời trong tương lai, dự kiến triển khai lại từ Quý 3/2022.

9. Tài sản cố định hữu hình (xem trang 44).

10. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất (*)	Chương trình phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	57.786.292.872	1.675.741.398	59.462.034.270
Số dư cuối kỳ	**57.786.292.872**	**1.675.741.398**	**59.462.034.270**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	-	197.931.516	197.931.516
Khấu hao trong kỳ	-	104.733.840	104.733.840
Số dư cuối kỳ	-	**302.665.356**	**302.665.356**
Giá trị còn lại			
Số dư đầu kỳ	57.786.292.872	1.477.809.882	59.264.102.754
Số dư cuối kỳ	**57.786.292.872**	**1.373.076.042**	**59.159.368.914**

(*) Quyền sử dụng đất tại số 03 Trần Nhật Duật, phường Tân Định, Quận 1, TP.HCM có thời hạn sử dụng lâu dài.

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

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

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

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

11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá

Khoản mục	Nhà và Quyền sử dụng đất (*)	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	66.150.000.000	66.150.000.000
Số dư cuối kỳ	**66.150.000.000**	**66.150.000.000**
Tổn thất do suy giảm giá trị		
Số dư đầu kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-
Giá trị còn lại		
Số dư đầu kỳ	66.150.000.000	66.150.000.000
Số dư cuối kỳ	**66.150.000.000**	**66.150.000.000**

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

(*) Nhà và Quyền sử dụng đất tại số 1589 đường 3/2, phường 16, quận 11, TP.HCM.

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

* Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá: không có.

(**) Đến thời điểm lập báo cáo tài chính giữa niên độ này, Tập đoàn chưa thực hiện việc xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 chưa được trình bày trên Bản thuyết minh báo cáo tài chính này. Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn tin rằng giá trị hợp lý của bất động sản này sẽ cao hơn nhiều so với giá mua ban đầu.

12. Chi phí trả trước	**30/6/2022**	**01/01/2022**
a. Ngắn hạn	**4.542.955.969**	**2.094.590.154**
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	1.013.146.802	1.053.934.194
Chi phí thuê văn phòng	2.894.677.830	-
Các khoản khác	635.131.337	*1.040.655.960*
b. Dài hạn	**801.135.337**	**1.109.209.826**
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	93.036.659	191.126.838
Chi phí thi công, thiết kế nội thất	617.007.578	874.828.558
Các khoản khác	91.091.100	43.254.430
Cộng	**5.344.091.306**	**3.203.799.980**

13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	**30/6/2022**	**01/01/2022**
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	**11.400.000.000**	**14.818.448.339**
- Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến doanh thu từ hoạt động Hợp tác đầu tư dự án Khu thương mại dịch vụ và dân cư Tân Việt Phát, phường Phú Hài, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (Queen Pearl)	11.400.000.000	11.400.000.000
- Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến việc loại trừ lãi chưa thực hiện của dự án Bình Đăng	-	3.418.448.339
Cộng	**11.400.000.000**	**14.818.448.339**

14. Phải trả người bán	**30/6/2022**		**01/01/2022**	
	Giá trị	**Số có khả năng trả nợ**	**Giá trị**	**Số có khả năng trả nợ**
Ngắn hạn	**727.419.027**	**727.419.027**	**8.455.068.245**	**8.455.068.245**
Phải trả người bán là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	-	-	6.339.726.635	6.339.726.635
Các nhà cung cấp khác	727.419.027	727.419.027	2.115.341.610	2.115.341.610
Cộng	**727.419.027**	**727.419.027**	**8.455.068.245**	**8.455.068.245**

15. Người mua trả tiền trước	30/6/2022	01/01/2022
Ngắn hạn	**164.000.100**	**44.103.923.616**
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	-	36.907.022.116
Các khách hàng trong nước ứng trước tiền dự án Saigon Metro Mall	164.000.100	7.196.901.500
Cộng	**164.000.100**	**44.103.923.616**

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	01/01/2022	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/6/2022
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	26.426.420.976	11.986.198.774	100.000.000	38.312.619.750
Thuế thu nhập doanh nghiệp	71.169.776.677	14.017.593.063	3.499.947.336	81.687.422.404
Thuế thu nhập cá nhân	10.753.398.009	1.217.586.224	3.256.300.321	8.714.683.912
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	37.943.970	37.943.970	-
Cộng	**108.349.595.662**	**27.259.322.031**	**6.894.191.627**	**128.714.726.066**

17. Chi phí phải trả ngắn hạn	30/6/2022	01/01/2022
Hoa hồng phải trả dự án Aston Nha Trang	-	13.218.500.954
Lãi vay trích trước	750.162.120	428.703.002
Lãi trái phiếu trích trước	1.940.821.918	1.749.602.742
Các khoản trích trước khác	5.223.760.291	3.505.813.427
Cộng	**7.914.744.329**	**18.902.620.125**

18. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	30/6/2022	01/01/2022
Doanh thu nhận trước dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall)	16.608.728.958	17.357.212.821
Cộng	**16.608.728.958**	**17.357.212.821**

19. Phải trả khác	30/6/2022	01/01/2022
a. Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	400.177.500	232.747.000
Các khoản bảo hiểm bắt buộc	2.474.891.250	2.368.604.905
Phải trả khác ngắn hạn là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	290.000.000	91.473.710.528
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng tư vấn bất động sản (1)	39.760.464.449	-
Các khoản tiền giữ chỗ mua sản phẩm dự án	-	2.621.242.579
Các khoản phải trả khác	750.000.000	-
Cộng	**43.675.533.199**	**96.696.305.012**

19. Phải trả khác (tiếp theo)

	30/6/2022	01/01/2022
b. Dài hạn		
Phải trả khác dài hạn là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3) (2)	50.000.000.000	50.000.000.000
Cộng	**50.000.000.000**	**50.000.000.000**

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

(2) Khoản tiền nhận hợp tác đầu tư dự án Tháp Ven Sông thuộc khu dân cư nhà ở, khách sạn, căn hộ kết hợp thương mại dịch vụ 2 tháng 9 (tên thương mại: The Royal Boutique Hotel & Condo Danang) theo hợp đồng hợp tác số 01/2021/HDĐT/NRC-NTR ngày 18/5/2021 giữa Tập đoàn với Công ty CP Đầu tư Bất động sản NTR. Theo đó, Tập đoàn là bên nhận góp vốn, Công ty CP Đầu tư Bất động sản NTR là bên góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Tập đoàn góp 50.000.000.000 VND và chia lợi nhuận cho Công ty CP đầu tư Bất động sản NTR dự kiến là 25% trên số vốn thực góp, lợi nhuận này sẽ được chia cho Công ty CP Đầu tư Bất động sản NTR khi Tập đoàn nhận được lợi nhuận từ chủ đầu tư theo hợp đồng hợp tác kinh doanh.

20. Vay và nợ thuê tài chính

	30/6/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	**343.846.081.989**	**343.846.081.989**	**106.524.200.004**	**106.524.200.004**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (1)	178.576.752.115	178.576.752.115	100.000.000.000	100.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	**5.599.200.004**	**5.599.200.004**	**6.524.200.004**	**6.524.200.004**
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (2)	4.299.200.004	4.299.200.004	4.299.200.004	4.299.200.004
Ngân hàng TMCP Bản Việt (3)	300.000.000	300.000.000	300.000.000	300.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (4)	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	-	-	925.000.000	925.000.000
Trái phiếu (5)	159.670.129.870	159.670.129.870	-	-

20. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)	**30/6/2022**		**01/01/2022**	
	Giá trị	**Số có khả năng trả nợ**	**Giá trị**	**Số có khả năng trả nợ**
b. Vay dài hạn	**267.279.610.670**	**267.279.610.670**	**374.177.945.438**	**374.177.945.438**
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	-	-	2.775.000.000	2.775.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (2)	19.943.290.316	19.943.290.316	21.755.066.649	21.755.066.649
Ngân hàng TMCP Bản Việt (3)	600.000.000	600.000.000	750.000.000	750.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (4)	51.800.000.000	51.800.000.000	51.800.000.000	51.800.000.000
Trái phiếu (5)	194.936.320.354	194.936.320.354	297.097.878.789	297.097.878.789
Cộng	**611.125.692.659**	**611.125.692.659**	**480.702.145.442**	**480.702.145.442**

Thuyết minh chi tiết các khoản vay

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

Số hợp đồng	**Thời hạn vay**	**Lãi suất / năm**	**Số dư**	**Hình thức đảm bảo**
Hợp đồng tín dụng số 808.1/2021/9804561/HĐTD ngày 31/12/2021	8 tháng	7,50%	100.000.000.000	
Hợp đồng tín dụng số 808.2/2021/9804561/HĐTD ngày 05/01/2022	8 tháng	7,50%	15.111.639.180	
Hợp đồng tín dụng số 808.3/2021/9804561/HĐTD ngày 15/02/2022	8 tháng	7,50%	55.000.000.000	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba
Hợp đồng tín dụng số 808.4/2021/9804561/HĐTD ngày 10/3/2022	8 tháng	7,50%	6.165.757.577	
Hợp đồng tín dụng số 808.5/2021/9804561/HĐTD ngày 31/12/2021	8 tháng	7,50%	2.299.355.358	

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

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

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng vay số 0707/ 2018/HĐCV/PVB-DN.GĐ ký ngày 05/7/2018 và Phụ lục số PL01-0707/2018/ HĐCV/PVB-DN.GĐ ký ngày 20/8/2018	120 tháng	12,49%/năm	23.430.470.665	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

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

Hợp đồng vay số 8609/ 2018/HĐTD/PVB-DN.GĐ ký ngày 27/09/2018	60 tháng	12,49%/năm	210.400.000	Thế chấp xe ô tô Toyota Fortuner
Hợp đồng vay số 13611/ 2018/HDTD/PVB-DN.GĐ ký ngày 30/11/2018	60 tháng	12,49%/năm	246.680.584	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	354.939.071	Thế chấp xe ô tô Toyota Camry

(3) Khoản vay Ngân hàng TMCP Bản Việt

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng vay số 00120000154000 ngày 08/7/2020	60 tháng	11,00%/năm	900.000.000	Thế chấp xe ô tô Toyota Camry Thế chấp xe ô tô Honda CR-V G

(4) Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất / năm	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng vay số 0240/KHDN/21/HĐCV ngày 19/5/2021	144 tháng	7,7%/năm	52.800.000.000	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba

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

(5) Chi tiết trái phiếu

Đơn vị bảo lãnh/ tư vấn phát hành	Ngày phát hành/ Ngày đáo hạn	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	22/11/2021 22/05/2023	11%/ năm, trả lãi 6 tháng/lần	160.000.000.000	Quyền sử dụng đất và toàn bộ các quyền lợi ích liên quan từ 63 nền đất có diện tích 8.763,91 m2 thuộc Phân khu số 2, Khu đô thị sinh thái Nhơn Hội, Khu Kinh tế Nhơn Hội, thuộc sở hữu của Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt.
Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	29/12/2021 29/12/2023	11%/ năm, trả lãi 6 tháng/lần	200.000.000.000	Quyền sử dụng đất và toàn bộ các quyền lợi ích liên quan từ 98 nền đất có diện tích 10.272,6 m2 m2 thuộc Phân khu số 2 và Phân khu số 4, Khu đô thị sinh thái Nhơn Hội, Khu Kinh tế Nhơn Hội, thuộc sở hữu của Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt. Và toàn bộ khoản tiền mà Công ty sẽ nhận được thuộc về liên quan đến hợp đồng đảm bảo môi giới độc quyền bất động sản số 01/2021/HĐĐBMG /NTR-NRC
Chi phí phát hành trái phiếu			(5.393.549.776)	

21. Dự phòng phải trả	**30/6/2022**	**01/01/2022**
Ngắn hạn		
Dự phòng cho hợp đồng có rủi ro lớn (*)	44.932.350.574	-
Cộng	**44.932.350.574**	**-**

(*) Khoản dự phòng cho các hợp đồng có rủi ro lớn liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phần của Tập đoàn tại công ty Con - Công ty CP Đầu tư Benhouse Việt Nam.

22. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem trang 45).

b. Chi tiết vốn góp của các cổ đông	**% vốn thực góp tại 30/6/2022**	**30/6/2022**	**01/01/2022**
Bà Hà Thị Kim Thanh	26,01%	229.383.000.000	249.900.000.000
Bà Đào Thị Bạch Phượng	14,74%	130.000.000.000	210.000.000.000
Ông Lê Thống Nhất	12,08%	106.501.500.000	106.501.500.000
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Danh Khôi Sài Gòn	7,38%	65.100.000.000	65.100.000.000
Các cổ đông khác	39,79%	350.902.360.000	210.385.360.000
Cộng	**100,00%**	**881.886.860.000**	**841.886.860.000**

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	**06 tháng đầu năm 2022**	**06 tháng đầu năm 2021**
Vốn góp của chủ sở hữu	881.886.860.000	801.798.050.000
Vốn góp đầu kỳ	*841.886.860.000*	*301.798.050.000*
Vốn góp tăng trong kỳ	*40.000.000.000*	*500.000.000.000*
Vốn góp cuối kỳ	*881.886.860.000*	*801.798.050.000*
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	40.088.810.000

d. Các quỹ của doanh nghiệp	**30/6/2022**	**01/01/2022**
Quỹ đầu tư phát triển	12.207.777.561	11.210.568.126
Cộng	**12.207.777.561**	**11.210.568.126**

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

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

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	06 tháng đầu năm 2022	06 tháng đầu năm 2021
Doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	49.246.127.500	-
Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư dự án (*)	82.078.804.755	-
Doanh thu dịch vụ môi giới và dịch vụ khác	25.980.502.490	4.766.722.637
Cộng	**157.305.434.745**	**4.766.722.637**

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

2. Giá vốn hàng bán

	06 tháng đầu năm 2022	06 tháng đầu năm 2021
Giá vốn của dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	25.313.229.423	-
Giá vốn của dịch vụ môi giới và dịch vụ khác	14.639.071.181	1.071.703.880
Cộng	**39.952.300.604**	**1.071.703.880**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	06 tháng đầu năm 2022	06 tháng đầu năm 2021
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	9.064.966	8.252.245
Lãi từ việc chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Danh Khôi Miền Nam	10.611.043.862	-
Cộng	**10.620.108.828**	**8.252.245**

4. Chi phí tài chính

	06 tháng đầu năm 2022	06 tháng đầu năm 2021
Lãi tiền vay, lãi trái phiếu	30.836.727.829	4.388.547.368
Cộng	**30.836.727.829**	**4.388.547.368**

5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

a. Chi phí bán hàng

	06 tháng đầu năm 2022	06 tháng đầu năm 2021
Chi phí nhân viên	11.500.073.352	23.321.103.733
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	2.209.500	92.766.847
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.168.205.158	3.291.115.478
Chi phí bằng tiền khác	1.419.714.006	268.003.465
Cộng	**15.090.202.016**	**26.972.989.523**

5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp (tiếp theo)	**06 tháng đầu năm 2022**	**06 tháng đầu năm 2021**
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	19.224.280.223	40.299.633.043
Chi phí vật liệu, bao bì	707.664	707.664
Chi phí đồ dùng văn phòng	754.864.352	965.529.745
Chi phí khấu hao TSCĐ	676.358.082	562.724.772
Thuế, phí, lệ phí	15.180.188	26.020.789
Dự phòng phải thu khó đòi	2.874.348.325	-
Dự phòng cho hợp đồng có rủi ro lớn (*)	44.932.350.574	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.135.234.618	5.092.375.503
Chi phí bằng tiền khác	3.735.038.018	4.356.615.858
Cộng	**75.348.362.044**	**51.303.607.374**

(*) Khoản dự phòng cho hợp đồng có rủi ro lớn như trình bày tại thuyết minh số V.21_Dự phòng phải trả

6. Thu nhập khác	**06 tháng đầu năm 2022**	**06 tháng đầu năm 2021**
Lãi từ giao dịch mua giá rẻ	59.908.956.662	-
Thu nhập từ khoản nhận bồi thường hợp đồng	4.300.000.000	12.200.000.000
Các khoản khác	74.698.235	114.728.529
Cộng	**64.283.654.897**	**12.314.728.529**

7. Chi phí khác	**06 tháng đầu năm 2022**	**06 tháng đầu năm 2021**
Chi phí bồi thường thanh lý các hợp đồng mua các sản phẩm thuộc dự án Saigon Metro Mall	1.682.067.825	1.181.897.677
Các khoản tiền phạt, tiền chậm nộp	4.517.102.120	44.526.769
Các khoản khác	191.734.610	1.235.667.063
Cộng	**6.390.904.555**	**2.462.091.509**

8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	**06 tháng đầu năm 2022**	**06 tháng đầu năm 2021**
Chi phí nhân công	70.628.864.015	63.620.736.776
Chi phí khấu hao tài sản cố định	879.855.582	1.025.856.138
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.076.401.480	9.468.516.026
Chi phí khác bằng tiền	5.154.752.024	4.624.619.323
Cộng	**82.739.873.101**	**78.739.728.263**

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**06 tháng đầu năm 2022**	**06 tháng đầu năm 2021**
Công ty CP Tập đoàn Danh Khôi	14.009.398.139	-
Công ty CP Danh Khôi Miền Nam	8.194.924	-
Cộng	**14.017.593.063**	**-**

10. Lãi trên cổ phiếu	06 tháng đầu năm 2022	06 tháng đầu năm 2021
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**51.183.931.286**	**(67.514.885.087)**
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	**(2.094.418.870)**	**-**
- Các khoản điều chỉnh giảm	*(2.094.418.870)*	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**49.089.512.416**	**(67.514.885.087)**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	86.862.719	61.119.032
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**565**	**(1.105)**

11. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	06 tháng đầu năm 2022	06 tháng đầu năm 2021
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	**49.089.512.416**	**(67.514.885.087)**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	86.862.719	61.119.032
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân sẽ được qui đổi	4.409.076	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	**91.271.795**	**61.119.032**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	**538**	**(1.105)**

(*) Không có tác động nào làm suy giảm các cổ phiếu phổ thông vào ngày 30/6/2022.

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

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

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

1. Rủi ro thị trường

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 và ngày 30 tháng 6 năm 2021.

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

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Tập đoàn nắm giữ tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 và ngày 30 tháng 6 năm 2021.

Rủi ro lãi suất

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

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

***1. Rủi ro thị trường** (tiếp theo)*

Độ nhạy đối với lãi suất

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

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

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	*Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế*
06 tháng đầu năm 2022		
VND	+100	(6.094.313.670)
VND	-100	6.094.313.670
06 tháng đầu năm 2021		
VND	+200	(1.696.320.288)
VND	-200	1.696.320.288

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

Rủi ro ngoại tệ

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

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

Độ nhạy đối với ngoại tệ

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

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

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

2. Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

***2. Rủi ro tín dụng** (tiếp theo)*

Phải thu từ hợp tác đầu tư

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

Tiền gửi ngân hàng

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

Ban Tổng Giám đốc của Tập đoàn đánh giá rằng hầu hết các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán.

3. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

Ngày 30 tháng 6 năm 2022	*Dưới 1 năm*	*Từ 1-5 năm*	*Trên 5 năm*	*Tổng cộng*
Các khoản vay và nợ	343.846.081.989	191.049.140.005	76.230.470.665	611.125.692.659
Phải trả người bán	727.419.027	-	-	727.419.027
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	48.715.208.778	50.000.000.000	-	98.715.208.778
Cộng	**393.288.709.794**	**241.049.140.005**	**76.230.470.665**	**710.568.320.464**
Ngày 31 tháng 12 năm 2021				
Các khoản vay và nợ	106.524.200.004	294.461.278.783	79.716.666.655	480.702.145.442
Phải trả người bán	8.455.068.245	-	-	8.455.068.245
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	112.997.573.232	50.000.000.000	-	162.997.573.232
Cộng	**227.976.841.481**	**344.461.278.783**	**79.716.666.655**	**652.154.786.919**

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

Tài sản đảm bảo

Tập đoàn đã sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba để thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các ngân hàng (Thuyết minh số 20 - Vay ngắn hạn và dài hạn).

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

VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (xem trang 46)

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

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

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và 31 tháng 12 năm 2021. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ tài chính.

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

1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ	**06 tháng đầu năm 2022**	**06 tháng đầu năm 2021**
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	136.085.323.550	52.800.000.000

2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ	**06 tháng đầu năm 2022**	**06 tháng đầu năm 2021**
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	2.193.026.333	43.049.600.002

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 kỳ kế toán, Tập đoàn có các khoản cam kết thuê hoạt động không hủy ngang với lịch thanh toán như sau:

	30/06/2022
Trong vòng 01 năm	4.482.439.254
Từ năm thứ 02 đến năm thứ 05	19.618.510.122
Từ năm thứ 06 đến năm thứ 10	16.062.779.808
	40.163.729.184

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 14/2022/NQ-HĐQT ngày 17 tháng 6 năm 2022 của Công ty CP Tập đoàn Danh Khôi thông qua thực hiện phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho các cổ đông như sau: số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành 4.409.434 cổ phiếu; tổng số lượng cổ phiếu dự kiến phân phối 4.409.076 cổ phiếu; tổng giá trị cổ phiếu dự kiến phân phối theo mệnh giá 44.090.760.000 VND. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đang hoàn tất hồ sơ để đăng ký với cơ quan chức năng.

Ngoài các vấn đề nêu trên, không có các khoản nợ tiềm tàng, cam kết, thông tin nào khác phát sinh kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính giữa niên độ hợp nhất.

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 16/2022/NQ-HĐQT ngày 29 tháng 7 năm 2022 của Công ty CP Tập đoàn Danh Khôi đã thông qua việc nhận chuyển nhượng 5.100.000 cổ phần, tương ứng với phần vốn điều lệ 51.000.000.000 VND, chiếm 51% vốn điều lệ của Công ty CP Đầu tư Xây dựng Saigon Land sau khi nhận chuyển nhượng.

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 18/2022/NQ-HĐQT ngày 08 tháng 8 năm 2022 của Công ty CP Tập đoàn Danh Khôi đã thông qua việc thoái toàn bộ vốn đầu tư tại công ty Con - Công ty CP Đầu tư Benhouse Việt Nam.

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 19/2022/NQ-HĐQT ngày 22 tháng 8 năm 2022 của Công ty CP Tập đoàn Danh Khôi đã thông qua việc mua 15.200.000 cổ phần phát hành, tương ứng với phần vốn điều lệ là 152.000.000.000 VND, chiếm 50,67% vốn điều lệ sau khi phát hành của Công ty CP DKTK Thuận An.

Ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính giữa niên độ hợp nhất.

3. Giao dịch với các bên liên quan và thành viên chủ chốt (xem trang 47-53)

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

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

Trong 06 tháng đầu năm 2022, Tập đoàn báo cáo hoạt động theo các lĩnh vực kinh doanh: Tư vấn, quản lý, môi giới bất động sản và hợp tác đầu tư. Tập đoàn phân tích doanh thu và giá vốn theo các lĩnh vực kinh doanh như sau:

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Tư vấn, quản lý và môi giới bất động sản	75.226.629.990	39.952.300.604	35.274.329.386
Hợp tác đầu tư	82.078.804.755	-	82.078.804.755
Cộng	**157.305.434.745**	**39.952.300.604**	**117.353.134.141**

5. Thông tin về hoạt động liên tục

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

Trần Ngọc Chiêu	**Nguyễn Thị Ngọc Bích**	**Nguyễn Huy Cường**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 26 tháng 8 năm 2022

V.9. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	6.100.751.183	15.014.726.146	962.740.453	218.345.172	22.296.562.954
Giảm do thoái vốn	-	*(8.139.900.000)*	*(377.760.000)*	-	(8.517.660.000)
Số dư cuối kỳ	**6.100.751.183**	**6.874.826.146**	**584.980.453**	**218.345.172**	**13.778.902.954**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	410.766.623	2.637.176.234	508.152.136	101.753.790	3.657.848.783
Khấu hao trong kỳ	*84.572.772*	*343.741.320*	*97.496.730*	*26.925.420*	552.736.242
Giảm do thoái vốn	-	*(908.955.500)*	*(326.199.665)*	-	(1.235.155.165)
Số dư cuối kỳ	**495.339.395**	**2.071.962.054**	**279.449.201**	**128.679.210**	**2.975.429.860**
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ	5.689.984.560	12.377.549.912	454.588.317	116.591.382	18.638.714.171
Số dư cuối kỳ	**5.605.411.788**	**4.802.864.092**	**305.531.252**	**89.665.962**	**10.803.473.094**

* Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 7.567.679.007 VND.
* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: không có.
* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ chờ thanh lý: không có.
* Các 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.

V.22. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2021						
Số dư tại ngày 01/01/2021	**301.798.050.000**	**29.861.170.400**	**3.328.457.582**	**6.091.633.214**	**136.410.075.086**	**477.489.386.282**
Tăng vốn	500.000.000.000	(200.000.000)	-	-	-	499.800.000.000
Lợi nhuận	-	-	-	(1.594.351.156)	(67.514.885.087)	(69.109.236.243)
Chia cổ tức 2020	-	-	-	-	(600.000.000)	(600.000.000)
Số dư tại ngày 30/6/2021	**801.798.050.000**	**29.661.170.400**	**3.328.457.582**	**4.497.282.058**	**68.295.189.999**	**907.580.150.039**
Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2022						
Số dư tại ngày 01/01/2022	**841.886.860.000**	**29.661.170.400**	**11.210.568.126**	**2.673.830.082**	**270.285.196.542**	**1.155.717.625.150**
Tăng vốn (*)	40.000.000.000	(120.000.000)	-	-	-	39.880.000.000
Lợi nhuận	-	-	-	(288.524.450)	51.183.931.286	50.895.406.836
Tạm trích quỹ đầu tư phát triển năm 2022	-	-	997.209.435	-	(997.209.435)	-
Tạm trích khen thưởng phúc lợi năm 2022	-	-	-	-	(2.094.418.870)	(2.094.418.870)
Tăng/giảm do thoái vốn công ty con	-	-	-	(2.385.305.632)	13.673.793.357	11.288.487.725
Tăng/giảm do mua công ty con	-	-	-	23.393.497	-	23.393.497
Số dư tại ngày 30/6/2022	**881.886.860.000**	**29.541.170.400**	**12.207.777.561**	**23.393.497**	**332.051.292.880**	**1.255.710.494.338**

(*) Vào ngày 02 tháng 3 năm 2022, Tập đoàn đã phát hành thêm 4.000.000 cổ phần phổ thông theo mức giá phát hành là 10.000 VND/cổ phần cho người lao động theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 05/2022/NQ-HĐQT ngày 24 tháng 02 năm 2022. Theo đó, vốn cổ phần của Tập đoàn tăng từ 841.886.860.000 VND lên 881.886.860.000 VND.

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

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

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	30/6/2022		31/12/2021		30/6/2022	31/12/2021
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
- Phải thu khách hàng	157.540.019.386	(3.374.348.325)	375.977.038.182	(1.066.733.321)	154.165.671.061	374.910.304.861
- Phải thu về cho vay	179.100.000.000	-		-	179.100.000.000	-
- Phải thu khác	1.204.833.261.036	-	843.240.385.377	(1.289.920.000)	1.204.833.261.036	841.950.465.377
- Tiền và các khoản tương đương tiền	2.289.388.702	-	5.741.905.841	-	2.289.388.702	5.741.905.841
TỔNG CỘNG	**1.543.762.669.124**	**(3.374.348.325)**	**1.224.959.329.400**	**(2.356.653.321)**	**1.540.388.320.799**	**1.222.602.676.079**
Nợ phải trả tài chính						
- Vay và nợ	611.125.692.659	-	480.702.145.442	-	611.125.692.659	480.702.145.442
- Phải trả người bán	727.419.027	-	8.455.068.245	-	727.419.027	8.455.068.245
- Phải trả khác và chi phí phải trả	98.715.208.778	-	162.997.573.232	-	98.715.208.778	162.997.573.232
TỔNG CỘNG	**710.568.320.464**	**-**	**652.154.786.919**	**-**	**710.568.320.464**	**652.154.786.919**

X.3. Giao dịch với các bên liên quan

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Tập đoàn có số dư với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	30/6/2022	01/01/2022
Các khoản phải thu khách hàng				
Công ty CP Đầu tư Bất động sản DKRE	Cùng thành viên quản lý chủ chốt (không còn bên liên quan từ ngày 01/3/2022)	Phải thu tiền cho thuê văn phòng	-	1.981.290.000
Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings	Cùng chủ sở hữu	Phải thu phí dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	92.978.442.980	11.330.000.000
Công ty CP Bất động sản ADK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu phí dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	4.031.756.890	49.965.335.934
Công ty CP Bất động sản BDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu phí dịch vụ tư vấn	-	10.968.100.000
Công ty CP Bất động sản CDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu phí dịch vụ tư vấn	-	10.158.500.000
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu phí môi giới	-	17.908.787.303
Công ty TNHH Bất động sản EDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu phí dịch vụ tư vấn	-	10.410.950.000
Công ty TNHH Bất động sản GDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu phí dịch vụ tư vấn	-	6.415.200.000
Công ty CP Đầu tư Du lịch Hà Nội Non Nước	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu phí dịch vụ tư vấn	10.643.894.653	67.377.831.026
Công ty CP Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu tiền cho thuê văn phòng	1.976.320.488	-
Công ty TNHH Bất động sản HDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu phí dịch vụ tư vấn	-	6.765.000.000
Công ty TNHH Bất động sản IDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu phí dịch vụ tư vấn	-	12.476.200.000

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	30/6/2022	01/01/2022
Công ty CP Đầu tư Bất động sản NTR	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu phí dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	4.979.487.590	52.334.436.388
Công ty CP Thương mại - Bất động sản DKRT	Cùng thành viên quản lý chủ chốt (không còn bên liên quan từ ngày 01/3/2022)	Phí môi giới	-	838.197.149
Cộng			**114.609.902.601**	**258.929.827.800**
Các khoản trả trước cho người bán				
Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings	Cùng chủ sở hữu	Ứng trước tiền chuyển nhượng cổ phần	185.000.000.000	185.000.000.000
Công ty CP Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Ứng trước tiền thuê văn phòng	8.348.963.196	-
Công ty CP Phát triển Bất động sản Danh Khôi DKRP	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Tạm ứng thưởng nóng, phí môi giới	-	7.341.964.044
Công ty CP Bất động sản DKRB	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Tạm ứng thưởng nóng, phí môi giới	-	1.225.747.648
Công ty CP Thương mại Bất động sản Danh Khôi DKRT	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Ứng trước tiền truyền thông, tư vấn và môi giới	-	100.000.000.000
		Tạm ứng thưởng nóng, phí môi giới	-	1.318.120.474
Cộng			**193.348.963.196**	**294.885.832.166**

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	30/6/2022	01/01/2022
Các khoản phải thu khác				
Công ty CP Đầu tư Bất động sản NTR	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Ký quỹ hợp đồng môi giới độc quyền	250.000.000.000	190.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings	Cùng chủ sở hữu	Hợp tác đầu tư	754.800.000.000	433.265.017.049
Công ty CP Đầu tư Du lịch Hà Nội Non Nước	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Tiền phạt vi phạm hợp đồng	-	1.750.000.000
Công ty CP Đầu tư Bất động sản DKRE	Cùng thành viên quản lý chủ chốt (không còn bên liên quan từ ngày 01/3/2022)	Thu hộ tiền điện, nước	-	47.486.478
Công ty TNHH MTV The Royal Đà Nẵng (Tên cũ là Công ty TNHH MTV Đầu tư Sun Frontier)	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Hợp tác đầu tư	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty CP Du lịch và Đầu tư XD Châu Á	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Hợp tác đầu tư	-	15.000.000.000
Cộng			**1.204.800.000.000**	**840.062.503.527**
Các khoản phải trả người bán				
Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings	Cùng chủ sở hữu	Phải trả tiền thuê văn phòng	-	(2.191.722.910)
Công ty CP Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Phải trả tiền thuê văn phòng	-	(4.148.003.725)
Cộng			**-**	**(6.339.726.635)**
Các khoản người mua trả tiền trước				
Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings	Cùng chủ sở hữu	Tạm ứng thưởng nóng, phí môi giới	-	(36.558.885.473)
Công ty CP Phát triển Bất động sản DKRP	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Tạm ứng thưởng nóng, phí môi giới	-	(348.136.643)
Cộng			**-**	**(36.907.022.116)**

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	30/6/2022	01/01/2022
Các khoản phải trả khác				
Ông Lê Thống Nhất	Chủ tịch HĐQT/ Cổ đông lớn	Cổ tức	-	(480.000.000)
Ông Nguyễn Đình Trí	Thành viên HĐQT công ty Con (trước đây)	Cổ tức	-	(120.000.000)
Công ty TNHH Xây dựng Hạ tầng Phú Mỹ	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Hợp tác đầu tư	(290.000.000)	(83.200.000.000)
Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings	Cùng chủ sở hữu	Chị hộ lương	-	(6.272.585.528)
		Chi hộ khác	-	(1.401.125.000)
Các khoản phải trả khác				
Công ty CP Đầu tư Bất động sản NTR	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Hợp tác đầu tư	(50.000.000.000)	(50.000.000.000)
Cộng			**(50.290.000.000)**	**(141.473.710.528)**

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	06 tháng đầu năm 2022	06 tháng đầu năm 2021
Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings	Cùng chủ sở hữu	Thu hồi tiền hợp tác đầu tư	150.000.000.000	-
		Góp vốn hợp tác đầu bằng cấn trừ công nợ	(217.300.000.000)	-
		Chuyển tiền góp vốn hợp tác đầu tư	(308.000.000.000)	(400.500.000.000)
		Thu hộ	-	10.597.000.000
		Thu lại tiền ký quỹ hợp tác đầu tư	-	20.000.000.000
		Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	-	10.000.000.000

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	06 tháng đầu năm 2022	06 tháng đầu năm 2021
Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings	Cùng chủ sở hữu	Doanh thu từ hợp tác đầu tư	82.078.804.755	
		Doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	3.245.302.500	-
		Doanh thu phí môi giới	-	1.678.952.635
		Thu tiền đăng ký tư vấn	9.350.000.000	-
		Chi phí thuê văn phòng và tiền điện	-	(3.759.070.277)
		Cho thuê ô tô	-	1.020.000.000
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Thu hồi tiền hợp tác đầu tư	-	5.000.000.000
		Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	-	8.000.000.000
		Thu hồi tiền cọc dự án	-	10.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Du Lịch Hà Nội Non Nước	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	18.670.200.000	-
		Thu hồi tiền hợp tác đầu tư	-	55.000.000.000
		Thu phạt vi phạm hợp đồng	-	12.800.000.000
		Thu hồi tiền góp vốn thực hiện dự án	-	40.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Bất động sản DKRE	Cùng thành viên quản lý chủ chốt (không còn bên liên quan từ ngày 01/3/2022)	Tạm ứng hợp đồng truyền thông tư vấn và môi giới bất động sản	(60.000.000.000)	-
		Thu hồi tiền từ thanh lý hợp đồng truyền thông tư vấn và môi giới bất động sản	60.000.000.000	-

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	06 tháng đầu năm 2022	06 tháng đầu năm 2021
Công ty CP Đầu tư Bất động sản DKRE	Cùng thành viên quản lý chủ chốt (không còn bên liên quan từ ngày 01/3/2022)	Thu từ phạt vi phạm hợp đồng	1.800.000.000	-
		Doanh thu cho thuê văn phòng, điện nước và cho thuê xe	-	2.101.475.479
Công ty CP Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Doanh thu cho thuê văn phòng và điện nước	1.799.489.615	-
		Chi phí thuê văn phòng và điện nước phát sinh	(6.150.988.122)	(2.634.810.874)
Công ty CP đầu tư Bất động sản NTR	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	12.114.910.000	-
		Chuyển tiền ký quỹ	(60.000.000.000)	-
		Thu tiền hợp tác đầu tư	-	25.550.000.000
Công ty TNHH Xây dựng hạ tầng Phú Mỹ	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Hoàn trả tiền thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư	(82.910.000.000)	-
		Doanh thu phí môi giới	-	72.561.818
Công ty CP Bất động sản ADK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	3.215.415.000	-
Công ty CP Bất động sản DKRT		Thu vi phạm hợp đồng	2.500.000.000	-
		Thu hồi tiền từ thanh lý hợp đồng truyền thông tư vấn dự án	100.000.000.000	-
		Tạm ứng thưởng nóng, phí môi giới	-	(1.136.620.474)
		Thu tiền đăng ký dự án	1.950.000.000	-

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	06 tháng đầu năm 2022	06 tháng đầu năm 2021
Công ty TNHH MTV Đầu tư The Royal Đà Nẵng (Tên cũ là Công ty TNHH Đầu tư Sun Frontier)	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Chuyển tiền góp vốn hợp tác đầu tư	-	(195.000.000.000)
Công ty CP Phát triển BĐS Danh Khôi DKRP	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Tạm ứng thưởng nóng, phí môi giới	-	(7.071.600.687)

+ Thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc		**06 tháng đầu năm 2022**	**6 tháng đầu năm 2021**
Hội đồng Quản trị	Lương và thưởng	2.694.606.750	3.333.258.055
Ban Tổng Giám đốc	Lương và thưởng	1.473.406.750	3.877.323.971
Cộng		**4.168.013.500**	**7.210.582.026**