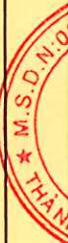


CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI  
Số 3 Trần Nhật Duật, P. Tân Định, Quận 1, Tp. HCM  
MST: 0312695565

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

*Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2022*

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 18. tháng 12. năm 2022



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>526,044,699,143</b>	<b>1,341,668,570,876</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>1,327,712,997</b>	<b>5,741,905,841</b>
1. Tiền	111		1,327,712,997	5,741,905,841
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
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		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>502,212,019,964</b>	<b>1,282,709,878,294</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	5,270,810,621	375,977,038,182
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	51,066,827,395	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	96,205,000,000	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	350,060,414,321	414,815,599,377
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(391,032,373)	(2,443,373,321)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.7</b>	<b>11,133,610,030</b>	<b>51,122,196,587</b>
1. Hàng tồn kho	141		11,133,610,030	51,122,196,587
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>11,371,356,152</b>	<b>2,094,590,154</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12a	9,333,966,927	2,094,590,154
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2,037,389,225	-
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 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1,842,423,661,563</b>	<b>681,187,890,043</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1,405,042,000,000</b>	<b>429,500,000,000</b>
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	1,220,042,000,000	429,500,000,000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>69,323,353,738</b>	<b>77,902,816,925</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	10,268,718,664	18,638,714,171
- Nguyên giá	222		13,778,902,954	22,296,562,954
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3,510,184,290)	(3,657,848,783)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	59,054,635,074	59,264,102,754
- Nguyên giá	228		59,462,034,270	59,462,034,270
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(407,399,196)	(197,931,516)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.11</b>	<b>66,150,000,000</b>	<b>66,150,000,000</b>
- Nguyên giá	231		66,150,000,000	66,150,000,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.8</b>	<b>191,474,697,217</b>	<b>90,639,273,703</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		191,474,697,217	90,639,273,703
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2</b>	<b>100,798,063,323</b>	<b>-</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		100,798,063,323	-
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		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>9,635,547,285</b>	<b>16,995,799,415</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12b	635,547,285	1,109,209,826
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.13	9,000,000,000	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
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2,368,468,360,706</b>	<b>2,022,856,460,919</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1,008,502,165,171</b>	<b>867,138,835,769</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>716,097,542,293</b>	<b>425,603,677,510</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.14	10,503,084,843	8,455,068,245
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	2,789,706,350	44,103,923,616
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	107,356,711,220	108,349,595,662
4. Phải trả người lao động	314		12,635,814,122	33,944,794,819
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	13,918,031,715	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	47,671,873,750	96,696,305,012
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20a	512,826,881,651	106,524,200,004
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		8,395,438,642	8,627,170,027
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>292,404,622,878</b>	<b>441,535,158,259</b>
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	60,252,655,322	17,357,212,821
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b	164,373,700,911	50,000,000,000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20b	67,778,266,645	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		-	-

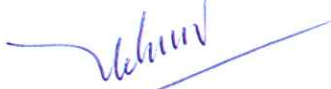
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1,359,966,195,535</b>	<b>1,155,717,625,150</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.21</b>	<b>1,359,966,195,535</b>	<b>1,155,717,625,150</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		881,886,860,000	841,886,860,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		881,886,860,000	841,886,860,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		29,461,170,400	29,661,170,400
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		11,795,298,087	11,210,568,126
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		288,822,907,597	270,285,196,542
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		283,963,752,399	96,321,265,086
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		4,859,155,198	173,963,931,456
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		147,999,959,451	2,673,830,082
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>2,368,468,360,706</b>	<b>2,022,856,460,919</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU



Trần Ngọc Chiêu

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Thị Ngọc Bích



Lập BICM, ngày 18 tháng 1 năm 2023

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Huy Cường

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	875,590,846	324,136,482,746	194,244,571,348	444,036,595,699
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		875,590,846	324,136,482,746	194,244,571,348	444,036,595,699
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	49,093,576	25,613,068,642	40,081,694,666	34,722,027,802
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		826,497,270	298,523,414,104	154,162,876,682	409,314,567,897
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	4,257,641	11,241,038	25,606,954,658	19,800,538
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	28,393,154,573	4,352,734,857	64,123,336,853	10,357,756,190
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		28,393,154,573	4,158,268,273	64,123,336,853	10,163,289,606
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		353,873,757		998,063,323	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5a	-	30,705,573,705	15,090,202,016	73,363,060,844
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5b	30,024,070,193	17,922,722,612	68,510,481,613	84,406,226,240
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		(57,232,596,098)	245,553,623,968	33,043,874,181	241,207,325,161
12. Thu nhập khác	31	VI.6	0	10,315,636,280	4,376,806,530	32,641,696,749
13. Chi phí khác	32	VI.7	6,282,158,688	12,066,263,883	12,715,667,362	14,592,580,002
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(6,282,158,688)	(1,750,627,603)	(8,338,860,832)	18,049,116,747
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(63,514,754,786)	243,802,996,365	24,705,013,349	259,256,441,908
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		(5,640,684,320)	53,351,677,390	15,980,232,851	64,463,981,953
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		2,400,000,000		2,400,000,000	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(60,274,070,466)	190,451,318,975	6,324,780,498	194,792,459,955
Cổ đông của Công ty mẹ	61		(60,273,884,200)	191,376,639,494	6,613,345,082	197,610,263,087
Cổ đông không kiểm soát	62		(186,266)	(925,320,519)	(288,564,584)	(2,817,803,132)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	(689)	2,561	76	2,644
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8	(689)	2,561	76	2,644

NGƯỜI LẬP BIỂU

Trần Ngọc Chiêu

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Ngọc Bích



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>						
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(63,514,754,786)	243,802,996,365	24,705,013,349	259,256,441,908
2. Điều chỉnh cho các khoản :						
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9,10,11	1,551,106,754	540,649,735	1,296,958,352	2,101,782,188
- Các khoản dự phòng	03	VI.5b	391,032,373	1,638,299,996	391,032,373	1,638,299,996
- 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		-	(1,315,068)	(33,978,500,000)	(1,315,068)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	28,463,015,720	4,158,268,273	64,123,336,853	10,163,289,606
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(33,109,599,939)	250,138,899,301	56,537,840,927	273,158,498,630
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		83,301,638,138	(594,691,367,243)	(247,886,107,735)	(1,160,760,112,247)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		8,790,793,654	(9,483,983,967)	8,428,262,742	(40,534,430,072)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		112,755,022,847	25,378,426,088	69,843,850,011	108,913,171,161
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(6,725,804,089)	(332,165,723)	(5,697,572,982)	1,360,829,347
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(28,114,812,915)	(1,984,160,337)	(58,059,386,977)	(10,170,906,241)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.16	-	-	(7,699,947,336)	(4,230,000,000)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-	-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		370,752,009	(7,288,423,240)	(1,401,191,308)	(11,889,470,337)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		137,267,989,705	(338,262,775,121)	(185,934,252,658)	(844,152,419,759)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>						
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		-	(63,933,116,175)	-	(66,564,092,726)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(96,205,000,000)	-	(96,205,000,000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-	-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(353,873,757)	-	(104,153,873,757)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-	238,000,000,000	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	9,501,315,068	-	1,315,068
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(96,558,873,757)	(54,431,801,107)	37,641,126,243	(66,562,777,658)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>						
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-	39,800,000,000	499,800,000,000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		70,982,945,206	397,097,878,789	336,193,099,024	449,897,878,789
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(113,053,126,270)	(1,524,800,001)	(232,114,165,453)	(46,099,200,004)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-	-	(600,000,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(42,070,181,064)	395,573,078,788	143,878,933,571	902,998,678,785
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		(1,361,065,116)	2,878,502,560	(4,414,192,844)	(7,716,518,632)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		2,688,778,113	2,863,403,281	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 năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	1,327,712,997	5,741,905,841	1,327,712,997	5,741,905,841

NGƯỜI LẬP BIỂU

*Trần Ngọc Chiêu*  
Trần Ngọc Chiêu

KẾ TOÁN TRƯỞNG

*Nguyễn Thị Ngọc Bích*  
Nguyễn Thị Ngọc Bích



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

**Tên tiếng anh:** Danh Khôi Group Joint Stock Company.

**Tên viết tắt:** Tập đoàn Danh Khôi.

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

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

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

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

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

Chi tiết bao gồm:

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

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

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

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

Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận.

**4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

**5. Cấu trúc Tập đoàn****5.1. Thông tin Công ty con được hợp nhất**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 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 Cổ phần Đầu tư DKTK Thuận An	Kinh doanh bất động sản	50,67%	50,67%	50,67%

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 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 Cổ phần Danh Khôi TK	Kinh doanh bất động sản	49,90%	49,90%	49,90%

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

**II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****1. Niên độ kế toán**

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

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**3. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

*Tài sản cố định hữu hình mua sắm*

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

**4.2 Tài sản cố định vô hình**

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

*Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất*

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

**4.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

**8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước**

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

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

**9. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả**

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

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

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

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

**10. Nguyên tắc ghi nhận vay**

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

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

**11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

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

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

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

**Thặng dư vốn cổ phần**

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

**Lợi nhuận chưa phân phối**

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

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

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

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

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

**Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư dự án**

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

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

**Doanh thu hoạt động tài chính**

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

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**18. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu**

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

**Nợ phải trả tài chính**

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

**Nợ phải trả tài chính**

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

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

**Giá trị sau ghi nhận lần đầu**

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

**Bù trừ các công cụ tài chính**

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

**20. Các bên liên quan**

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

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

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2022	01/01/2022
Tiền	1,327,712,997	5,741,905,841
Tiền mặt	534,677,656	287,242,856
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	793,035,341	5,454,662,985
<b>Cộng</b>	<b>1,327,712,997</b>	<b>5,741,905,841</b>

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

Đầu tư vào công ty liên kết	31/12/2022		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 Cổ phần Danh Khôi TK	99,800,000,000	100,798,063,323	-	-
<b>Cộng</b>	<b>99,800,000,000</b>	<b>100,798,063,323</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

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

**- Cơ sở xác định giá trị hợp lý:**

Giá trị hợp lý tại thời điểm 31 tháng 12 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	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>5,270,810,621</b>	<b>(215,759,518)</b>	<b>375,977,038,182</b>	<b>(1,066,733,321)</b>
Khách hàng trong nước	5,270,810,621	(215,759,518)	375,977,038,182	(1,066,733,321)
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (xem thuyết minh VIII.3)	2,270,790,621	(215,759,518)	258,929,827,800	-
Phải thu khách hàng khác	3,000,020,000	-	117,047,210,382	(1,066,733,321)
<b>Cộng</b>	<b>5,270,810,621</b>	<b>(215,759,518)</b>	<b>375,977,038,182</b>	<b>(1,066,733,321)</b>

4. Trả trước cho người bán	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>51,066,827,395</b>	<b>-</b>	<b>494,360,614,056</b>	<b>(86,720,000)</b>
Nhà cung cấp trong nước	51,066,827,395	-	494,360,614,056	(86,720,000)
Trả trước người bán là bên liên quan (xem thuyết minh VIII.3)	-	-	294,885,832,166	-
Cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Benhouse Việt Nam	-	-	196,000,000,000	-
Nhà cung cấp khác	51,066,827,395	-	3,474,781,890	(86,720,000)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>b. Dài hạn</b>	<b>185,000,000,000</b>	-	-	-
Trả trước người bán là bên liên quan (xem thuyết minh VIII.3)	185,000,000,000			
<b>Cộng</b>	<b>236,066,827,395</b>	<b>-</b>	<b>494,360,614,056</b>	<b>(86,720,000)</b>
<b>5. Phải thu về cho vay</b>	<b>Giá trị</b>		<b>Giá trị</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>96,205,000,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Phải thu về cho vay	96,205,000,000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>96,205,000,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>6. Phải thu khác</b>	<b>31/12/2022</b>		<b>01/01/2022</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>350,060,414,321</b>	<b>(175,272,855)</b>	<b>414,815,599,377</b>	<b>(1,289,920,000)</b>
<b>Ký cược, ký quỹ</b>	<b>263,022,000,000</b>	<b>-</b>	<b>193,444,800,000</b>	<b>-</b>
Ký quỹ là các bên liên quan (xem thuyết minh VIII.3)	263,000,000,000	-	193,400,000,000	-
Ký quỹ khác	22,000,000	-	44,800,000	-
<b>Tạm ứng</b>	<b>552,880,800</b>	<b>-</b>	<b>1,075,214,000</b>	<b>-</b>
<b>Phải thu khác</b>	<b>86,485,533,521</b>	<b>(175,272,855)</b>	<b>220,295,585,377</b>	<b>(1,289,920,000)</b>
Phải thu khác ngắn hạn là bên liên quan (xem thuyết minh VIII.3)	81,098,231,671	-	217,162,503,527	-
Phải thu khác	5,387,301,850	(175,272,855)	3,133,081,850	(1,289,920,000)
<b>b. Dài hạn</b>	<b>1,220,042,000,000</b>	<b>-</b>	<b>429,500,000,000</b>	<b>-</b>
Phải thu khác dài hạn là bên liên quan (xem thuyết minh VIII.3)	920,542,000,000	-	429,500,000,000	-
Ký quỹ là bên liên quan (xem thuyết minh VIII.3)	299,500,000,000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1,570,102,414,321</b>	<b>(175,272,855)</b>	<b>844,315,599,377</b>	<b>(1,289,920,000)</b>
<b>7. Hàng tồn kho</b>	<b>31/12/2022</b>		<b>01/01/2022</b>	
	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>
Công cụ, dụng cụ	406,834,910	-	326,317,273	-
Chi phí SX, KD dở dang	10,592,956,847	-	50,740,879,314	-
Hàng hoá	133,818,273	-	55,000,000	-
<b>Cộng</b>	<b>11,133,610,030</b>	<b>-</b>	<b>51,122,196,587</b>	<b>-</b>

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

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Tài sản dở dang dài hạn	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	191,474,697,217	-	90,639,273,703	-
Chi phí dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall) (*)	107,806,515,399	-	90,639,273,703	-
Chi phí dự án khác	83,668,181,818	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>191,474,697,217</b>	<b>-</b>	<b>90,639,273,703</b>	<b>-</b>

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

10. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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

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

11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá

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

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

12. Chi phí trả trước

a. Ngắn hạn

Chi phí trả trước

	31/12/2022	01/01/2022
	9,333,966,927	2,094,590,154
	9,333,966,927	2,094,590,154

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>b. Dài hạn</b>			<b>635,547,285</b>	<b>1,109,209,826</b>
Chi phí trả trước			635,547,285	1,109,209,826
<b>Cộng</b>			<b>9,969,514,212</b>	<b>3,203,799,980</b>
<b>13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b>9,000,000,000</b>	<b>14,818,448,339</b>
- Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến doanh thu từ hoạt động Hợp tác đầu tư dự án Khu thương mại dịch vụ và dân cư Tân Việt Phát, phường Phú Hải, Tp. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (Queen Pearl)			9,000,000,000	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
<b>Cộng</b>			<b>9,000,000,000</b>	<b>14,818,448,339</b>
<b>14. Phải trả người bán</b>		<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>10,503,084,843</b>	<b>10,503,084,843</b>	<b>8,455,068,245</b>	<b>8,455,068,245</b>
Phải trả người bán là bên liên quan (xem thuyết minh VIII.3)	2,960,127,516	2,960,127,516	6,339,726,635	6,339,726,635
Nhà cung cấp khác	7,542,957,327	7,542,957,327	2,115,341,610	2,115,341,610
<b>Cộng</b>	<b>10,503,084,843</b>	<b>10,503,084,843</b>	<b>8,455,068,245</b>	<b>8,455,068,245</b>
<b>15. Người mua trả tiền trước</b>			<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
<b>Ngắn hạn</b>			<b>2,789,706,350</b>	<b>44,103,923,616</b>
Người mua trả tiền trước (xem thuyết minh VIII.3)			-	36,907,022,116
Khách hàng trong nước ứng trước tiền			2,789,706,350	7,196,901,500
<b>Cộng</b>			<b>2,789,706,350</b>	<b>44,103,923,616</b>
<b>16. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước</b>				
	<b>01/01/2022</b>	<b>Số phải nộp trong năm</b>	<b>Số đã nộp trong năm</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	26,426,420,976	11,726,867,144	21,171,916,607	16,981,371,513
Thuế thu nhập doanh nghiệp	71,169,776,677	15,980,232,851	7,699,947,336	79,450,062,192
Thuế thu nhập cá nhân	10,753,398,009	4,242,656,601	4,070,777,095	10,925,277,515
Các loại thuế khác	-	31,333,666	31,333,666	-
<b>Cộng</b>	<b>108,349,595,662</b>	<b>31,981,090,262</b>	<b>32,973,974,704</b>	<b>107,356,711,220</b>
<b>17. Chi phí phải trả</b>			<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>			<b>13,918,031,715</b>	<b>18,902,620,125</b>
Hoa hồng phải trả dự án Welltone Nha Trang (Tên cũ The Aston)			-	13,218,500,954
Lãi vay trích trước			869,029,503	428,703,002
Lãi trái phiếu trích trước			1,501,575,342	1,749,602,742
Chi phí phải trả khác là bên liên quan (Xem thuyết minh VIII.3)			35,827,929	-
Các khoản trích trước khác			11,511,598,941	3,505,813,427
<b>Cộng</b>			<b>13,918,031,715</b>	<b>18,902,620,125</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2022	01/01/2022		
<b>18. Doanh thu chưa thực hiện</b>				
<b>Dài hạn</b>				
Doanh thu nhận trước dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall)	60,252,655,322	17,357,212,821		
<b>Cộng</b>	<b>60,252,655,322</b>	<b>17,357,212,821</b>		
<b>19. Phải trả khác</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>		
<b>a. Ngắn hạn</b>				
BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ	881,896,000	2,601,351,905		
Các khoản phải trả, phải nộp khác	46,789,977,750	94,094,953,107		
Phải trả khác ngắn hạn là các bên liên quan (xem thuyết minh VIII.3)	-	91,473,710,528		
Các khoản tiền giữ chỗ mua sản phẩm dự án		2,621,242,579		
Các khoản phải trả, phải nộp khác	46,789,977,750			
<b>Cộng</b>	<b>47,671,873,750</b>	<b>96,696,305,012</b>		
<b>b. Dài hạn</b>				
Phải trả khác dài hạn là các bên liên quan (xem thuyết minh VIII.3)	-	50,000,000,000		
Nhận ký quỹ, ký cược (xem thuyết minh VIII.3)	164,373,700,911	-		
<b>Cộng</b>	<b>164,373,700,911</b>	<b>50,000,000,000</b>		
<b>20. Vay và nợ thuê tài chính</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>		
	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>
<b>a. Vay ngắn hạn</b>	<b>512,826,881,651</b>	<b>512,826,881,651</b>	<b>106,524,200,004</b>	<b>106,524,200,004</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (1)	195,266,346,909	195,266,346,909	100,000,000,000	100,000,000,000
Vay dài hạn đến hạn trả	317,560,534,742	317,560,534,742	6,524,200,004	6,524,200,004
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (2)	2,000,000,000	2,000,000,000	1,000,000,000	1,000,000,000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (3)	4,488,586,670	4,488,586,670	4,299,200,004	4,299,200,004
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	-	-	925,000,000	925,000,000
Ngân hàng TMCP Bản Việt (4)	325,000,000	325,000,000	300,000,000	300,000,000
Trái phiếu (5)	310,746,948,072	310,746,948,072		

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>b. Vay dài hạn</b>	<b>67,778,266,645</b>	<b>67,778,266,645</b>	<b>374,177,945,438</b>	<b>374,177,945,438</b>
Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (2)	49,800,000,000	49,800,000,000	51,800,000,000	51,800,000,000
Ngân hàng TMCP Đại Chung Việt Nam (3)	17,528,266,645	17,528,266,645	21,755,066,649	21,755,066,649
Ngân hàng TMCP Tiên Phong		-	2,775,000,000	2,775,000,000
Ngân hàng TMCP Bản Việt (4)	450,000,000	450,000,000	750,000,000	750,000,000
Trái phiếu (5)		-	297,097,878,789	297,097,878,789
<b>Cộng</b>	<b>580,605,148,296</b>	<b>580,605,148,296</b>	<b>480,702,145,442</b>	<b>480,702,145,442</b>

**Thuyết minh chi tiết các khoản vay**

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Hợp đồng tín dụng số 808.15/2021/9804561/HĐ TD ngày 12/10/2022	8 tháng	9.50%	2,098,696,477	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba
Hợp đồng tín dụng số 808.16/2021/9804561/HĐ TD ngày 14/10/2022	10 tháng	9.50%	851,449,536	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba
Hợp đồng tín dụng số 808.17/2021/9804561/HĐ TD ngày 31/10/2022	10 tháng	9.70%	30,000,000,000	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba
Hợp đồng tín dụng số 808.18/2021/9804561/HĐ TD ngày 01/11/2022	10 tháng	9.70%	22,035,000,000	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba
Hợp đồng tín dụng số 808.19/2021/9804561/HĐ TD ngày 08/11/2022	10 tháng	9.70%	179,928,250	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba
Hợp đồng tín dụng số 808.20/2021/9804561/HĐ TD ngày 18/11/2022	10 tháng	10.00%	5,986,000,000	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba
Hợp đồng tín dụng số 808.21/2021/9804561/HĐ TD ngày 23/11/2022	10 tháng	10.00%	943,233,720	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba
Hợp đồng tín dụng số 808.22/2021/9804561/HĐ TD ngày 02/12/2022	10 tháng	10.00%	1,684,135,295	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba
Hợp đồng tín dụng số 808.23/2021/9804561/HĐ TD ngày 06/12/2022	10 tháng	10.00%	2,020,822,287	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(3) 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	21,478,453,315	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất
Hợp đồng vay số 8609/2018/HĐTD/PVB-DN.GĐ ngày 27/9/2018	60 tháng	12,49%/năm	116,600,000	Thế chấp xe ô tô Toyota Fortuner
Hợp đồng vay số 13611/2018/HĐTD/PVB-DN.GĐ ngày 30/11/2018	60 tháng	15%/năm	154,000,000	Thế chấp xe ô tô Kia Sedona
Hợp đồng cho vay số 22307/2019/HĐTD/PVB-DN.GĐ ngày 26/7/2019.	60 tháng	13,49%/năm	267,800,000	Thế chấp xe ô tô Toyota Camry

(4) 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	13.20%	775,000,000	Thế chấp xe ô tô Toyota Camry Thế chấp xe ô tô Honda CR-V G

(5) Chi tiết trái phiếu

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**21. Vốn chủ sở hữu**

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

b. Chi tiết vốn góp của các cổ đông	% vốn thực góp tại		
	31/12/2022	31/12/2022	01/01/2022
Bà Hà Thị Kim Thanh	18.27%	161,100,000,000	249,900,000,000
Bà Đào Thị Bạch Phượng	13.64%	120,260,000,000	210,000,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Danh Khôi Sài Gòn	7.38%	65,100,000,000	65,100,000,000
Các cổ đông khác	60.71%	535,426,860,000	316,886,860,000
<b>Cộng</b>	<b>100.00%</b>	<b>881,886,860,000</b>	<b>841,886,860,000</b>
c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận			
		Năm 2022	Năm 2021
Vốn góp của chủ sở hữu		881,886,860,000	841,886,860,000
<i>Vốn góp đầu năm</i>		841,886,860,000	301,798,050,000
<i>Vốn góp tăng trong năm</i>		40,000,000,000	540,088,810,000
<i>Vốn góp cuối năm</i>		881,886,860,000	841,886,860,000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		-	40,088,810,000
d. Các quỹ của doanh nghiệp			
		31/12/2022	01/01/2022
Quỹ đầu tư phát triển		11,795,298,087	11,210,568,126
<b>Cộng</b>		<b>11,795,298,087</b>	<b>11,210,568,126</b>

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

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

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
Doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	-	230,811,831,468	49,246,127,500	265,076,529,690
Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư dự án	-	-	117,255,435,364	63,000,000,000
Doanh thu dịch vụ môi giới và dịch vụ khác	875,590,846	93,324,651,278	27,743,008,484	115,960,066,009
<b>Cộng</b>	<b>875,590,846</b>	<b>324,136,482,746</b>	<b>194,244,571,348</b>	<b>444,036,595,699</b>
2. Giá vốn hàng bán				
	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
Giá vốn của dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	-	11,812,261,595	25,313,229,423	11,812,261,595
Giá vốn của dịch vụ môi giới và dịch vụ khác	49,093,576	13,800,807,047	14,768,465,243	22,909,766,207
<b>Cộng</b>	<b>49,093,576</b>	<b>25,613,068,642</b>	<b>40,081,694,666</b>	<b>34,722,027,802</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Doanh thu hoạt động tài chính	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4,257,641	11,241,038	17,410,796	19,800,538
Doanh thu hoạt động tài chính từ chuyển nhượng cổ phần	-	-	25,589,543,862	-
<b>Cộng</b>	<b>4,257,641</b>	<b>11,241,038</b>	<b>25,606,954,658</b>	<b>19,800,538</b>
4. Chi phí tài chính	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
Lãi tiền vay, lãi trái phiếu	28,393,154,573	4,158,268,273	64,123,336,853	10,163,289,606
Chi phí tài chính khác	-	194,466,584	-	194,466,584
<b>Cộng</b>	<b>28,393,154,573</b>	<b>4,352,734,857</b>	<b>64,123,336,853</b>	<b>10,357,756,190</b>
5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
<b>a. Chi phí bán hàng</b>				
Chi phí nhân viên	-	25,539,555,335	11,500,073,352	62,245,125,557
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	3,148,414,551	2,170,414,658	8,467,834,055
Chi phí bằng tiền khác	-	2,017,603,819	1,419,714,006	2,650,101,232
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>30,705,573,705</b>	<b>15,090,202,016</b>	<b>73,363,060,844</b>
<b>b. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>				
Chi phí nhân viên	23,584,845,137	10,566,168,299	50,598,920,778	64,401,084,893
Chi phí vật liệu, bao bì	-	-	2,116,295	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	274,528,239	-	1,302,405,853	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	315,951,589	-	1,315,846,352	-
Thuế, phí, lệ phí	1,389,696	-	13,569,884	-
Dự phòng phải thu khó đòi	391,032,373	1,638,299,996	(108,967,627)	1,638,299,996
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1,794,121,641	1,969,512,095	6,028,846,475	7,757,737,699
Chi phí bằng tiền khác	3,662,201,518	3,748,742,222	9,357,743,603	10,609,103,652
<b>Cộng</b>	<b>30,024,070,193</b>	<b>17,922,722,612</b>	<b>68,510,481,613</b>	<b>84,406,226,240</b>
6. Thu nhập khác	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
Lãi từ giao dịch mua giá rẻ	-	-	-	-
Thu nhập từ khoản bồi thường hợp đồng	-	10,000,000,000	4,300,000,000	32,200,000,000
Các khoản khác	-	315,636,280	76,806,530	441,696,749
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>10,315,636,280</b>	<b>4,376,806,530</b>	<b>32,641,696,749</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Chi phí khác	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
Chi phí khác	6,282,158,688	12,066,263,883	12,715,667,362	14,592,580,002
<b>Cộng</b>	<b>6,282,158,688</b>	<b>12,066,263,883</b>	<b>12,715,667,362</b>	<b>14,592,580,002</b>
8. doanh nghiệp hiện hành	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	(5,640,684,320)	53,351,677,390	15,980,232,851	64,463,981,953
9. Lãi trên cổ phiếu			Năm 2022	Năm 2021
	Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp		6,613,345,082	197,610,263,087
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông		6,613,345,082	197,610,263,087	
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ		87,531,152	74,736,631	
Lãi cơ bản trên cổ phiếu		76	2,644	
Lãi suy giảm trên cổ phiếu		76	2,644	

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

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

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

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

**2. Các sự kiện phát sinh sau kỳ tài chính**

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất.

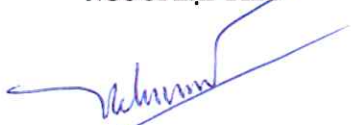
**3. Giao dịch với các bên liên quan và thành viên chủ chốt (xem trang 27 - 34)****4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo bộ phận**

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.

**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.

NGƯỜI LẬP BIỂU

  
Trần Ngọc Chiêu


KẾ TOÁN TRƯỞNG

  
Nguyễn Thị Ngọc Bích



Tp HCM, ngày ... tháng ... năm 2023

**CÔNG TẮC TẬP ĐOÀN DANH KHÔI**  
**TẬP ĐOÀN DANH KHÔI**

  
Nguyễn Huy Cường

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.9. Tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu kỳ	6,100,751,183	15,014,726,146	962,740,453	218,345,172	22,296,562,954
<i>Giảm do thoái vốn</i>		<i>(8,139,900,000)</i>	<i>(377,760,000)</i>		<i>(8,517,660,000)</i>
Số dư cuối kỳ	6,100,751,183	6,874,826,146	584,980,453	218,345,172	13,778,902,954
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu kỳ	410,766,623	2,637,176,234	508,152,136	101,753,790	3,657,848,783
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	<i>169,145,544</i>	<i>687,482,640</i>	<i>177,011,648</i>	<i>53,850,840</i>	<i>1,087,490,672</i>
<i>Giảm do thoái vốn</i>		<i>(908,955,500)</i>	<i>(326,199,665)</i>		<i>(1,235,155,165)</i>
Số dư cuối kỳ	579,912,167	2,415,703,374	358,964,119	155,604,630	3,510,184,290
<b>Giá trị còn lại</b>					
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	5,520,839,016	4,459,122,772	226,016,334	62,740,542	10,268,718,664

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

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

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.21. Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư tại ngày 01/01/2021</b>	<b>301,798,050,000</b>	<b>29,861,170,400</b>	<b>3,328,457,582</b>	<b>6,091,633,214</b>	<b>136,410,075,086</b>	<b>477,489,386,282</b>
Tăng vốn	500,000,000,000	-	-	-	-	500,000,000,000
Lợi nhuận	-	-	-	(2,817,803,132)	197,610,263,087	194,792,459,955
Thặng dư vốn cổ phần	-	(200,000,000)	-	-	(40,088,810,000)	(200,000,000)
Chia cổ tức năm 2020 bằng cổ phiếu (**)	40,088,810,000	-	-	-	(40,088,810,000)	-
Trích quỹ đầu tư phát triển năm 2021	-	-	7,882,110,544	-	(7,882,110,544)	-
Trích khen thưởng phúc lợi năm 2021	-	-	-	-	(15,764,221,087)	(15,764,221,087)
Chia cổ tức năm 2020	-	-	-	(600,000,000)	-	(600,000,000)
<b>Số dư tại ngày 31/12/2021</b>	<b>841,886,860,000</b>	<b>29,661,170,400</b>	<b>11,210,568,126</b>	<b>2,673,830,082</b>	<b>270,285,196,542</b>	<b>1,155,717,625,150</b>
<b>Số dư tại ngày 01/01/2022</b>	<b>841,886,860,000</b>	<b>29,661,170,400</b>	<b>11,210,568,126</b>	<b>2,673,830,082</b>	<b>270,285,196,542</b>	<b>1,155,717,625,150</b>
Tăng vốn	40,000,000,000	-	-	148,000,000,000	-	188,000,000,000
Thặng dư vốn cổ phần	-	(200,000,000)	-	-	-	(200,000,000)
Lợi nhuận	-	-	-	(288,564,584)	6,613,345,082	6,324,780,498
Tăng/giảm do thoái vốn	-	-	-	(2,385,306,047)	13,678,555,857	11,293,249,810
Trích quỹ đầu tư phát triển năm 2022	-	-	584,729,961	-	(584,729,961)	-
Trích khen thưởng phúc lợi năm 2022	-	-	-	-	(1,169,459,923)	(1,169,459,923)
<b>Số dư tại ngày 31/12/2022</b>	<b>881,886,860,000</b>	<b>29,461,170,400</b>	<b>11,795,298,087</b>	<b>147,999,959,451</b>	<b>288,822,907,597</b>	<b>1,359,966,195,535</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VIII.3. Giao dịch với các bên liên quan**

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	31/12/2022	01/01/2022
<b>Các khoản phải thu khách hàng</b>				
Công ty CP Đầu tư Bất động sản DKRE	Cùng thành viên quản lý chủ chốt Không còn liên quan từ ngày 31/03/2022	Phải thu tiền cho thuê văn phòng	420,258,000	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	-	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	-	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	-	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	1,850,532,621	-
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
Công ty CP Đầu tư Bất động sản NTR	Liên quan khác	Phải thu phí dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	-	52,334,436,388
Công ty CP Thương mại - Bất động sản DKRT	Cùng thành viên quản lý chủ chốt Không còn liên quan từ ngày 31/03/2022	Phí môi giới	-	838,197,149
<b>Cộng</b>			<b>2,270,790,621</b>	<b>258,929,827,800</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	31/12/2022	01/01/2022
<b>Các khoản trả trước cho người bán</b>				
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 Phát triển Bất động sản DKRP	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Tạm ứng thường nông, phí môi giới	-	7,341,964,044
Công ty CP Danh Khôi Miền Bắc (Tên cũ Công ty CP Bất động sản DKRB)	Cùng thành viên quản lý chủ chốt Không còn liên quan	Tạm ứng thường nông, phí môi giới	-	1,225,747,648
Công ty CP Thương mại Bất động sản DKRT	Cùng thành viên quản lý chủ chốt Không còn liên quan từ ngày 31/03/2022	Ứng trước tiền truyền thông, tư vấn và môi giới	-	100,000,000,000
		Tạm ứng thường nông, phí môi giới	-	1,318,120,474
<b>Cộng</b>			<b>185,000,000,000</b>	<b>294,885,832,166</b>
<b>Các khoản phải thu khác</b>				
Công ty CP Đầu tư Bất động sản NTR	Liên quan khác	Ký quỹ	250,000,000,000	190,000,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Ký quỹ	13,000,000,000	-
		Chuyển tiền dự án	6,086,970,635	-
Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings	Cùng chủ sở hữu	Hợp tác đầu tư	795,542,000,000	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 liên quan từ ngày 31/03/2022	Thu hộ tiền điện, nước	11,261,036	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
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Sài Gòn Land	Liên quan khác	Đặt cọc HTKD	299,500,000,000	-
<b>Cộng</b>			<b>1,564,140,231,671</b>	<b>840,062,503,527</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>31/12/2022</i>	<i>01/01/2022</i>
<b>Các khoản phải trả người bán</b>				
Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings	Cùng chủ sở hữu	Thuê văn phòng, điện, nước	-	(2,191,722,910)
		Chi phí dự án	(165,599,640)	
		Cần trừ công nợ	(408,240,000)	
Công ty CP Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Thuê văn phòng, điện, nước	(2,386,287,876)	(4,148,003,725)
<b>Cộng</b>			<b>(2,960,127,516)</b>	<b>(6,339,726,635)</b>
<b>Chi phí phải trả</b>				
Công ty CP Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Tiền điện	(35,827,929)	
<b>Cộng</b>			<b>(35,827,929)</b>	
<b>Các khoản người mua trả tiền trước</b>				
Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings	Cùng chủ sở hữu	Tạm ứng thưởng nông, 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 nông, phí môi giới	-	(348,136,643)
<b>Cộng</b>			<b>-</b>	<b>(36,907,022,116)</b>

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2022

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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	(83,200,000,000)
Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings	Cùng chủ sở hữu	Chi hệ lương	(6,272,585,528)
		Chi hệ khác	(1,401,125,000)
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Thu cọc	(160,000,000,000)
Công ty CP Đầu tư Bất động sản NTR	Liên quan khác	Hợp tác đầu tư	(50,000,000,000)
Công ty Cổ phần Danh Khôi TK	Công ty Liên doanh	Thu cọc	(2,773,700,911)
Công ty TNHH MTV Đầu tư The Royal Đà Nẵng	Cùng chủ sở hữu	Thu cọc	(1,600,000,000)
<b>Cộng</b>			<b>(164,373,700,911)</b>
Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:			<b>(141,473,710,528)</b>
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
		Phí môi giới	16,280,715,730
		Góp vốn hợp tác đầu tư	10,000,000,000

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Các bên liên quan (tiếp theo)	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2022	Năm 2021
Công ty CP Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Doanh thu cho thuê văn phòng, điện, nước	3,487,297,374	-
		Thu chi hộ điện, nước	75,276,530	
		Phí thuê văn phòng, điện, nước	(13,980,341,132)	(2,634,810,874)
		Phí cho thuê và quản lý vận hành tòa nhà Sales Gallery	(83,668,181,818)	
Công ty CP Đầu tư Bất động sản DKRE	Cùng thành viên quản lý chủ chốt Không còn liên quan từ ngày 31/03/2022	Phạt vi phạm hợp đồng	1,800,000,000	-
		Thu hồi tiền phí dịch vụ truyền thông tư vấn dự án	60,000,000,000	-
		Tạm ứng hợp đồng truyền thông tư vấn và môi giới bất động sản	(60,000,000,000)	-
		Doanh thu cho thuê văn phòng, điện nước và cho thuê xe		3,936,036,064
Công ty CP Bất động sản DKRT	Cùng thành viên quản lý chủ chốt Không còn liên quan từ ngày 31/03/2022	Phạt vi phạm hợp đồng	2,500,000,000	-
		Thu hộ đăng ký dự án	1,950,000,000	-
		Thu hồi tiền phí dịch vụ truyền thông tư vấn dự án	100,000,000,000	100,000,000,000
		Tạm ứng thương mại, phí môi giới		(1,136,620,474)
		Phí môi giới		761,997,409
Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings	Cùng chủ sở hữu	Phí dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	3,245,302,500	-
		Doanh thu hợp tác đầu tư	117,255,435,364	63,000,000,000



**CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN DANH KHÔI**  
**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
*Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2022*

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<i>Các bên liên quan (tiếp theo)</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm 2022</i>	<i>Năm 2021</i>
Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings		Góp vốn hợp tác đầu tư	(428,200,000,000)	(205,500,000,000)
		Thu hồi tiền hợp tác đầu tư	229,458,000,000	308,000,000,000
		Thu tiền đăng ký tư vấn	11,098,562,500	-
		Góp vốn hợp tác đầu tư bằng căn trừ công nợ	(217,300,000,000)	-
		Cán trừ công nợ chi hệ lương	(6,272,585,528)	
		Chi phí dự án	(153,333,000)	-
		Cán trừ công nợ	(408,240,000)	-
		Ký quỹ		20,000,000,000
		Phi môi giới		15,203,112,186
		Thu phạt		10,000,000,000
		Thu hệ		10,850,000,000
		Chi phí dịch vụ tìm kiếm và tư vấn tuyển dụng		(1,273,750,000)
		Tạm ứng thường nóng, phí môi giới		39,443,559,908
		Chi hệ lương		(6,272,585,528)
		Chi hệ lương và hoa hồng thưởng nông		(23,149,982,951)
		Hợp tác đầu tư		(23,634,982,951)
		Thuế văn phòng và điện, nước phát sinh trong kỳ		(7,080,068,450)

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2022

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Các bên liên quan (tiếp theo)		Nội dung nghiệp vụ		Năm 2022	Năm 2021
		Mối quan hệ			
Công ty CP Đầu tư Du Lịch Hà Nội Non Nước	Cùng thành viên quản lý chủ chốt		Cho thuê ô tô	18,670,200,000	1,988,181,818
			Doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản		61,252,573,660
			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 NTR	Liên quan khác		Doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	12,114,910,000	50,858,578,535
			Chuyển tiền ký quỹ	(60,000,000,000)	(190,000,000,000)
			Thu tiền hợp tác đầu tư	-	50,000,000,000
Công ty TNHH Xây dựng hạ tầng Phú Mỹ	Cùng thành viên quản lý chủ chốt		Hoàn trả tiền thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư	(83,200,000,000)	-
			Doanh thu phí môi giới	-	72,561,818
			Thanh lý hợp đồng	-	(24,800,000,000)
			Hợp tác đầu tư và tiền vi phạm hợp đồng		15,000,000,000
			Phạt vi phạm hợp đồng		(8,000,000,000)
Công ty CP Đầu tư VHR	Cùng thành viên quản lý chủ chốt		Thu tạm ứng	160,000,000,000	-
			Ký quỹ	(13,000,000,000)	
			Chuyển tiền dự án	(6,086,970,635)	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Sài Gòn Land	Liên quan khác		Đặt cọc HTKD	(299,500,000,000)	
Công ty CP Bất động sản ADK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt		Doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	3,215,415,000	45,423,032,667

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Các bên liên quan (tiếp theo)	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2022		Năm 2021	
			Năm 2022	Năm 2021	Năm 2021	Năm 2021
Công ty Cổ phần Bất động sản BDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản			9,971,000,000	
Công ty Cổ phần Bất động sản CDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản			9,235,000,000	
Công ty Cổ phần Bất động sản EDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản			9,464,500,000	
Công ty Cổ phần Bất động sản GDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản			5,832,000,000	
Công ty Cổ phần Bất động sản HDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản			6,150,000,000	
Công ty Cổ phần Bất động sản IDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản			11,342,000,000	
Công ty TNHH MTV Đầu tư The Royal Đà Nẵng (Tên cũ là Công ty TNHH Đầu tư Sun Frontier)	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Chuyên tiền góp vốn hợp tác đầu tư		-	(195,000,000,000)	
		Phí cho thuê và quản lý vận hành tòa nhà Sales Gallery		46,363,636,364		
		Thu cọc		(1,600,000,000)		
Công ty Cổ phần Danh Khôi TK	Công ty Liên doanh	Thu cọc		(2,773,700,911)		
<b>+ Thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc</b>			<b>Quý 4</b>		<b>Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này</b>	
			<b>Năm 2022</b>	<b>Năm 2021</b>	<b>Năm 2022</b>	<b>Năm 2021</b>
Hội đồng Quản trị	Lương và thưởng		1,428,600,000	2,002,183,570	5,408,806,750	6,604,460,625
Ban Tổng Giám đốc	Lương và thưởng		408,750,000	3,080,413,212	2,374,356,750	8,028,996,183
<b>Cộng</b>			<b>1,837,350,000</b>	<b>5,082,596,782</b>	<b>7,783,163,500</b>	<b>14,633,456,808</b>

