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 2 năm 2022

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 30 tháng 07 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2022	01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**977,588,344,687**	**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**		**893,714,299,998**	**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.4	198,444,178,859	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		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	541,104,450,078	414,815,599,377
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,4,5,6	(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 06 năm 2022 | *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2022	01/01/2022
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1,216,501,633,339**	**681,187,890,043**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**858,900,000,000**	**429,500,000,000**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5	179,100,000,000	-
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**		**2,194,089,978,026**	**2,022,856,460,919**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 | *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2022	01/01/2022
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**880,639,729,217**	**867,138,835,769**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**387,081,259,719**	**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	131,898,511,211	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	184,175,952,119	106,524,200,004
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
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**		**493,558,469,498**	**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	426,949,740,540	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 30 tháng 06 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2022	01/01/2022
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**1,313,450,248,809**	**1,155,717,625,150**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.21**	**1,313,450,248,809**	**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		389,789,894,686	270,285,196,542
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*275,385,404,923*	*96,321,265,086*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*114,404,489,763*	*173,963,931,456*
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		24,546,162	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**		**2,194,089,978,026**	**2,022,856,460,919**

Tp.HCM, ngày 30 tháng 07 năm 2022

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
Trần Ngọc Chiêu	Nguyễn Thị Ngọc Bích	Nguyễn Huy Cường

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 2 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 2		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	106,118,653,635	1,839,471,854	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		106,118,653,635	1,839,471,854	157,305,434,745	4,766,722,637
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	16,589,041,808	335,645,028	39,952,300,604	1,071,703,880
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)	**20**		**89,529,611,827**	**1,503,826,826**	**117,353,134,141**	**3,695,018,757**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	6,496,452,210	1,014,035	17,114,311,568	8,252,245
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	25,890,566,605	2,871,781,168	30,836,727,829	4,388,547,368
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*25,890,566,605*	*2,871,781,168*	*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		13,413,383,460	15,090,202,016	26,972,989,523
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5b	20,288,593,687	32,142,241,666	30,416,011,470	51,303,607,374
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	**30**		**49,846,903,745**	**(46,922,565,433)**	**58,446,802,871**	**(78,961,873,263)**
12. Thu nhập khác	31	VI.6	71,819,979,146	2,261,426,760	71,894,088,824	12,314,728,529
13. Chi phí khác	32	VI.7	4,667,763,025	1,211,830,051	6,390,904,555	2,462,091,509
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**67,152,216,121**	**1,049,596,709**	**65,503,184,269**	**9,852,637,020**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**116,999,119,866**	**(45,872,968,724)**	**123,949,987,140**	**(69,109,236,243)**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		11,097,985,271		15,315,510,833	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52				-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 -52)	**60**		**105,901,134,595**	**(45,872,968,724)**	**108,634,476,307**	**(69,109,236,243)**
Cổ đông của Công ty mẹ	61		105,901,134,595	(45,144,860,153)	108,922,533,092	(67,514,885,087)
Cổ đông không kiểm soát	62			(728,108,571)	(288,056,785)	(1,594,351,156)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**VI.8**	**1,219**	**(742)**	**1,254**	**(1,105)**
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	**VI.8**	**1,219**	**(742)**	**1,254**	**(1,105)**

Tp.HCM, ngày 20 tháng 07 năm 2022

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
Trần Ngọc Chiêu	Nguyễn Thị Ngọc Bích	Nguyễn Huy Cường

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ tài chính quý 2 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 2		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH						
1. Lợi nhuận trước thuế	01		**116,999,119,866**	**(45,872,968,724)**	**123,949,987,140**	**(69,109,236,243)**
2. Điều chỉnh cho các khoản :						
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8,9,10	328,735,041	518,696,151	657,470,082	1,025,856,138
- Các khoản dự phòng	03	VI.5b	3,374,348,325	-	2,874,348,325	-
- 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		(6,494,206,751)	-	4,487,000,039	-
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	26,655,314,083	2,871,781,168	30,766,866,682	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**		**140,863,310,564**	**(42,482,491,405)**	**162,735,672,268**	**(63,694,832,737)**
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(101,005,051,221)	(9,015,037,547)	(16,420,682,515)	(458,183,009,677)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(1,437,540,936)	(5,618,014,755)	(44,281,958,714)	(27,934,714,523)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(59,142,923,248)	46,772,662,980	(130,411,903,802)	39,805,907,679
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		1,936,802,295	(958,572,885)	(1,072,150,076)	563,851,979
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(23,225,222,311)	(2,645,128,444)	(30,254,188,388)	(4,215,877,843)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.16	(2,022,000,000)	(1,300,000,000)	(2,822,000,000)	(2,900,000,000)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-	-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(521,351,851)	(205,500,000)	(1,611,357,964)	(4,787,297,097)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(44,553,976,708)**	**(15,452,082,056)**	**(64,138,569,191)**	**(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 khác	22				7,282,504,835	
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(17,100,000,000)		(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		-		(99,800,000,000)	
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26					
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27				-	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(17,100,000,000)**	**-**	**(109,617,495,165)**	**(25,000,000)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ tài chính quý 2 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 2		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	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		59,807,926,793	52,800,000,000	132,385,323,550	52,800,000,000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(811,976,332)	(41,524,800,001)	(1,961,776,333)	(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**		**58,995,950,461**	**11,275,199,999**	**170,303,547,217**	**509,750,399,998**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	**50**		**(2,658,026,247)**	**(4,176,882,057)**	**(3,452,517,139)**	**(11,620,572,221)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**		**4,947,414,949**	**6,014,734,309**	**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**	**2,289,388,702**	**1,837,852,252**	**2,289,388,702**	**1,837,852,252**

Tp.HCM, ngày 30 tháng 07 năm 2022

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
Trần Ngọc Chiêu	Nguyễn Thị Ngọc Bích	Nguyễn Huy Cường

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính quý 2 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 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

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 về tái cấu trúc Tập đoàn

Trong kỳ, Tập đoàn có các thông tin liên quan đến tái cấu trúc Tập đoàn như sau:

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

Tập đoàn đã thông qua việc thoái vốn toàn bộ 3.800.000 cổ phần, tương ứng với phần vốn điều lệ 38.000.000.000 VND, chiếm 95% vốn điều lệ của Công ty CP Danh Khôi Miền Nam (Tên cũ là Công ty CP Bất động sản DKRD) theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 09/2022/NQ-HĐQT ngày 28/3/2022 của Công ty CP Tập đoàn Danh Khôi.

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%, 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 từ phát sinh giao dịch mua rẻ, cụ thể như sau:

	Giá trị hợp lý tại ngày mua
Tài sản	**270,026,557,226**
Nợ phải trả	**2,483,087,725**
Tài sản thuần	**267,543,469,501**
Tài sản thuần được hợp nhất (99.991%)	**267,519,390,589**
Lãi từ phát sinh giao dịch mua rẻ	67,519,390,589
Tổng chi phí hợp nhất	**200,000,000,000**

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

Tập đoàn đã thông qua việc mua 9.980.000 cổ phần phát hành, tương ứng với phần vốn điều lệ 99.800.000.000 VND, chiếm 49,9% vốn điều lệ sau khi phát hành của Công ty CP Danh Khôi TK theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 04/2022/NQ-HĐQT ngày 17/02/2022 của Công ty CP Tập đoàn Danh Khôi.

5.2 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.

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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022, Công ty có một (01) công ty liên kết như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	*Hoạt động chính*	*Tỷ lệ vốn góp*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*
Công ty Cổ phần Danh Khôi TK	Kinh doanh bất động sản	49.90%	49.90%	49.90%

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 quý 1 năm 2022 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 quý 1 năm 2022 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. 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.

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:

Nhà xưởng, vật kiến trúc	*05 - 50 năm*
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	*08- 10 năm*
Thiết bị, dụng cụ quản lý	*03 - 10 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.

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.

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.

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

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

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 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.

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".

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 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 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.

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.

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

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%.

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.

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.

19. Công cụ tài chính (tiếp theo)

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.

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	30/06/2022	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	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị theo PP vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị theo PP vốn chủ sở hữu
	99,800,000,000	**100,122,298,477**	-	-
Công ty Cổ phần 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:

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0317010293 đăng ký lần đầu ngày 04 tháng 11 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp và đăng ký thay đổi mới nhất lần thứ nhất ngày 09 tháng 3 năm 2022. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, 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. Trong kỳ, Công ty liên doanh này mới thành lập và chưa đi vào hoạt động chính thức.

- 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

	30/06/2022		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)**
Khách hàng trong nước	**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 VII.3)	115,030,160,601	-	258,929,827,800	-
Nguyễn Đình Tú	27,000,000,000	-		-
Phải thu khách hàng khác	15,509,858,785	(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

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	**198,444,178,859**	-	**494,360,614,056**	**(86,720,000)**
Nhà cung cấp trong nước	**198,444,178,859**	-	**494,360,614,056**	**(86,720,000)**
Trả trước người bán là bên liên quan (xem thuyết minh VIII.3)	193,348,963,196	-	294,885,832,166	-
Cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Benhouse Việt Nam	-	-	196,000,000,000	-
Nhà cung cấp khác	5,095,215,663		3,474,781,890	(86,720,000)
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	Giá trị		Giá trị	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Dài hạn	**179,100,000,000**	-	-	-
Phải thu về cho vay	179,100,000,000	-	-	-
Cộng	**179,100,000,000**	-	-	-

6. Phải thu khác	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**541,104,450,078**	-	**414,815,599,377**	**(1,289,920,000)**
Ký cược, ký quỹ	**250,022,000,000**	-	**193,444,800,000**	-
Ký quỹ là các bên liên quan (zem thuyết minh VIII.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	**291,002,450,078**	-	**220,295,585,377**	**(1,289,920,000)**
Phải thu khác ngắn hạn là bên liên quan (xem thuyết minh VIII.3) (2)	275,011,261,036	-	217,162,503,527	-
Phải thu khác	15,991,189,042		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 bên liên quan (xem thuyết minh VIII.3 (2)	679,800,000,000	-	429,500,000,000	-
Cộng	**1,220,904,450,078**	-	**844,315,599,377**	**(1,289,920,000)**

(1) Khoản ký quỹ vào Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR

Khoản ký quỹ theo Hợp đồng đảm bảo môi giới độc quyền giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi, 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 Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội. Trong kỳ, hai bên đã thỏa thuận gia hạn hợp đồng đến 31/12/2022.

(2) Trong đó:

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

Khoản tiền hợp tác kinh doanh dự án Khu chung cư hỗn hợp tại phân khu số 4 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, thành phố Quy Nhơn, Bình Định giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings là bên nhận góp vốn, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi là bên góp vốn. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty đã góp đủ 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, Công ty đã góp đủ vốn theo hợp đồng và phụ lục hợp đồng đính kèm.

Khoản tiền hợp tác đầu tư dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương I giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings là bên nhận góp vốn, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi là bên góp vốn. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty đã góp 450.000.000.000 VND và phân chia lợi nhuận là 150.000.000.000 VND cho bên góp vốn khi kết thúc hợp đồng hợp tác đầu tư này. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty 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 số 2, 4, 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội tại địa chỉ khu kinh tế Nhơn Hội tỉnh Bình Định giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings là bên nhận góp vốn, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi là bên góp vốn. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty đã góp 229.800.000.000 VND.

Khoản phải thu khác của Công ty TNHH MTV Đầu tư 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 giữa Công ty TNHH MTV The Royal Đà Nẵng và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi. Theo đó, Công ty TNHH MTV The Royal Đà Nẵng là bên nhận góp vốn, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi là bên góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi góp 200.000.000.000 VND và lợi nhuận tạm tính cho bên góp vốn là 60.000.000.000 VND sau khi kết thúc hợp đồng hợp tác đầu tư này. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty đã góp đủ vốn theo hợp đồng và phụ lục hợp đồng đính kèm.

7. Hàng tồn kho

	30/06/2022		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 Aston Nha Trang	-	-	*40,974,777,448*	-
+ Chi phí dự án BenHill	*76,647,291,760*	-		-
+ CP, SX kinh doanh dở dang khác	-	-	*9,766,101,866*	-
Hàng hoá	-	-	55,000,000	-
Cộng	**76,878,071,487**	-	**51,122,196,587**	-

- 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.

8. Tài sản dở dang dài hạn

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá trị	**Dự phòng**	**Giá trị**	**Dự phòng**
a. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	**109,165,357,517**	-	**90,639,273,703**	-
Chi phí dự án Bình Đặng (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. Năm 2021, 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 hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đánh giá dự án Bình Đăng là một dự án vàng, có vị trí đía 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 có thể 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 28).

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 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**
Tổn thất do suy giảm giá trị		
Số dư đầu kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-
Giá trị còn lại		
Số dư đầu kỳ	66,150,000,000	**66,150,000,000**
Số dư cuối kỳ	66,150,000,000	**66,150,000,000**

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

* 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 hợp nhất 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 06 năm 2022 chưa được trình bày trên Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất này.

12. Chi phí trả trước	30/06/2022	01/01/2022
a. Ngắn hạn	**4,542,955,969**	**2,094,590,154**
Chi phí trả trước	4,542,955,969	*2,094,590,154*
b. Dài hạn	**801,135,337**	**1,109,209,826**
Chi phí trả trước	801,135,337	1,109,209,826
Cộng	**5,344,091,306**	**3,203,799,980**

13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30/06/2022	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	30/06/2022		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 bên liên quan (xem thuyết minh VIII.3)	-	-	6,339,726,635	6,339,726,635
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	30/06/2022	01/01/2022
Ngắn hạn	**164,000,100**	**44,103,923,616**
Người mua trả tiền trước là bên liên quan (xem thuyết minh VIII.3)	-	36,907,022,116
Khách hàng trong nước ứng trước tiền dự án	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 năm	Số đã nộp trong năm	30/06/2022
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	26,426,420,976	12,114,186,563	100,000,000	38,440,607,539
Thuế thu nhập doanh nghiệp	71,169,776,677	15,315,510,833	2,822,000,000	83,663,287,510
Thuế thu nhập cá nhân	10,753,398,009	6,640,245,415	3,256,300,321	14,137,343,103
Các loại thuế khác	-	25,943,970	25,943,970	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	7,000,000	7,000,000	-
Giảm do thoái vốn		(6,228,594,316)		(6,228,594,316)
Tăng/giảm do mua công ty con	-	1,885,867,375	-	1,885,867,375
Cộng	**108,349,595,662**	**29,760,159,840**	**6,211,244,291**	**131,898,511,211**

17. Chi phí phải trả	30/06/2022	01/01/2022
a. Ngắn hạn	**7,914,744,329**	**18,902,620,125**
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	30/06/2022	01/01/2022
Dài hạn		
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	30/06/2022	01/01/2022
a. Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	400,177,500	232,747,000
BHXH, BHYT và BHTN	2,474,891,250	2,368,604,905
Các khoản phải trả, phải nộp khác	**40,800,464,449**	**94,094,953,107**
Phải trả khác ngắn hạn là các bên liên quan (xem thuyết minh VIII.3) (*)	40,500,464,449	90,873,710,528
Các khoản tiền giữ chỗ mua sản phẩm dự án	-	2,621,242,579
Phải trả khác	300,000,000	600,000,000
Cộng	**43,675,533,199**	**96,696,305,012**
b. Dài hạn		
Phải trả khác dài hạn là các bên liên quan (xem thuyết minh VIII.3) (**)	50,000,000,000	50,000,000,000
Cộng	**50,000,000,000**	**50,000,000,000**

(*) Khoản thu hộ dự án the Aston - Luxury Residence phần Khu dân cư Cồn Tân Lập trên các lô đất HH1, HH2, HH3 tại địa chỉ Phường Xương Huân, Tp. Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa

(**) 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) giữa Công ty Cổ phần đầu tư Bất động sản NTR và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi. Theo đó, Công ty Cổ phần đầu tư Bất động sản NTR là bên góp vốn, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi là bên nhận góp vốn, các bên cùng thống nhất lợi nhuận NTR nhận được dự kiến là 25% trên số vốn góp của NTR, lợi nhuận này sẽ được chia cho NTR khi NRC nhận được lợi nhuận từ chủ đầu tư theo hợp đồng hợp tác kinh doanh.

20. Vay và nợ thuê tài chính	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	**184,175,952,119**	**184,175,952,119**	**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 Ngoại thương Việt Nam (2)	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000,000,000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (3)	4,299,200,004	4,299,200,004	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)	300,000,000	300,000,000	300,000,000	300,000,000
b. Vay dài hạn	**426,949,740,540**	**426,949,740,540**	**374,177,945,438**	**374,177,945,438**
Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (2)	51,800,000,000	51,800,000,000	51,800,000,000	51,800,000,000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (3)	19,943,290,316	19,943,290,316	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)	600,000,000	600,000,000	750,000,000	750,000,000
Trái phiếu (5)	354,606,450,224	354,606,450,224	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

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	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	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba
Hợp đồng tín dụng số 808.2/2021/9804561/HĐTD ngày 05/01/2022	8 tháng	7.50%	15,111,639,180	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba
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 10/03/2022	8 tháng	7.50%	6,165,757,577	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba
Hợp đồng tín dụng số 808.5/2021/9804561/HĐTD ngày 12/04/2022	8 tháng	7.50%	2,299,355,358	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	7,70%/năm	52,800,000,000	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

(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	23,430,470,665	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất
Hợp đồng vay số 8609/ 2018/HĐTD/PVB-DN.GĐ ký ngày 27/09/2018	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

(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	11,00%/năm	900,000,000	Thế chấp xe ô tô Toyota Camry Thế chấp xe ô tô Honda CR-V G

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	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	160,000,000,000	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	200,000,000,000	Quyền sử dụng đất
Chi phí phát hành trái phiếu			(5,393,549,776)	

21. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem trang 29).

b. Chi tiết vốn góp của các cổ đông	% vốn thực góp tại 30/06/2022	30/06/2022	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 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	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	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
Vốn góp của chủ sở hữu	**881,886,860,000**	**801,798,050,000**
Vốn góp đầu năm	*841,886,860,000*	*301,798,050,000*
Vốn góp tăng trong năm	*40,000,000,000*	*500,000,000,000*
Vốn góp cuối năm	*881,886,860,000*	*801,798,050,000*

d. Các quỹ của doanh nghiệp	30/06/2022	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

	Quý 2		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	23,142,877,500		49,246,127,500	
Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư dự án	82,078,804,755		82,078,804,755	
Doanh thu dịch vụ môi giới và dịch vụ khác	896,971,380	1,839,471,854	25,980,502,490	4,766,722,637
Cộng	**106,118,653,635**	**1,839,471,854**	**157,305,434,745**	**4,766,722,637**

2. Giá vốn hàng bán

	Quý 2		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	16,541,251,644		25,313,229,423	-
Giá vốn của dịch vụ môi giới và dịch vụ khác	47,790,164	335,645,028	14,639,071,181	1,071,703,880
Cộng	**16,589,041,808**	**335,645,028**	**39,952,300,604**	**1,071,703,880**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 2		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	6,496,452,210	1,014,035	6,503,267,706	8,252,245
Doanh thu hoạt động tài chính từ thoái vốn			10,611,043,862	
Cộng	**6,496,452,210**	**1,014,035**	**17,114,311,568**	**8,252,245**

4. Chi phí tài chính

	Quý 2		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
Lãi tiền vay, lãi trái phiếu	25,890,566,605	2,871,781,168	30,836,727,829	4,388,547,368
Cộng	**25,890,566,605**	**2,871,781,168**	**30,836,727,829**	**4,388,547,368**

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

	Quý 2		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
a. Chi phí bán hàng	**Năm 2022**	**Năm 2021**	**Năm 2022**	**Năm 2021**
Chi phí nhân viên		11,615,545,137	11,500,073,352	23,321,103,733
Chi phí dụng cụ, đồ dùng		23,594,684	2,209,500	92,766,847
Chi phí dịch vụ mua ngoài		1,696,930,567	2,168,205,158	3,291,115,478
Chi phí bằng tiền khác		77,313,072	1,419,714,006	268,003,465
Cộng	**-**	**13,413,383,460**	**15,090,202,016**	**26,972,989,523**

b. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Quý 2		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
Chi phí nhân viên	12,698,218,458	25,355,885,287	19,224,280,223	40,299,633,043
Chi phí vật liệu, bao bì	353,832	353,832	707,664	707,664
Chi phí đồ dùng văn phòng	361,903,816	467,850,136	754,864,352	965,529,745
Chi phí khấu hao TSCĐ	328,735,041	259,062,285	676,358,082	562,724,772
Thuế, phí, lệ phí		6,083,609	15,180,188	26,020,789
Dự phòng phải thu khó đòi	3,374,348,325	-	2,874,348,325	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1,695,259,527	2,791,134,146	3,135,234,618	5,092,375,503
Chi phí bằng tiền khác	1,829,774,688	3,261,872,371	3,735,038,018	4,356,615,858
Cộng	**20,288,593,687**	**32,142,241,666**	**30,416,011,470**	**51,303,607,374**

6. Thu nhập khác	Quý 2		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
Lãi do đánh giá lại tài sản	67,519,390,589		67,519,390,589	
Thu nhập từ khoản bồi thường hợp đồng	4,300,000,000	2,200,000,000	4,300,000,000	12,200,000,000
Các khoản khác	588,557	61,426,760	74,698,235	114,728,529
Cộng	**71,819,979,146**	**2,261,426,760**	**71,894,088,824**	**12,314,728,529**

7. Chi phí khác	Quý 2		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
Chi phí khác	4,667,763,025	1,211,830,051	6,390,904,555	2,462,091,509
Cộng	**4,667,763,025**	**1,211,830,051**	**6,390,904,555**	**2,462,091,509**

8. Lãi trên cổ phiếu	06 tháng đầu năm 2022	06 tháng đầu năm 2022
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**108,922,533,092**	**(67,514,885,087)**
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**108,922,533,092**	**(67,514,885,087)**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	86,862,719	61,119,032
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**1,254**	**(1,105)**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**1,254**	**(1,105)**

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

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

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Không có khoản nợ tiềm tàng nào 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 trong kỳ tài chính

Ngày 14 tháng 3 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc tăng vốn điều lệ từ 841.886.860.000 VND lên 881.886.860.000 VND.

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

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.

Tp.HCM, ngày 20 tháng 07 năm 2022

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
Trần Ngọc Chiêu	Nguyễn Thị Ngọc Bích	Nguyễn Huy Cường

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 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.

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
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	-	-	-	-	500,000,000,000
Lợi nhuận	-	-	-	(1,594,351,156)	(67,514,885,087)	(69,109,236,243)
Thặng dư vốn cổ phần	-	(200,000,000)	-			(200,000,000)
Chia cổ tức 2020	-	-			(600,000,000)	(600,000,000)
Số dư tại ngày 30/06/2021	**801,798,050,000**	**29,661,170,400**	**3,328,457,582**	**4,497,282,058**	**68,295,189,999**	**907,580,150,039**
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		-	-	-	40,000,000,000
Thặng dư vốn cổ phần		(120,000,000)				(120,000,000)
Lợi nhuận	-	-	-	(288,056,785)	108,922,533,092	108,634,476,307
Tăng/giảm do thoái vốn	-	-	-	(2,385,306,047)	13,673,793,357	11,288,487,310
Trích quỹ đầu tư phát triển năm 2022	-	-	997,209,435	-	(997,209,435)	-
Trích khen thưởng phúc lợi năm 2022	-	-	-	-	(2,094,418,870)	(2,094,418,870)
Tăng/giảm do mua công ty con	-	-	-	24,078,912	-	24,078,912
Số dư tại ngày 30/06/2022	**881,886,860,000**	**29,541,170,400**	**12,207,777,561**	**24,546,162**	**389,789,894,686**	**1,313,450,248,809**

VIII.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 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	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
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	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 liên quan từ ngày 31/03/2022	Phí môi giới	-	838,197,149
Cộng			**115,030,160,601**	**258,929,827,800**

VIII.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 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 DKRP	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Tạm ứng thưởng nóng, 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 thưởng nóng, 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 thưởng nóng, phí môi giới	-	1,318,120,474
Cộng			**193,348,963,196**	**294,885,832,166**
Các khoản phải thu khác				
Công ty CP Đầu tư Bất động sản NTR	Liên quan khác	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 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
Cộng			**1,204,811,261,036**	**840,062,503,527**

VIII.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 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)**
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	Thu hộ	(3,600,000,000)	-
		Chị hộ lương	-	(6,272,585,528)
		Chi hộ khác	-	(1,401,125,000)
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	Phải trả tiền đăng ký dự án	(450,000,000)	-
Công ty CP Đầu tư VHR	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Tiền đặt cọc của khách hàng	(36,160,464,449)	-

VIII.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				
Công ty CP Đầu tư Bất động sản NTR	Liên quan khác	Hợp tác đầu tư	(50,000,000,000)	(50,000,000,000)
Cộng			**(90,500,464,449)**	**(141,473,710,528)**

Trong năm, Công ty 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 tiền đăng ký tư vấn	9,350,000,000	
		Hoàn trả tiền đăng ký tư vấn	(5,750,000,000)	-
		Doanh thu phí môi giới	-	1,678,952,635
		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

VIII.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 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 hôi 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 liên quan từ ngày 31/03/2022	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	-
		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	Liên quan khác	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

VIII.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 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	Cùng thành viên quản lý chủ chốt Không còn liên quan từ ngày 31/03/2022	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	1,500,000,000	-
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	Chuyển tiền góp vốn hợp tác đầu tư	-	(195,000,000,000)
Công ty CP Đầu tư VHR	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Thu hộ	36,160,464,449	-
Công ty CP Phát triển BĐS 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

		Quý 2		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm 2022	**Năm 2021**	**Năm 2022**	**Năm 2021**
Hội đồng Quản trị	Lương và thưởng	1,429,419,000	1,428,250,200	2,694,606,750	3,333,258,055
Ban Tổng Giám đốc	Lương và thưởng	676,756,000	1,587,067,856	1,473,406,750	3,877,323,971
Cộng		**2,106,175,000**	**3,015,318,056**	**4,168,013,500**	**7,210,582,026**