

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

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

*Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2023*

*Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 30 tháng 01 năm 2024*



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>807,510,695,432</b>	<b>1,080,670,818,936</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>403,077,579</b>	<b>828,085,736</b>
1. Tiền	111		403,077,579	828,085,736
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>793,915,382,841</b>	<b>1,007,333,221,963</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	2,356,900,254	5,270,810,621
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	387,209,965	51,640,667,035
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	52,894,000,000	96,205,000,000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	764,724,272,622	854,607,776,680
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(26,447,000,000)	(391,032,373)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.7</b>	<b>11,571,694,751</b>	<b>61,133,610,030</b>
1. Hàng tồn kho	141		11,571,694,751	61,133,610,030
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1,620,540,261</b>	<b>11,375,901,207</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12a	58,988,346	9,333,966,927
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1,561,551,915	2,041,934,280
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1,125,288,872,672</b>	<b>1,047,140,416,422</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>631,408,124,118</b>	<b>542,500,000,000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	181,408,124,118	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	450,000,000,000	450,000,000,000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.4b	-	(92,500,000,000)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>68,091,814,741</b>	<b>69,323,353,738</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	9,246,647,347	10,268,718,664
- Nguyên giá	222		13,778,902,954	13,778,902,954
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4,532,255,607)	(3,510,184,290)
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	58,845,167,394	59,054,635,074
- Nguyên giá	228		59,462,034,270	59,462,034,270
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(616,866,876)	(407,399,196)
<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>107,731,515,399</b>	<b>107,731,515,399</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.8	107,731,515,399	107,731,515,399
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>251,769,653,265</b>	<b>251,800,000,000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		152,000,000,000	152,000,000,000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		99,800,000,000	99,800,000,000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(30,346,735)	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>137,765,149</b>	<b>9,635,547,285</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12b	137,765,149	635,547,285
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.15a	-	9,000,000,000
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1,932,799,568,104</b>	<b>2,127,811,235,358</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>788,879,736,847</b>	<b>994,804,674,030</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>566,863,130,528</b>	<b>748,492,100,850</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.13	6,645,800,561	11,142,205,083
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	2,441,826,543	49,153,342,714
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15b	108,773,891,120	93,981,029,758
4. Phải trả người lao động	314		10,756,753,631	11,028,757,339
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	27,867,226,285	13,918,031,715
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18a	52,068,904,801	48,009,054,291
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19a	351,021,653,149	514,033,701,231
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		7,287,074,438	7,225,978,719
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>222,016,606,319</b>	<b>246,312,573,180</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.17	10,740,690,092	13,889,018,958
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.18b	162,802,731,311	164,373,700,911
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19b	48,473,184,916	68,049,853,311
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-


**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1,143,919,831,257</b>	<b>1,133,006,561,328</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.20</b>	<b>1,143,919,831,257</b>	<b>1,133,006,561,328</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		925,977,620,000	881,886,860,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		925,977,620,000	881,886,860,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		29,461,170,400	29,461,170,400
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		11,210,568,126	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		177,270,472,731	210,447,962,802
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		166,357,202,802	270,088,077,090
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		10,913,269,929	(59,640,114,288)
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<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>1,932,799,568,104</b>	<b>2,127,811,235,358</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU



Lương Thị Thùy Linh

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Trần Ngọc Chiêu



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

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1,647,644,433	875,590,846	4,628,774,256	169,988,860,238
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1,647,644,433	875,590,846	4,628,774,256	169,988,860,238
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	19,746,250	49,093,576	162,636,074	25,490,413,649
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		1,627,898,183	826,497,270	4,466,138,182	144,498,446,589
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	60,582	4,239,304	1,409,339	33,992,951,473
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	19,853,454,526	28,393,154,573	55,245,336,402	64,053,475,706
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		16,742,097,854	28,393,154,573	49,300,785,192	60,229,406,423
8. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	(71,052,076,938)	30,018,837,947	(9,975,577,291)	160,988,394,337
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		52,826,581,177	(57,581,255,946)	(40,802,211,590)	(46,550,471,981)
11. Thu nhập khác	31	VI.6	-	-	83,316,438,356	4,376,806,530
12. Chi phí khác	32	VI.7	344,072,445	6,282,158,688	4,158,495,214	12,598,742,909
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(344,072,445)	(6,282,158,688)	79,157,943,142	(8,221,936,379)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		52,482,508,732	(63,863,414,634)	38,355,731,552	(54,772,408,360)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	14,589,451,349	(5,640,610,477)	18,442,461,623	2,467,705,928
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		9,000,000,000	2,400,000,000	9,000,000,000	2,400,000,000
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		28,893,057,383	(60,622,804,157)	10,913,269,929	(59,640,114,288)

NGƯỜI LẬP BIỂU



Lương Thị Thùy Linh

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Trần Ngọc Chiêu



Lê Thống Nhất

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>						
1. Lợi nhuận trước thuế	01		53,464,703,026	(63,863,414,634)	39,337,925,846	(54,772,408,360)
2. Điều chỉnh cho các khoản:						
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9,10,11	306,047,430	315,951,589	1,231,538,997	1,296,958,352
- Các khoản dự phòng	03	VI.4,5	(83,028,614,456)	391,032,373	(66,413,685,638)	92,891,032,373
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	-	-	-	(33,978,500,000)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	16,742,097,854	28,393,154,573	49,300,785,192	60,229,406,423
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(12,515,766,146)	(34,763,276,099)	23,456,564,397	65,666,488,788
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		9,804,855,998	83,296,922,092	151,816,129,742	81,881,168,531
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(438,084,721)	8,790,793,654	49,561,915,279	(60,807,292,757)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		4,555,331,959	116,752,290,235	(66,539,264,037)	113,892,470,927
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		2,207,570,905	(6,725,804,089)	9,772,760,717	(7,116,705,270)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	(28,114,812,915)	(16,611,276,763)	(57,020,172,642)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15b	-	-	(1,500,000,000)	(7,022,000,000)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-	-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(838,194,294)	370,752,009	(921,098,575)	(1,237,005,607)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		2,775,713,701	139,606,864,887	149,035,730,760	128,236,951,970
<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		-	-	-	-
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		-	-	39,618,000,000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-	-	(451,800,000,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-	-	268,978,500,000
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		-	(96,205,000,000)	39,618,000,000	(279,026,500,000)

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
<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
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	IX.1	-	68,290,694,130	-	342,973,980,799
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.2	(2,491,798,442)	(113,053,126,270)	(189,078,738,917)	(236,414,165,453)
5. Tiền trả nợ gốc thuế 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		(2,491,798,442)	(44,762,432,140)	(189,078,738,917)	146,359,815,346
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		283,915,259	(1,360,567,253)	(425,008,157)	(4,429,732,684)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		119,162,320	2,188,652,989	828,085,736	5,257,818,420
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	403,077,579	828,085,736	403,077,579	828,085,736

NGƯỜI LẬP BIỂU



Lương Thị Thùy Linh

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Trần Ngọc Chiêu



Lê Thống Nhất



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2023

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 16 ngày 15 tháng 03 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc tăng vốn điều lệ từ 881.886.860.000 VND lên 925.977.620.000 VND.

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

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

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

**Tên viết tắt:** Tập đoàn Danh Khôi.

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

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

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

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là dịch vụ tư vấn môi giới và kinh doanh bất động sản.

Chi tiết bao gồm:

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

Tư vấn, môi giới, đầu 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. Đầu giá bất động sản. Quản lý bất động sản. Hoạt động của các đại lý kinh doanh bất động sản và môi giới;

Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận.

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có một (01) công ty con như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần DKTK Thuận An	Kinh doanh bất động sản	50,66%	50,66%	50,66%

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

**Danh sách các công ty liên kết**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có một (01) công ty liên doanh, liên kết như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Danh Khôi TK	Kinh doanh bất động sản	49.9%	49.9%	49.9%

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động, nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của công ty đó. Khi Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát công ty con thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty con.

Các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

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

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

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

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

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

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

**Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

*Tài sản cố định hữu hình mua sắm*

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

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

**5.2 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

*Chương trình phần mềm*

Phần mềm là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

**5.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ**

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

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

Nhà xưởng, vật kiến trúc	25 - 50 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 năm
Tài sản cố định khác	5 năm
Chương trình phần mềm	8 năm

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tự xây dựng là giá thành thực tế và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư tính đến ngày hoàn thành công việc.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau: công cụ dụng cụ chờ phân bổ, chi phí lắp đặt và các khoản chi phí trả trước khác.

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

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

**11. Nguyên tắc ghi nhận lương và các khoản bảo hiểm bắt buộc**

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong năm dựa theo Quy chế lương của Công ty và theo hợp đồng lao động. Theo đó, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cũng được trích lập với tỷ lệ là 25,5%, 4,5% và 2% tương ứng tiền lương của người lao động. Tỷ lệ 21,5% sẽ được đưa vào chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp trong kỳ; và 10,5% sẽ được trích từ lương của người lao động.

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

**12. Nguyên tắc ghi nhận vay**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Thặng dư vốn cổ phần**

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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

**Doanh thu hoạt động tài chính**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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 Công ty áp dụng cho kỳ hiện hành là 20%.

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

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

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

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

**Nợ phải trả tài chính**

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

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

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

**Giá trị sau ghi nhận lần đầu**

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

**Bù trừ các công cụ tài chính**

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**21. Các bên liên quan**

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Tiền</b>	<b>403,077,579</b>		<b>828,085,736</b>	
Tiền mặt	5,431,176		54,677,656	
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	397,646,403		773,408,080	
<b>Cộng</b>	<b>403,077,579</b>		<b>828,085,736</b>	
2. Các khoản đầu tư tài chính	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>a. Đầu tư vào công ty con</b>	<b>152,000,000,000</b>	<b>(30,346,735)</b>	<b>152,000,000,000</b>	-
Công ty Cổ phần DKTK Thuận An	152,000,000,000	(30,346,735)	152,000,000,000	
<b>b. Đầu tư vào công ty liên kết</b>	<b>99,800,000,000</b>	-	<b>99,800,000,000</b>	-
Công ty Cổ phần Danh Khôi TK	99,800,000,000	-	99,800,000,000	
<b>Cộng</b>	<b>251,800,000,000</b>	<b>(30,346,735)</b>	<b>251,800,000,000</b>	-
3. Phải thu của khách hàng	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2,356,900,254</b>	-	<b>5,270,810,621</b>	<b>(210,129,000)</b>
Khách hàng trong nước	2,356,900,254	-	5,270,810,621	(210,129,000)
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Xem thuyết minh VIII)	735,704,670		2,270,790,621	(210,129,000)
Phải thu khách hàng khác	1,621,195,584		3,000,020,000	-
<b>Cộng</b>	<b>2,356,900,254</b>	-	<b>5,270,810,621</b>	<b>(210,129,000)</b>
4. Trả trước cho người bán	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>387,209,965</b>	-	<b>51,640,667,035</b>	-
Trả trước người bán là bên liên quan (Xem thuyết minh VIII) (1)	-	-	-	-
Nhà cung cấp khác	387,209,965	-	51,640,667,035	-
<b>b. Dài hạn</b>	<b>181,408,124,118</b>	-	<b>185,000,000,000</b>	<b>(92,500,000,000)</b>
Trả trước người bán là bên liên quan (Xem thuyết minh VIII) (2)	181,408,124,118	-	185,000,000,000	(92,500,000,000)
<b>Cộng</b>	<b>181,795,334,083</b>	-	<b>236,640,667,035</b>	<b>(92,500,000,000)</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(1) Khoản trả trước cho Công ty CP Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM với giá trị là 55.000.000.000 VND theo biên bản thanh lý ngày 05/07/2023 đối với việc thanh lý thuê Sales Gallery và Nhà Điều Hành tại Thửa đất số 301, tờ bản đồ số 35, địa chỉ Lô A17-2 đường Võ Văn Kiệt, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng, và ngày 05.07.2023 hai bên đã tiến hành thanh lý.

(2) 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 và các phụ lục đính kèm 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 và ngày 08.11.2023 hai bên đã tiến hành thanh lý.

5. Phải thu về cho vay	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>52,894,000,000</b>	<b>(26,447,000,000)</b>	<b>96,205,000,000</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Danh Khôi Miền Nam (*)	52,894,000,000	(26,447,000,000)	96,205,000,000	-
<b>Cộng</b>	<b>52,894,000,000</b>	<b>(26,447,000,000)</b>	<b>96,205,000,000</b>	<b>-</b>

(\*) Khoản cho Công ty CP Danh Khôi Miền Nam mượn tiền theo Thỏa thuận cho mượn tiền số 25.11/2022/HĐCM/DKG-DKMN ngày 25/11/2022 và các phụ lục đính kèm.

6. Phải thu khác	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>764,724,272,622</b>	<b>(53,848,978,233)</b>	<b>854,607,776,680</b>	<b>-</b>
Tạm ứng	201,474,330	-	552,880,800	-
Ký quỹ	262,347,438,356	-	263,022,000,000	-
Ký quỹ là các bên liên quan (Xem thuyết minh VIII) (1)	13,000,000,000	-	263,000,000,000	-
Ký quỹ khác	249,347,438,356	-	22,000,000	-
<b>Phải thu khác</b>	<b>502,175,359,936</b>	<b>(53,848,978,233)</b>	<b>591,032,895,880</b>	<b>-</b>
Phải thu khác ngắn hạn là bên liên quan (Xem thuyết minh VIII) (2)	487,544,343,490	(53,848,978,233)	585,308,413,489	(180,903,373)
Phải thu khác	14,631,016,446	-	5,724,482,391	-
<b>b. Dài hạn</b>	<b>450,000,000,000</b>	<b>-</b>	<b>450,000,000,000</b>	<b>-</b>
Phải thu khác dài hạn là bên liên quan (Xem thuyết minh VIII) (2)	450,000,000,000	-	450,000,000,000	-
<b>Cộng</b>	<b>1,214,724,272,622</b>	<b>(53,848,978,233)</b>	<b>1,304,607,776,680</b>	<b>-</b>

**(1) Trong đó:****Khoản ký quỹ cho Công ty Cổ phần Đầu tư VHR**

Khoản ký quỹ theo Hợp đồng nhằm đảm bảo quyền môi giới độc quyền giữa Công ty Cổ phần Đầu tư VHR 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 thành phần Khu dân cư Côn Tân Lập trên các lô đất HH1, HH2, HH3.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**(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 theo hợp đồng số 02/2020/NRC-DKRH/NH4 ngày 28/10/2020 và các phụ lục đính kèm giữa Công ty với Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings. Theo đó, Công ty là bên góp vốn, Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings là bên nhận góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty góp là 75.000.000.000 VND và phân chia lợi nhuận tối thiểu là 30.000.000.000 VND cho bên góp vốn khi kết thúc hợp đồng hợp tác đầu tư này.

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

Công ty đã chi hộ cho Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings (theo hợp đồng ủy quyền số 01/2022/HĐUQ/DKRH-DKG ngày 17/10/2022) đến Công ty CP Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM theo hợp đồng nguyên tắc số 17-10/HĐNT/DKG-DKPM ngày 17/10/2022 và phụ lục đính kèm giữa Công ty và DKPM để thực hiện làm nhà mẫu cho dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương I.

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

Khoản tiền phải thu theo biên bản cân trừ công nợ giữa Công ty TNHH MTV The Royal Đà Nẵng, Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings và Công ty CP Tập Đoàn Danh Khôi

7. Hàng tồn kho	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ dụng cụ	409,612,688	-	406,834,910	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	11,027,541,063	-	60,592,956,847	-
Hàng hóa	134,541,000	-	133,818,273	-
<b>Cộng</b>	<b>11,571,694,751</b>	<b>-</b>	<b>61,133,610,030</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.

8. Tài sản dở dang dài hạn	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn</b>	<b>107,731,515,399</b>	<b>-</b>	<b>107,731,515,399</b>	<b>-</b>
Chi phí dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall)	107,731,515,399	-	107,731,515,399	-
<b>Cộng</b>	<b>107,731,515,399</b>	<b>-</b>	<b>107,731,515,399</b>	<b>-</b>

**9. Tài sản cố định hữu hình (xem trang 26)**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**10. Tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
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
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu kỳ	-	407,399,196	407,399,196
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	-	209,467,680	209,467,680
Số dư cuối kỳ	-	616,866,876	616,866,876
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số dư đầu kỳ	57,786,292,872	1,268,342,202	59,054,635,074
Số dư cuối kỳ	57,786,292,872	1,058,874,522	58,845,167,394

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

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

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

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

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

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

**11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư****Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá**

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

(\*\*) Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty 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 31 tháng 12 năm 2023 chưa được trình bày trên Bản thuyết minh báo cáo tài chính này. Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng giá trị hợp lý của bất động sản này sẽ cao hơn nhiều so với giá mua ban đầu nếu được yêu cầu xác định giá trị hợp lý.

**12. Chi phí trả trước****a. Ngắn hạn**

Chi phí trả trước

**b. Dài hạn**

Chi phí trả trước

**Cộng**

	31/12/2023	01/01/2023
	58,988,346	9,333,966,927
	58,988,346	9,333,966,927
	137,765,149	635,547,285
	137,765,149	635,547,285
	<b>196,753,495</b>	<b>9,969,514,212</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Phải trả người bán	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>6,645,800,561</b>	<b>6,645,800,561</b>	<b>11,142,205,083</b>	<b>11,142,205,083</b>
Nhà cung cấp trong nước	6,645,800,561	6,645,800,561	11,142,205,083	11,142,205,083
Phải trả người bán là bên liên quan (Xem thuyết minh VIII)	459,971,314	459,971,314	2,960,127,516	2,960,127,516
Nhà cung cấp khác	6,185,829,247	6,185,829,247	8,182,077,567	8,182,077,567
<b>Cộng</b>	<b>6,645,800,561</b>	<b>6,645,800,561</b>	<b>11,142,205,083</b>	<b>11,142,205,083</b>
<b>14. Người mua trả tiền trước</b>			<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
<b>Ngắn hạn</b>			<b>2,441,826,543</b>	<b>49,153,342,714</b>
Người mua trả tiền trước là bên liên quan (Xem thuyết minh VIII)			68,181,818	46,363,636,364
Khách hàng trong nước ứng trước tiền			2,373,644,725	2,789,706,350
<b>Cộng</b>			<b>2,441,826,543</b>	<b>49,153,342,714</b>
<b>15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b>			<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
<b>a. Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>				
Tài sản thuế TNDN hoãn lại phát sinh liên quan đến doanh thu từ hoạt động Hợp tác đầu tư dự án Khu thương mại dịch vụ và dân cư Tân Việt Phát, phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (Queen Pearl)			-	9,000,000,000
<b>Cộng</b>			<b>-</b>	<b>9,000,000,000</b>
<b>b. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b>				
<b>Khoản mục</b>	<b>01/01/2023</b>	<b>Số phải nộp trong năm</b>	<b>Số đã thực nộp trong năm</b>	<b>31/12/2023</b>
Thuế giá trị gia tăng	16,981,371,513	278,031,605	157,606,353	17,101,796,765
Thuế thu nhập doanh nghiệp	65,945,730,193	18,461,754,553	1,500,000,000	82,907,484,746
Thuế thu nhập cá nhân	11,053,928,052	4,910,681,557	7,200,000,000	8,764,609,609
Các loại thuế khác	-	5,389,696	5,389,696	-
<b>Cộng</b>	<b>93,981,029,758</b>	<b>23,655,857,411</b>	<b>8,862,996,049</b>	<b>108,773,891,120</b>
<b>16. Chi phí phải trả</b>			<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
<b>Ngắn hạn</b>			<b>27,867,226,285</b>	<b>13,918,031,715</b>
Chi phí lãi vay			1,516,250,939	869,029,503
Chi phí lãi trái phiếu			15,603,013,236	1,501,575,342
Chi phí lãi chậm nộp các khoản thuế			10,305,364,613	10,305,364,613
Chi phí phải trả khác			442,597,497	1,242,062,257
<b>Cộng</b>			<b>27,867,226,285</b>	<b>13,918,031,715</b>
<b>17. Doanh thu chưa thực hiện</b>			<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
<b>Dài hạn</b>				
Doanh thu nhận trước dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall)			10,740,690,092	13,889,018,958
<b>Cộng</b>			<b>10,740,690,092</b>	<b>13,889,018,958</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Phải trả khác	31/12/2023	01/01/2023
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>52,068,904,801</b>	<b>48,009,054,291</b>
BHXH, BHYT, KPCĐ	3,879,214,974	1,233,054,250
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng tư vấn bất động sản (*)	44,609,016,817	46,753,251,834
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3,580,673,010	22,748,207
<b>b. Dài hạn</b>	<b>162,802,731,311</b>	<b>164,373,700,911</b>
Nhận ký quỹ, ký cược là các bên liên quan (Xem thuyết minh VIII)	162,802,731,311	164,373,700,911
<b>Cộng</b>	<b>214,871,636,112</b>	<b>212,382,755,202</b>

(\*) Khoản thu hộ dự án Welltone 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.

19. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Vay ngắn hạn</b>	<b>351,021,653,149</b>	<b>351,021,653,149</b>	<b>514,033,701,231</b>	<b>514,033,701,231</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (1)	79,195,146,907	79,195,146,907	195,266,346,909	195,266,346,909
Vay dài hạn đến hạn trả	2,300,000,000	2,300,000,000	6,542,000,004	6,542,000,004
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam	-	-	4,242,000,004	4,242,000,004
Ngân hàng TMCP Bản Việt (2)	300,000,000	300,000,000	300,000,000	300,000,000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (3)	2,000,000,000	2,000,000,000	2,000,000,000	2,000,000,000
Trái phiếu (4)	265,500,000,000	265,500,000,000	310,746,948,072	310,746,948,072
Vay cá nhân (5)	4,026,506,242	4,026,506,242	1,478,406,246	1,478,406,246
<b>b. Vay dài hạn</b>	<b>48,473,184,916</b>	<b>48,473,184,916</b>	<b>68,049,853,311</b>	<b>68,049,853,311</b>
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam	-	-	17,774,853,311	17,774,853,311
Ngân hàng TMCP Bản Việt (2)	173,364,984	173,364,984	475,000,000	475,000,000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (3)	48,299,819,932	48,299,819,932	49,800,000,000	49,800,000,000
<b>Cộng</b>	<b>399,494,838,065</b>	<b>399,494,838,065</b>	<b>582,083,554,542</b>	<b>582,083,554,542</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Thuyết minh khoản vay công ty**

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

	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng tín dụng số 808.13/2021/9804561/HĐTĐ ngày 08/09/2022	10 tháng	8.70%	13,395,881,342	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba
Hợp đồng tín dụng số 808.15/2021/9804561/HĐTĐ ngày 12/10/2022	10 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/HĐTĐ 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/HĐTĐ 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/HĐTĐ 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/HĐTĐ 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/HĐTĐ 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/HĐTĐ 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/HĐTĐ 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/HĐTĐ 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 Bản Việt gồm có hợp đồng vay sau:

	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng vay số 00120000154000 ngày 08/7/2020.	60 tháng	14%/năm	525,000,000	Thế chấp xe ô tô Toyota Camry Thế chấp xe ô tô Honda CR-V G

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng vay số 0240/KHDN/21/HĐCV ngày 19/5/2021	144 tháng	8,4%/năm	50,300,000,000	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

(4) 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	105,500,000,000	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	160,000,000,000	Quyền sử dụng đất
Chi phí phát hành trái phiếu			-	

(5) Chi tiết các khoản vay cá nhân

Khoản vay từ các cá nhân nhằm bổ sung vốn lưu động với lãi suất 12%/năm. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo

Trong đó, các khoản vay cá nhân các bên liên quan bao gồm:

Tên cá nhân	31/12/2023	01/01/2023
Lê Thống Nhất	386,460,000	128,820,000
Nguyễn Huy Cường	384,870,600	
Nguyễn Hữu Quang	419,822,100	139,940,700
Nguyễn Thị Ngọc Bích (Miễn nhiệm ngày 01/09/2023)	95,525,280	31,841,760
Trần Vi Thoại	273,141,750	91,047,250
Vũ Thị Bảo Tuyên	92,650,500	30,883,500
<b>Tổng cộng</b>	<b>1,652,470,230</b>	<b>422,533,210</b>

**20. Vốn chủ sở hữu**

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem trang 27)

b. Chi tiết vốn góp của các cổ đông	% vốn thực góp tại 31/12/2023	31/12/2023	01/01/2023
	Bà Hà Thị Kim Thanh	15.34%	142,069,820,000
Các cổ đông khác	84.66%	783,907,800,000	720,786,860,000
<b>Cộng</b>	<b>100%</b>	<b>925,977,620,000</b>	<b>881,886,860,000</b>
c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận		9 tháng đầu năm 2023	9 tháng đầu năm 2022
Vốn góp của chủ sở hữu		925,977,620,000	881,886,860,000
Vốn góp đầu năm		881,886,860,000	841,886,860,000
Vốn góp tăng trong năm		44,090,760,000	40,000,000,000
Vốn góp cuối năm		925,977,620,000	881,886,860,000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		44,090,760,000	

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

d. Các quỹ của doanh nghiệp	31/12/2023	01/01/2023
Quỹ đầu tư phát triển	11,210,568,126	11,210,568,126
<b>Cộng</b>	<b>11,210,568,126</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**

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
Doanh thu				
Doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	-	-	-	49,246,127,500
Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư dự án	681,818,182	-	681,818,182	117,255,435,364
Doanh thu dịch vụ môi giới và dịch vụ khác	965,826,251	875,590,846	3,946,956,074	3,487,297,374
<b>Cộng</b>	<b>1,647,644,433</b>	<b>875,590,846</b>	<b>4,628,774,256</b>	<b>169,988,860,238</b>
2. Giá vốn hàng bán	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
Giá vốn của dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản	-	-	-	25,313,229,423
Giá vốn của dịch vụ môi giới và dịch vụ khác	19,746,250	49,093,576	162,636,074	177,184,226
<b>Cộng</b>	<b>19,746,250</b>	<b>49,093,576</b>	<b>162,636,074</b>	<b>25,490,413,649</b>
3. Doanh thu hoạt động tài chính	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	60,582	4,239,304	1,409,339	14,451,473
Chuyển nhượng cổ phần	-	-	-	33,978,500,000
<b>Cộng</b>	<b>60,582</b>	<b>4,239,304</b>	<b>1,409,339</b>	<b>33,992,951,473</b>
4. Chi phí tài chính	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
Lãi tiền vay, lãi trái phiếu	16,742,097,854	24,569,085,290	49,300,785,192	60,229,406,423
Chi phí tài chính khác	3,111,356,672	3,824,069,283	5,944,551,210	3,824,069,283
<b>Cộng</b>	<b>19,853,454,526</b>	<b>28,393,154,573</b>	<b>55,245,336,402</b>	<b>64,053,475,706</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
Chi phí nhân viên quản lý	8,054,098,974	23,584,845,137	42,564,051,190	50,216,835,233
Chi phí vật liệu quản lý	-	-	-	943,568
Chi phí đồ dùng văn phòng	27,187,499	274,528,239	245,567,340	1,277,130,405
Chi phí khấu hao TSCĐ	306,047,430	315,951,589	1,231,538,997	1,296,958,352
Thuế, phí và lệ phí	1,389,696	1,389,696	5,389,696	5,389,696
Chi phí dự phòng	(83,029,100,000)	391,032,373	(66,444,032,373)	92,891,032,373
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1,593,084,045	1,788,889,395	4,018,997,127	6,075,739,731
Chi phí bằng tiền khác	1,995,215,418	3,662,201,518	8,402,910,732	9,224,364,979
<b>Cộng</b>	<b>(71,052,076,938)</b>	<b>30,018,837,947</b>	<b>(9,975,577,291)</b>	<b>160,988,394,337</b>
6. Thu nhập khác	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
Thu nhập từ khoản bồi thường hợp đồng	-	-	83,316,438,356	4,300,000,000
Các khoản khác	-	-	-	76,806,530
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>83,316,438,356</b>	<b>4,376,806,530</b>
7. Chi phí khác	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
Chi phí bồi thường thanh lý các hợp đồng mua sản phẩm thuộc dự án Saigon Metro Mall	-	-	631,016,000	1,682,067,825
Các khoản phạt, chậm nộp	25,571,635	4,584,019,063	2,083,648,029	9,119,488,110
Các khoản khác	318,500,810	1,698,139,625	1,443,831,185	1,797,186,974
<b>Cộng</b>	<b>344,072,445</b>	<b>6,282,158,688</b>	<b>4,158,495,214</b>	<b>12,598,742,909</b>
8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
1. Lợi nhuận kế toán trước thuế	52,482,508,732	(63,863,414,634)	38,355,731,552	(54,772,408,360)
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	20,464,748,011	35,660,362,250	53,856,576,562	67,110,937,998
- Các khoản điều chỉnh tăng	20,464,748,011	35,660,362,250	53,856,576,562	67,110,937,998
+ Chi phí không được trừ	1,195,988,361	6,680,169,383	7,474,402,348	11,384,415,444
+ Chi phí lãi vay theo ND 132	19,268,759,650	28,980,192,867	46,382,174,214	55,726,522,554
Chuyển lỗ	-	-	-	-
3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)	72,947,256,743	(28,203,052,384)	92,212,308,114	12,338,529,638
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp thông thường	20%	20%	20%	20%
4. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	14,589,451,349	(5,640,610,477)	18,442,461,623	2,467,705,928

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

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

- 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 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.

**2. Các sự kiện phát sinh trong kỳ**

Không có sự kiện nào phát sinh.

**3. Giao dịch với các bên liên quan và thành viên chủ chốt (xem trang 28 - 33)****4. Thông tin so sánh**

Một số chỉ tiêu đầu kỳ trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 được trình bày lại cho phù hợp với hướng dẫn của Chế độ kế toán doanh nghiệp áp dụng cho năm hiện hành.

Chỉ tiêu	Mã số	31/12/2022	01/01/2023	Chênh lệch
		Số đã trình bày	Số trình bày lại	
<b>Trên bảng cân đối kế toán</b>				
Khoản mục Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(92,891,032,373)	(391,032,373)	(92,500,000,000)
Khoản mục Dự phòng phải thu ngắn dài khó đòi	219	-	(92,500,000,000)	92,500,000,000

**5. Thông tin về hoạt động liên tục**

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

NGƯỜI LẬP BIỂU



Lương Thị Thùy Linh

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Trần Ngọc Chiêu

TP. HCM, ngày 30 tháng 01 năm 2024

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI**

**THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**



Lê Thống Nhất

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.9. Tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu kỳ	6,100,751,183	154,027,273	6,874,826,146	430,953,180	218,345,172	13,778,902,954
Số dư cuối kỳ	6,100,751,183	154,027,273	6,874,826,146	430,953,180	218,345,172	13,778,902,954
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu kỳ	579,912,167	76,875,613	2,415,703,374	282,088,506	155,604,630	3,510,184,290
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	169,145,544	51,342,420	687,482,640	83,510,056	30,590,657	1,022,071,317
Số dư cuối kỳ	749,057,711	128,218,033	3,103,186,014	365,598,562	186,195,287	4,532,255,607
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số dư đầu kỳ	5,520,839,016	77,151,660	4,459,122,772	148,864,674	62,740,542	10,268,718,664
Số dư cuối kỳ	5,351,693,472	25,809,240	3,771,640,132	65,354,618	32,149,885	9,246,647,347

\* Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 6.560.444.655 VND.

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.19. Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2022</b>					
Số dư tại ngày 01/01/2022	841,886,860,000	29,661,170,400	11,210,568,126	270,088,077,090	1,152,846,675,616
Tăng vốn	40,000,000,000	-	-	-	40,000,000,000
Thặng dư vốn cổ phần		(200,000,000)			(200,000,000)
Lợi nhuận	-	-	-	(59,640,114,288)	(59,640,114,288)
<b>Số dư tại ngày 31/12/2022</b>	<b>881,886,860,000</b>	<b>29,461,170,400</b>	<b>11,210,568,126</b>	<b>210,447,962,802</b>	<b>1,133,006,561,328</b>
<b>Số dư tại ngày 01/01/2023</b>					
Tăng vốn	44,090,760,000	-	-	(44,090,760,000)	-
Lợi nhuận	-	-	-	10,913,269,929	10,913,269,929
<b>Số dư tại ngày 31/12/2023</b>	<b>925,977,620,000</b>	<b>29,461,170,400</b>	<b>11,210,568,126</b>	<b>177,270,472,731</b>	<b>1,143,919,831,257</b>

(\*) Vào ngày 03 tháng 3 năm 2023, Công ty đã phát hành thêm 4.409.076 cổ phần phổ thông theo mức giá phát hành là 10.000 VND/cổ phần để chi trả cổ tức theo thông báo số 976/UBCK-QLCB ngày 03 tháng 3 năm 2023 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Quyết định số 150/QĐ-SGDHN ngày 17/3/2023 của Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Vào ngày 15 tháng 3 năm 2023, Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 16, chấp thuận cho việc tăng vốn cổ phần. Theo đó, vốn cổ phần của Công ty tăng từ 881.886.860.000 VND lên 925.977.620.000 VND.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

**Bên liên quan**

Công ty CP Bất động sản ADK  
Công ty CP Bất động sản BDK  
Công ty CP Bất động sản CDK  
Công ty TNHH Bất động sản EDK  
Công ty TNHH Bất động sản GDK  
Công ty TNHH Bất động sản HDK  
Công ty TNHH Bất động sản IDK  
Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings  
Công ty CP Đầu tư Du lịch Hà Nội Non Nước  
Công ty CP Đầu tư Bất động sản NTR  
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á  
Công ty CP Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM  
Công ty TNHH MTV The Royal Đà Nẵng  
Công ty CP Đầu tư VHR  
Công ty TNHH Xây dựng Hạ tầng Phú Mỹ  
Công ty CP Thương mại - Bất động sản DKRT  
Công ty CP Đầu tư Bất động sản DKRE  
Công ty CP Danh Khôi TK  
Công ty CP Đầu tư PIXI (Tên cũ: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Danh Khôi Sài Gòn)  
Hà Thị Kim Thanh  
Đào Thị Bạch Phượng  
Lê Thống Nhất  
Nguyễn Hữu Quang  
Nguyễn Mạnh Tiến

**Mối quan hệ**

Cùng thành viên quản lý chủ chốt  
Cùng thành viên quản lý chủ chốt  
Cùng thành viên quản lý chủ chốt  
Cùng thành viên quản lý chủ chốt  
Cùng thành viên quản lý chủ chốt  
Cùng thành viên quản lý chủ chốt  
Cùng thành viên quản lý chủ chốt  
Cùng thành viên quản lý chủ chốt  
Cùng thành viên quản lý chủ chốt  
Cùng thành viên quản lý chủ chốt (Không còn bên liên quan)  
Cùng thành viên quản lý chủ chốt  
Cùng thành viên quản lý chủ chốt  
Cùng thành viên quản lý chủ chốt  
Cùng thành viên quản lý chủ chốt  
Cùng thành viên quản lý chủ chốt  
Cùng thành viên quản lý chủ chốt  
Cùng thành viên quản lý chủ chốt  
Cùng thành viên quản lý chủ chốt  
Cùng thành viên quản lý chủ chốt  
Cùng thành viên quản lý chủ chốt (Không còn bên liên quan từ ngày 31/03/2022)  
Công ty liên kết  
Cổ đông lớn  
Cổ đông lớn  
Cổ đông lớn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc  
Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 26/04/2023)

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

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
Trần Vi Thoại	Thành viên HĐQT		
Vũ Ngọc Châu	Thành viên HĐQT		
Hàn Thị Huỳnh Thi	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 26/04/2023)		
Nguyễn Huy Cường	Tổng Giám đốc		
Vũ Thị Bảo Tuyền	Giám đốc tài chính (Miễn nhiệm ngày 01/09/2023)		
Hồ Đức Toàn	Giám đốc tài chính (Bổ nhiệm ngày 01/11/2023)		
Nguyễn Thị Ngọc Bích	Kế toán trưởng (Miễn nhiệm ngày 01/09/2023)		
Trần Ngọc Chiêu	Kế toán trưởng (Bổ nhiệm ngày 01/09/2023)		
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có số dư với các bên liên quan như sau:			
<b>Các bên liên quan</b>		<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
<b>Nội dung nghiệp vụ</b>			
<b>Các khoản phải thu khách hàng</b>			
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM	Phải thu cho thuê văn phòng, điện nước	735,704,670	1,850,532,621
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản DKRE	Phải thu tiền cho thuê văn phòng	735,704,670	420,258,000
<b>Cộng</b>		<b>735,704,670</b>	<b>2,270,790,621</b>
<b>Các khoản phải thu khác</b>			
Công ty CP Đầu tư Bất động sản DKRE	Thu hộ điện, nước		11,261,036
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	Hợp tác đầu tư	879,008,796,648	829,210,181,818
Công ty TNHH MTV The Royal Đà Nẵng	Hợp tác đầu tư		200,000,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR	Chuyển tiền	6,086,970,635	6,086,970,635
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM	Ký quỹ hợp đồng môi giới	13,000,000,000	13,000,000,000
<b>Cộng</b>		<b>52,448,576,207</b>	<b>1,110,454,781,846</b>
<b>Các khoản trả tiền trước cho người bán</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	Thanh lý hợp đồng cho thuê và quản lý vận hành tòa nhà Sales Gallery	181,408,124,118	185,000,000,000
<b>Cộng</b>		<b>181,408,124,118</b>	<b>185,000,000,000</b>

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	31/12/2023	01/01/2023
<b>Các khoản phải trả người bán</b>			
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM	Thuế văn phòng, điện, nước	(459,971,314)	(2,386,287,876)
Công ty Cổ phần Đầu Tư Danh Khôi Holdings	Chi phí dự án	-	(165,599,640)
	Cần trừ công nợ	-	(408,240,000)
<b>Cộng</b>		<b>(459,971,314)</b>	<b>(2,960,127,516)</b>
<b>Chi phí phải trả</b>			
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM	Tiền điện	-	(35,827,929)
<b>Cộng</b>		<b>-</b>	<b>(35,827,929)</b>
<b>Các khoản phải trả khác</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR	Thu tạm ứng	(160,000,000,000)	(160,000,000,000)
Công ty Cổ phần Danh Khôi TK	Thu cọc	(2,802,731,311)	(2,773,700,911)
Công ty TNHH MTV The Royal Đà Nẵng	Thu cọc	(1,600,000,000)	(1,600,000,000)
<b>Cộng</b>		<b>(162,802,731,311)</b>	<b>(164,373,700,911)</b>
<b>Các khoản người mua trả tiền trước</b>			
Công ty TNHH MTV The Royal Đà Nẵng	Nhận trước tiền tìm kiếm thuê Sale Gallery	(68,181,818)	(46,363,636,364)
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	Thu trước tiền phân chia doanh thu	(68,181,818)	(46,363,636,364)
<b>Cộng</b>		<b>(68,181,818)</b>	<b>(46,363,636,364)</b>
<b>Các khoản vay</b>			
Lê Thông Nhất	Vay	386,460,000	128,820,000
Nguyễn Huy Cường	Vay	384,870,600	
Nguyễn Hữu Quang	Vay	419,822,100	139,940,700
Nguyễn Thị Ngọc Bích	Vay	95,525,280	31,841,760
Trần Vi Thoại	Vay	273,141,750	91,047,250
Vũ Thị Bảo Tuyền	Vay	92,650,500	30,883,500
<b>Cộng</b>		<b>1,652,470,230</b>	<b>422,533,210</b>

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

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

#### Các bên liên quan

<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm 2023</i>	<i>Năm 2022</i>
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM		
Doanh thu cho thuê văn phòng, điện, nước	2,665,769,823	3,486,763,809
Phí thuê văn phòng, điện, nước	(625,107,231)	(13,980,341,132)
Thu chi hệ điện nước		75,810,095
Thanh lý hợp đồng cho thuê và quản lý vận hành tòa nhà Sales Gallery	50,000,000,000	
Cán trừ công nợ	(2,551,423,793)	
Phí cho thuê và quản lý vận hành tòa nhà Sales Gallery		(83,668,181,818)
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)
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
Doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản		3,245,302,500
Doanh thu từ hợp tác đầu tư		117,255,435,364
Góp vốn hợp tác đầu tư bằng tiền và cán trừ		(645,500,000,000)
Thu hồi tiền hợp tác đầu tư bằng tiền và cán trừ	97,314,696,640	229,458,000,000
Thu tiền thanh lý dự án bằng tiền và cán trừ	3,591,875,882	
Chi hộ nhà mẫu Leman		(33,668,181,817)
Thu tiền đăng ký tư vấn		11,098,562,500
Thu hộ theo hợp đồng ủy quyền	30,000,000,000	
Chi phí dự án		(153,333,000)
Các khoản cán trừ công nợ	288,428,172	5,864,345,528
Phải trả khác		(1,613,021,100)
Phải thu khác từ cán trừ công nợ	178,400,000,000	



**Các bên liên quan (tiếp theo)**

Nội dung nghiệp vụ	Năm 2023		Năm 2022	
	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR				(60,000,000,000)
				13,000,000,000
				6,086,970,635
Công ty TNHH MTV The Royal Đà Nẵng		231,000,000,000		
		(52,600,000,000)		
		(178,400,000,000)		
				(1,600,000,000)
				46,363,636,364
				18,670,200,000
				(83,200,000,000)
				3,215,415,000
				(2,773,700,911)
				681,818,182

**+ Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc**

Ban điều hành	Chức vụ	Quý 4				Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
Lê Thống Nhất	Chủ tịch HĐQT	361,923,077	480,000,000	1,741,923,077	1,893,125,000		
Nguyễn Hữu Quang	Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc	282,836,538	496,200,000	1,577,419,871	1,908,774,750		
Trần Vi Thoại	Thành viên HĐQT	291,376,923	392,400,000	1,413,576,923	1,486,907,000		
Vũ Ngọc Châu	Thành viên HĐQT	30,000,000	30,000,000	60,000,000	60,000,000		
Nguyễn Mạnh Tiến	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 26/04/2023)		30,000,000	20,000,000	60,000,000		
Hàn Thị Huỳnh Thi	Thành viên HĐQT (Bỏ nhiệm ngày 26/04/2023)	30,000,000		40,000,000			
Nguyễn Huy Cường	Tổng Giám đốc	324,423,077	408,750,000	1,563,173,077	1,649,687,250		
Nguyễn Ngọc Trâm	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 01/8/2022)				582,518,500		
Nguyễn Quốc Bảo	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 01/8/2022)				142,151,000		
Nguyễn Thị Ngọc Bích	Kế toán trưởng (Miễn nhiệm ngày 01/09/2023)		175,603,500	473,200,231	708,935,063		

Trần Ngọc Chiếu	Kế toán trưởng (Bổ nhiệm ngày 01/09/2023)	110,653,847	155,153,847	
Vũ Thị Bảo Tuyền	Giám đốc tài chính (Miễn nhiệm ngày 01/09/2023)	30,000,000	40,000,000	60,000,000
Hồ Đức Toàn	Giám đốc tài chính (Bổ nhiệm ngày 01/01/2023)	86,000,002	86,000,002	-
<b>Cộng</b>		<b>1,517,213,464</b>	<b>2,042,953,500</b>	<b>8,552,098,563</b>
			<b>7,170,447,028</b>	

