

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 1 năm 2021

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 20 tháng 4 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2021	01/01/2021
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		225,342,211,749	343,187,139,658
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	4,429,918,778	4,809,324,403
1. Tiền	111		4,429,918,778	4,809,324,403
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	-	-
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		206,284,350,325	324,250,177,615
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	405,278,000	52,202,296
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	185,777,600,853	185,296,951,325
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	20,101,471,472	138,901,023,994
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	9,533,900	9,533,900
1. Hàng tồn kho	141		9,533,900	9,533,900
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		14,618,408,746	14,118,103,740
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10a	930,636,282	1,453,031,518
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2,557,406,702	2,387,151,574
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13c	11,130,365,762	10,277,920,648
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 03 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2021	01/01/2021
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		861,469,741,569	266,306,406,205
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		629,500,000,000	34,000,000,000
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		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	629,500,000,000	34,000,000,000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		71,158,685,065	69,767,718,154
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	11,737,481,551	11,981,425,282
- Nguyên giá	222		13,389,810,228	13,389,810,228
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1,652,328,677)	(1,408,384,946)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	59,421,203,514	57,786,292,872
- Nguyên giá	228		59,462,034,270	57,786,292,872
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(40,830,756)	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.7	110,960,873,768	112,611,615,166
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		110,136,873,768	110,136,873,768
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		824,000,000	2,474,741,398
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	38,000,000,000	38,000,000,000
1. Đầu tư vào công ty con	251		38,000,000,000	38,000,000,000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		11,850,182,736	11,927,072,885
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10b	450,182,736	527,072,885
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.13a	11,400,000,000	11,400,000,000
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1,086,811,953,318	609,493,545,863

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2021	01/01/2021
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		186,802,366,663	203,419,667,277
I. Nợ ngắn hạn	310		27,227,423,142	34,152,006,620
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.11	-	848,558,611
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	8,234,862,440	9,065,238,580
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13b	11,188,838,934	10,945,256,018
4. Phải trả người lao động	314		3,710,654,615	2,920,624,424
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	637,230,671	1,300,295,407
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319		-	-
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	3,449,400,003	4,599,200,004
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		6,436,479	4,472,833,576
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		159,574,943,521	169,267,660,657
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.15	32,470,676,868	42,163,394,004
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16	100,000,000,000	100,000,000,000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17b	27,104,266,653	27,104,266,653
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 03 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2021	01/01/2021
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		900,009,586,655	406,073,878,586
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	900,009,586,655	406,073,878,586
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		801,798,050,000	301,798,050,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		801,798,050,000	301,798,050,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		29,661,170,400	29,861,170,400
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		3,328,457,582	3,328,457,582
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		65,221,908,673	71,086,200,604
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		71,086,200,604	15,057,151,941
- LNST chưa phân phối năm này	421b		(5,864,291,931)	56,029,048,663
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1,086,811,953,318	609,493,545,863

NGƯỜI LẬP BIỂU


 Trần Ngọc Chiêu

KẾ TOÁN TRƯỞNG


 Nguyễn Thị Ngọc Bích

Tp. HCM, ngày 20 tháng 4 năm 2021


 TÔNG GIÁM ĐỐC
 Nguyễn Huy Cường

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 1 năm 2021	Quý 1 năm 2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	889,959,092	474,279,196
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		889,959,092	474,279,196
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	-	107,835,700
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		889,959,092	366,443,496
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	6,504,893	447,767,432
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	792,122,363	1,337,606,285
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		792,122,363	1,337,606,285
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	15,019,631,623	9,911,783,017
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		(14,915,290,001)	(10,435,178,374)
11. Thu nhập khác	31	VI.6	10,044,851,535	
12. Chi phí khác	32	VI.7	993,853,465	51,719,574
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		9,050,998,070	(51,719,574)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(5,864,291,931)	(10,486,897,948)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(5,864,291,931)	(10,486,897,948)

NGƯỜI LẬP BIỂU

Trần Ngọc Chiêu

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Ngọc Bích

Tp. HCM, ngày 20 tháng 4 năm 2021

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Huy Cường



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 1 năm 2021	Quý 1 năm 2020
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(5,864,291,931)	(10,486,897,948)
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.7	284,774,487	156,550,604
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(6,504,893)	(447,761,417)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	792,122,363	1,337,606,285
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(4,793,899,974)	(9,440,502,476)
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(478,756,872,952)	(5,409,776,851)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		-	(115,602,090)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(9,233,694,701)	(2,309,095,082)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		599,285,385	714,196,712
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(959,530,220)	(1,337,606,285)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.13	(1,600,000,000)	(4,080,000,000)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(4,466,398,055)	(876,432,664)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(499,211,110,517)	(22,854,818,736)
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)	(369,745,172)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	96,000,000,000
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6,504,893	447,761,417
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(18,495,107)	96,078,016,245

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 1 năm 2021	Quý 1 năm 2020
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		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		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1,149,800,001)	(95,628,683,028)
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		498,850,199,999	(95,628,683,028)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		(379,405,625)	(22,405,485,519)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		4,809,324,403	26,613,990,934
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	<u>4,429,918,778</u>	<u>4,208,505,415</u>

NGƯỜI LẬP BIỂU

Trần Ngọc Chiêu

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Ngọc Bích

Tp. HCM ngày 20 tháng 4 năm 2021

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Huy Cường



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Ngày 05 tháng 04 năm 2018, cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch ngày đầu tiên tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hà Nội với mã cổ phiếu là NRC theo quyết định niêm yết số 96/QĐ-SGDHN do Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội cấp ngày 05 tháng 03 năm 2018.

Tên tiếng anh: Danh Khoi Group Joint Stock Company.

Tên viết tắt: Tập đoàn Danh Khôi.

Trụ sở chính: Số 03 Trần Nhật Duật, Phường Tân Định, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Địa điểm kinh doanh: 89 Phan Đình Phùng, Phường 17, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

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

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

Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách các công ty con

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2021, Công ty có một (01) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD (tiền thân là Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi)	Dịch vụ môi giới và kinh doanh bất động sản	95%	95%	95%

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản đầu tư vào công ty con

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

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

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho (tiếp theo)**Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:**

- Hàng hóa, công cụ: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí phát sinh trực tiếp trong quá trình thực hiện dự án bất động sản.

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

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

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

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

5.2 Tài sản cố định vô hình

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

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

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

5.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

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

8. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

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

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

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

9. Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay

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

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

Lợi nhuận chưa phân phối

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

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

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

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả 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 được ghi nhận dựa theo bản chất từng hợp đồng hợp tác kinh doanh.

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

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp Công ty đang áp dụng là 20% thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định tại Nghị định số 114/2020/NĐ-CP ngày 25/9/2020.

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

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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.

18. Các bên liên quan

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

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

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

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

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

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	31/03/2021	01/01/2021
Tiền	4,429,918,778	4,809,324,403
Tiền mặt	2,760,221,295	452,112,421
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1,669,697,483	4,357,211,982
Cộng	4,429,918,778	4,809,324,403

2. Các khoản đầu tư tài chính

	31/03/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Đầu tư vào công ty con	38,000,000,000	-	38,000,000,000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD	38,000,000,000	-	38,000,000,000	-
Cộng	38,000,000,000	-	38,000,000,000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304240500 đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 26/10/2020 của Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD, tiền thân là Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi, Công ty đăng ký số vốn góp là 40.000.000.000 VND, chiếm tỷ lệ 95% trên vốn điều lệ đăng ký. Tại thời điểm 31/03/2021, Công ty nắm giữ 95% quyền biểu quyết Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD.

Quý 1 năm 2021, Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD hoạt động kinh doanh lỗ.

- Cơ sở xác định giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý tại thời điểm 31/03/2021 của các khoản đầu tư vào các đơn vị chưa đại chúng không được xác định do đến thời điểm hiện tại vẫn chưa có hướng dẫn cụ thể và thống nhất về phương pháp xác định giá trị hợp lý trong kế toán của các khoản đầu tư này. Do vậy, Công ty không trình bày giá trị hợp lý của các khoản đầu tư.

3. Phải thu của khách hàng	31/03/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
a. Ngắn hạn	405,278,000	-	52,202,296	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản DKRE	405,258,000	-	52,182,296	-
Phải thu khách hàng khác	20,000	-	20,000	-
Cộng	405,278,000	-	52,202,296	-
b. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản DKRE	405,258,000	-	52,182,296	-
Cộng	405,258,000	-	52,182,296	-
4. Trả trước cho người bán	31/03/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
a. Ngắn hạn	185,777,600,853	-	185,296,951,325	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (*)	185,000,000,000	-	185,000,000,000	-
Nhà cung cấp khác	777,600,853	-	296,951,325	-
Cộng	185,777,600,853	-	185,296,951,325	-
b. Trả trước cho người bán là các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (*)	185,000,000,000	-	185,000,000,000	-
Cộng	185,000,000,000	-	185,000,000,000	-

(*) Công ty nhận chuyển nhượng một phần dự án Khu nhà ở phía Đông rạch Thủ Lựu tại phường Long Toàn, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo hợp đồng số 2210/2018/HĐCN/DKRH-NRC ngày 22/10/2018 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi. Tại ngày 31/03/2021, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi đã ứng trước 185.000.000.000 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác	31/03/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	20,101,471,472	-	138,901,023,994	-
Tạm ứng	119,320,000	-	274,586,000	-
Ký quỹ	22,000,000	-	30,022,000,000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (1)		-	20,000,000,000	-
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á (2)		-	10,000,000,000	-
Ký quỹ khác	22,000,000	-	22,000,000	-
Phải thu khác	19,960,151,472	-	108,604,437,994	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (1)	10,000,000,000		-	
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á (2)	5,000,000,000	-	13,000,000,000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Hà Nội Non Nước (3)		-	65,600,000,000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản DKRE	18,380,057	-	-	-
Phải thu khác	4,941,771,415	-	30,004,437,994	-
b. Dài hạn	629,500,000,000	-	34,000,000,000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (1)	429,500,000,000	-	29,000,000,000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Sun Frontier (4)	200,000,000,000	-	5,000,000,000	-
Cộng	649,601,471,472	-	172,901,023,994	-

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

Khoản ký quỹ phát triển dự án Nhơn Hội - New City (phân khu 2, 4 và 9) theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 50/2019/NRC-DKRH/NH ngày 28/6/2019 và phụ lục 03/2020/PLHĐĐVMG/DKRH-NRC ngày 06/01/2020 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi (Tên cũ là Công ty Cổ phần Bất động sản Netland). Theo đó, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi phải ký quỹ cho Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings với giá trị là 20.000.000.000 VND để đảm bảo cho việc thực hiện phát triển dự án. Hai bên đã thanh lý hợp đồng này theo biên bản thanh lý số 271020/TLHĐ/NH ký ngày 27/10/2020. Đến ngày 31/03/2021 đã thu hồi tiền ký quỹ 20.000.000.000 VND.

Khoản tiền thu phạt vi phạm hợp đồng theo hợp đồng số 2210/2018/HĐCN/DKRH-NRC ngày 22/10/2018 và Phụ lục 03 ngày 15/03/2021 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi (Tên cũ là Công ty Cổ phần Bất động sản Netland). Đến ngày 31/03/2021 còn phải thu 10.000.000.000 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác (tiếp theo)**(1) Các khoản phải thu khác của Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings bao gồm:**

Khoản tiền hợp tác đầu tư dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương I theo hợp đồng số 01/2020/NRC-DKRH/BD ngày 28/10/2020 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi (Tên cũ là Công ty Cổ phần Bất động sản Netland). Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings là bên nhận góp vốn, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi là bên góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi góp là 288.000.000.000 VND và phân chia lợi nhuận là 90.000.000.000 VND cho bên góp vốn khi kết thúc hợp đồng hợp tác đầu tư này. Số dư đã góp vốn đến ngày 31/03/2021 là 154.500.000.000 VND.

Khoản tiền hợp tác kinh doanh dự án Khu chung cư hỗn hợp tại phân khu số 4 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, thành phố Quy Nhơn, Bình Định theo hợp đồng số 02/2020/NRC-DKRH/NH4 ngày 28/10/2020 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi (Tên cũ là Công ty Cổ phần Bất động sản Netland). Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings là bên nhận góp vốn, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi là bên góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi góp là 200.000.000.000 VND và phân chia lợi nhuận tối thiểu là 65.000.000.000 VND cho bên góp vốn khi kết thúc hợp đồng hợp tác đầu tư này. Số dư đã góp vốn đến ngày 31/03/2021 là 75.000.000.000 VND.

Khoản tiền hợp tác kinh doanh dự án Đầu tư phát triển đô thị tại phân khu số 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, thành phố Quy Nhơn, Bình Định theo hợp đồng số 03/2020/NRC-DKRH/NH9 ngày 28/10/2020 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi (Tên cũ là Công ty Cổ phần Bất động sản Netland). Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings là bên nhận góp vốn, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi là bên góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi góp là 200.000.000.000 VND và phân chia lợi nhuận tối thiểu là 63.000.000.000 VND cho bên góp vốn khi kết thúc hợp đồng hợp tác đầu tư này. Số dư đã góp vốn đến ngày 31/03/2021 là 200.000.000.000 VND.

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

Khoản ký quỹ dự án Khu du lịch Biển Blue Sapphire Resort - Block B, Bà Rịa - Vũng Tàu theo hợp đồng đặt cọc số SAPPHIRE 06/HĐ-BSRVT ngày 16/11/2020 giữa Công ty Cổ phần Du Lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi (Tên cũ là Công ty Cổ phần Bất động sản Netland). Theo đó, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi đặt cọc cho Công ty Cổ phần Du Lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á với giá trị là 10.000.000.000 VND để nhận chuyển nhượng một phần dự án này. Hai bên đã thanh lý hợp đồng đặt cọc này theo Biên bản thanh lý số 2312/2020/TLHĐ/VT ngày 23/12/2020 và theo đó Công ty Cổ phần Du Lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á sẽ phải hoàn trả lại tiền đặt cọc cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi và phải chịu thêm một khoản tiền phạt tương đương với số tiền đặt cọc mà Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi đã đặt cọc. Đến ngày 31/03/2021 đã thu 10.000.000.000 VND tiền cọc và đã thu 10.000.000.000 VND tiền phạt.

Khoản tiền hợp tác đầu tư dự án Khu du lịch Biển Blue Sapphire Resort, Bà Rịa - Vũng Tàu theo hợp đồng số 49/2019/NRC-ASIA/VT ký ngày 28/6/2019 và phụ lục số 01/2020/PLHĐHTĐT/ASIA-NRC ký ngày 27/06/2020 giữa Công ty Cổ phần Du Lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi (Tên cũ là Công ty Cổ phần Bất động sản Netland). Theo đó, Công ty Cổ phần Du Lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á là bên nhận góp vốn, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi là bên góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi góp 5.000.000.000 VND và phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ tương ứng phần vốn góp hợp tác đầu tư nhưng đảm bảo không thấp hơn 15% phần vốn đã góp. Số dư góp vốn đến ngày 31/03/2021 là 5.000.000.000 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Khoản tiền hợp tác đầu tư dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp ven biển Non Nước theo hợp đồng số 47/2019/NRC-HNNN/NN ngày 28/6/2019 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Hà Nội Non Nước và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi (Tên cũ là Công ty Cổ phần Bất động sản Netland). Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Hà Nội Non Nước là bên nhận góp vốn, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi là bên góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi góp 55.000.000.000 VND và phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ tương ứng phần vốn góp hợp tác đầu tư nhưng đảm bảo không thấp hơn 15% phần vốn đã góp. Hai bên đã thanh lý hợp đồng này theo biên bản thanh lý hợp đồng số 011020/TLHD-ĐN ngày 01/10/2020, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi ghi nhận một khoản lãi phát sinh là 18.000.000.000 VND. Đến ngày 31/03/2021 đã thu hồi giá trị hợp tác đầu tư 55.000.000.000 VND và đã thu tiền lãi 18.000.000.000 VND.

(4) Khoản phải thu khác của Công ty TNHH MTV Đầu tư Sun Frontier:

Khoản tiền hợp tác đầu tư dự án Tháp ven sông thuộc Khu dân cư nhà ở, khách sạn, căn hộ kết hợp thương mại dịch vụ 2 tháng 9 tại phường Bình Thuận, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 04/2020/NRC-SUN/DN ngày 28/10/2020 giữa Công ty TNHH MTV Đầu tư Sun Frontier và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi (Tên cũ: Công ty Cổ phần Bất động sản Netland). Theo đó, Công ty TNHH MTV Đầu tư Sun Frontier là bên nhận góp vốn, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi là bên góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi góp 200.000.000.000 VND và lợi nhuận tạm tính cho bên góp vốn là 60.000.000.000 VND sau khi kết thúc hợp đồng hợp tác đầu tư này. Đến ngày 31/03/2021 Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi đã góp đủ 200.000.000.000 VND.

c. Phải thu khác là các bên liên quan

	31/03/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	439,500,000,000	-	49,000,000,000	-
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	5,000,000,000	-	23,000,000,000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Hà Nội Non Nước	-	-	65,600,000,000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Sun Frontier	200,000,000,000	-	5,000,000,000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản DKRE	18,380,057	-	-	-
Ông Nguyễn Hữu Quang	-	-	180,000,000	-
Cộng	644,518,380,057	-	142,780,000,000	-

6. Hàng tồn kho

	31/03/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hóa	9,533,900	-	9,533,900	-
Cộng	9,533,900	-	9,533,900	-

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Tài sản dở dang dài hạn	31/03/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	110,136,873,768	-	110,136,873,768	-
Chi phí dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall) (*)	107,731,515,399	-	107,731,515,399	-
Chi phí dự án dân cư đô thị tại Đồng Nai	2,073,858,369	-	2,073,858,369	-
Chi phí dự án khác	331,500,000	-	331,500,000	-
b. Xây dựng cơ bản dở dang	824,000,000	-	2,474,741,398	-
Mua sắm tài sản cố định	-	-	1,650,741,398	-
Công trình khác	824,000,000	-	824,000,000	-
Cộng	110,960,873,768	-	112,611,615,166	-

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

8. Tài sản cố định hữu hình (xem trang 28).**9. Tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Chương trình phần mềm	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ		57,786,292,872	57,786,292,872
Tăng khác	1,675,741,398		1,675,741,398
Số dư cuối kỳ	1,675,741,398	57,786,292,872	59,462,034,270
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ		-	-
Khấu hao trong kỳ	40,830,756	-	40,830,756
Số dư cuối kỳ	40,830,756	-	40,830,756
Giá trị còn lại			
Số dư đầu kỳ		57,786,292,872	57,786,292,872
Số dư cuối kỳ	1,634,910,642	57,786,292,872	59,421,203,514

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

- * Giá trị còn lại của TSCĐVH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 57.786.292.872 VND.
- * Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: không có
- * Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định vô hình có giá trị lớn trong tương lai: chưa có kế hoạch.
- * Các thay đổi khác về Tài sản cố định vô hình: không có.
- * Thuyết minh số liệu và các giải trình khác: không có.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Chi phí trả trước	31/03/2021	01/01/2021
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	930,636,282	1,453,031,518
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	930,636,282	1,453,031,518
b. Chi phí trả trước dài hạn	450,182,736	527,072,885
Các khoản khác	450,182,736	527,072,885
Cộng	1,380,819,018	1,980,104,403

11. Phải trả người bán	31/03/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	-	-	848,558,611	848,558,611
Nhà cung cấp trong nước	-	-	848,558,611	848,558,611
Công ty TNHH Thang máy Mitsubishi Việt Nam		-	597,400,000	597,400,000
Nhà cung cấp khác		-	251,158,611	251,158,611
Cộng	-	-	848,558,611	848,558,611

12. Người mua trả tiền trước	31/03/2021	01/01/2021
Ngắn hạn	8,234,862,440	9,065,238,580
Khách hàng trong nước ứng trước tiền dự án Saigon Metro mall	8,234,862,440	9,065,238,580
Cộng	8,234,862,440	9,065,238,580

13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	31/03/2021	01/01/2021
a. Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại phát sinh liên quan đến doanh thu từ hoạt động Hợp tác đầu tư dự án Khu thương mại dịch vụ và dân cư Tân Việt Phát, phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (Queen Pearl)	11,400,000,000	11,400,000,000
Cộng	11,400,000,000	11,400,000,000

b. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	01/01/2021	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	31/03/2021
Khoản mục				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10,266,042,312		1,600,000,000	8,666,042,312
Thuế thu nhập cá nhân	679,213,706	2,924,057,644	1,080,474,728	2,522,796,622
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	1,389,696	1,389,696	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	4,000,000	4,000,000	-
Cộng	10,945,256,018	2,929,447,340	2,685,864,424	11,188,838,934

c. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	01/01/2021	Số phải thu trong kỳ	Số đã thực thu trong kỳ	31/03/2021
Khoản mục				
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	10,277,920,648	(852,445,114)		11,130,365,762
Cộng	10,277,920,648	(852,445,114)	-	11,130,365,762

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Chi phí phải trả	31/03/2021	01/01/2021
a. Ngắn hạn	637,230,671	1,300,295,407
Chi phí lãi vay		167,407,857
Chi phí thuê văn phòng	401,260,950	401,260,950
Chi phí phải trả khác	235,969,721	731,626,600
Cộng	637,230,671	1,300,295,407
b. Chi phí phải trả các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Dịch Vụ - Quản Lý Tài Sản DKPM	401,260,950	-
Cộng	401,260,950	-
15. Doanh thu chưa thực hiện	31/03/2021	01/01/2021
Dài hạn		
Doanh thu nhận trước Dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall)	32,470,676,868	42,163,394,004
Cộng	32,470,676,868	42,163,394,004
16. Phải trả khác	31/03/2021	01/01/2021
a. Dài hạn		
Công ty TNHH Xây dựng hạ tầng Phú Mỹ (*)	100,000,000,000	100,000,000,000
Cộng	100,000,000,000	100,000,000,000
b. Phải trả khác là bên liên quan		
Công ty TNHH Xây dựng hạ tầng Phú Mỹ (*)	100,000,000,000	100,000,000,000
Cộng	100,000,000,000	100,000,000,000

(*) Khoản tiền nhận hợp tác đầu tư dự án Lạc Dương Wonder tại huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng theo hợp đồng số 2702/HĐHT/PM ngày 27/02/2020 giữa Công ty TNHH Xây dựng Hạ tầng Phú Mỹ với Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi. Theo đó, Công ty TNHH Xây dựng Hạ tầng Phú Mỹ là bên góp vốn, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi là bên nhận góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty TNHH Xây dựng Hạ tầng Phú Mỹ góp 150.000.000.000 VND và phân chia lợi nhuận căn cứ biên bản thỏa thuận hai bên khi dự án được quyết toán hay khi hợp đồng này hết hiệu lực (tùy thuộc vào điều kiện nào đến trước). Số dư nhận góp vốn đến ngày 31/03/2021 là 100.000.000.000 VND.

17. Vay và nợ thuê tài chính	31/03/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	3,449,400,003	3,449,400,003	4,599,200,004	4,599,200,004
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	-		
Vay dài hạn đến hạn trả	3,449,400,003	3,449,400,003	4,599,200,004	4,599,200,004
+ Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (*)	3,224,400,003	3,224,400,003	4,299,200,004	4,299,200,004
+ Ngân hàng TMCP Bản Việt (**)	225,000,000	225,000,000	300,000,000	300,000,000
b. Vay dài hạn	27,104,266,653	27,104,266,653	27,104,266,653	27,104,266,653
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (*)	26,054,266,653	26,054,266,653	26,054,266,653	26,054,266,653
Ngân hàng TMCP Bản Việt (**)	1,050,000,000	1,050,000,000	1,050,000,000	1,050,000,000
Cộng	30,553,666,656	30,553,666,656	31,703,466,657	31,703,466,657

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng vay số 0707/2018/HĐCV/PVB-DN.GĐ ký ngày 05/7/2018 và Phụ lục số PL01-0707/2018/HĐCV/PVB-DN.GĐ ký ngày 20/8/2018	120 tháng	12,49%/năm	27,866,666,656	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất
Hợp đồng vay số 8609/2018/HĐTD/PVB-DN.GĐ ký ngày 27/9/2018	60 tháng	12,49%/năm	398,000,000	Thế chấp xe ô tô Toyota Fortuner
Hợp đồng vay số 13611/2018/HĐTD/PVB-DN.GĐ ký ngày 30/11/2018	60 tháng	12,49%/năm	448,000,000	Thế chấp xe ô tô Kia Sedona
Hợp đồng cho vay số 22307/2019/HĐTD/PVB-DN.GĐ ký ngày 26/7/2019.	60 tháng	12,49%/năm	566,000,000	Thế chấp xe ô tô Toyota Camry

(**) Khoản vay Ngân hàng TMCP Bản Việt gồm có hợp đồng vay sau:

	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng vay số 00120000154000 ngày 08/7/2020.	60 tháng	11%/năm	1,275,000,000	Thế chấp xe ô tô Toyota Camry Thế chấp xe ô tô Honda CR-V G

18. Vốn chủ sở hữu

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

	% vốn thực góp tại 31/03/2021	31/03/2021	01/01/2021
b. Chi tiết vốn góp của các cổ đông			
Bà Hà Thị Kim Thanh	29.68%	238,000,000,000	
Bà Đào Thị Bạch Phượng	24.94%	200,000,000,000	
Ông Lê Thống Nhất	12.65%	101,430,000,000	101,430,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Danh Khôi Sài Gòn	7.73%	62,000,000,000	
Sanei Architecture Planning Co., LTD	6.78%	54,337,500,000	54,337,500,000
Các cổ đông khác	18.21%	146,030,550,000	146,030,550,000
Cộng	100%	801,798,050,000	301,798,050,000

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

	Quý 1 năm 2021	Quý 1 năm 2020
Vốn góp của chủ sở hữu	801,798,050,000	240,000,000,000
Vốn góp đầu kỳ	301,798,050,000	240,000,000,000
Vốn góp tăng trong kỳ	500,000,000,000	
Vốn góp cuối kỳ	801,798,050,000	240,000,000,000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Quỹ đầu tư phát triển

Cộng

31/03/2021

01/01/2021

3,328,457,582

3,328,457,582

3,328,457,582

3,328,457,582

* 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 1 năm 2021

Quý 1 năm 2020

a. Doanh thu

Doanh thu dịch vụ môi giới và dịch vụ khác

Cộng

889,959,092

474,279,196

889,959,092

474,279,196

b. Doanh thu đối với các bên liên quan

Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD

Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản DKRE

Cộng

Quý 1 năm 2021

Quý 1 năm 2020

159,669,506

314,609,690

889,959,092

889,959,092

474,279,196

2. Giá vốn hàng bán

Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp

Cộng

Quý 1 năm 2021

Quý 1 năm 2020

107,835,700

-

107,835,700

3. Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi, tiền cho vay

Lãi bán ngoại tệ

Cộng

Quý 1 năm 2021

Quý 1 năm 2020

6,504,893

447,761,417

-

6,015

6,504,893

447,767,432

4. Chi phí tài chính

Lãi tiền vay

Cộng

Quý 1 năm 2021

Quý 1 năm 2020

792,122,363

1,337,606,285

792,122,363

1,337,606,285

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí nhân viên quản lý

Chi phí vật liệu quản lý

Chi phí đồ dùng văn phòng

Chi phí khấu hao TSCĐ

Thuế, phí và lệ phí

Chi phí dịch vụ mua ngoài

Chi phí bằng tiền khác

Cộng

Quý 1 năm 2021

Quý 1 năm 2020

12,499,540,866

7,782,310,213

353,832

353,832

286,196,317

402,915,110

284,774,487

156,550,604

5,389,696

1,292,391,545

1,261,650,452

650,984,880

308,002,806

15,019,631,623

9,911,783,017

6. Thu nhập khác

Quý 1 năm 2021

Quý 1 năm 2020

a. Thu nhập khác

Thu nhập từ khoản phạt vi phạm hợp đồng

Các khoản khác

Cộng

10,000,000,000

44,851,535

10,044,851,535

-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Thu nhập khác (tiếp theo)**b. Thu nhập khác đối với các bên liên quan**

Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings

Quý 1 năm 2021 Quý 1 năm 2020

10,000,000,000

30,089,703,070

-

7. Chi phí khác

Các khoản bị phạt

40,238,799

Các khoản khác

953,614,666

51,719,574

Cộng

993,853,465

51,719,574

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

1. Các khoản giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai: không có

2. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng: không có

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 tài chính

Ngày 18 tháng 3 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc tăng vốn điều lệ từ 301.798.050.000 VND lên 801.798.050.000 VND.

3. Giao dịch với các bên liên quan

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

Bên liên quan**Mối quan hệ**

Ông Lê Thống Nhất

Chủ tịch HĐQT

Bà Hà Thị Kim Thanh

Cổ đông lớn/thành viên chủ chốt

Bà Đào Thị Bạch Phượng

Cổ đông lớn

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Danh Khôi Sài Gòn

Cổ đông lớn

Sanei Architecture Planning Co., LTD

Cổ đông lớn

Ông Nguyễn Hữu Quang

Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc

Ông Vũ Ngọc Châu

Thành viên HĐQT

Ông Trần Vi Thoại

Thành viên HĐQT

Ông Nguyễn Mạnh Tiến

Thành viên HĐQT

Ông Nguyễn Huy Cường

Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Quốc Bảo

Phó Tổng Giám đốc

Bà Nguyễn Ngọc Trâm

Phó Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD

Công ty con

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Bên liên quan (tiếp theo)

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Phát sinh quý 1 năm 2021	Số dư cuối kỳ phải thu/phải trả
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	Cùng chủ sở hữu		
Tập đoàn Danh Khôi chuyển tiền hợp tác đầu tư dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương I theo hợp đồng số 01/2020/NRC-DKRH/BD ngày 28/10/2020.		142,500,000,000	154,500,000,000
Tập đoàn Danh Khôi chuyển tiền hợp tác đầu tư dự án Khu chung cư hỗn hợp tại phân khu số 4, Nhơn Hội, Bình Định theo hợp đồng số 02/2020/NRC-DKRH/NH4 ngày 28/10/2020.		63,000,000,000	75,000,000,000
Tập đoàn Danh Khôi chuyển tiền hợp tác đầu tư dự án Đầu tư phát triển đô thị tại phân khu số 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội theo hợp đồng số 03/2020/NRC-DKRH/NH9 ngày 28/10/2020.		195,000,000,000	200,000,000,000
Tập đoàn Danh Khôi thu lại tiền ký quỹ theo hợp đồng số 50/2019/NRC-DKRH/NH ký ngày 28/06/2019, phụ lục 03 ngày 06/01/2020.		20,000,000,000	
Tập đoàn Danh Khôi phải thu phạt vi phạm hợp đồng theo hợp đồng số 2210/2018/HĐCN/DKRH-NRC ngày 22/10/2018 và Phụ lục 03 ngày 15/03/2021.		10,000,000,000	10,000,000,000
Khoản trả trước theo hợp đồng số 2210/2018/HĐCN/DKRH-NRC.			185,000,000,000
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	Liên qua khác		
Tập đoàn Danh Khôi chuyển tiền hợp tác đầu tư dự án Khu du lịch biển Blue Sapphire Resort theo hợp đồng số 49/2019/NRC-ASIA/VT.			5,000,000,000
Tập đoàn Danh Khôi thanh thu hồi tiền cọc dự án Khu du lịch Biển Blue Sapphire Resort - Block B theo hợp đồng đặt cọc số SAPPHIRE 06/HĐ-BSRVT ngày 16/11/2020.		10,000,000,000	
Tập đoàn Danh Khôi thu tiền phạt vi phạm hợp đồng theo biên bản thanh lý số 2312/2020/TLHĐ/VT ngày 23/12/2020.		8,000,000,000	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Công ty TNHH MTV Đầu tư Sun Frontier	Liên quan khác		
Tập đoàn Danh Khôi thanh toán tiền hợp tác đầu tư dự án Thấp ven sông thuộc Khu dân cư nhà ở, khách sạn, căn hộ kết hợp thương mại dịch vụ 2 tháng 9, thành phố Đà Nẵng theo Hợp đồng số 04/2020/NRC-SUN/DN ngày 28/10/2020.		195,000,000,000	200,000,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư Du Lịch Hà Nội Non Nước	Liên quan khác		
Tập đoàn Danh Khôi thu hồi tiền hợp tác đầu tư dự án Khu du lịch Nghi dưỡng cao cấp Ven biển Non Nước theo hợp đồng số 47/2019/NRC-HNNN/NN.		55,000,000,000	
Tập đoàn Danh Khôi thu tiền vi phạm hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp ven biển Non Nước theo hợp đồng số 47/2019/NRC-HNNN/NN ngày 28/6/2019 và Biên bản thanh lý hợp đồng số 011020/TLHĐ-ĐN ngày 01/10/2020.		10,600,000,000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản DKRE	Liên quan khác		
Tập đoàn Danh Khôi cho thuê văn phòng		847,530,000	390,258,000
Tập đoàn Danh Khôi cho thuê xe		40,909,092	15,000,000
Tập đoàn Danh Khôi thu lại tiền điện, nước sử dụng văn phòng		46,371,535	18,380,057
Công ty Cổ phần Dịch Vụ - Quản Lý Tài Sản DKPM	Liên quan khác		
Tập Đoàn Danh Khôi thuê văn phòng			(401,260,950)
Công ty TNHH Xây dựng hạ tầng Phú Mỹ	Liên quan khác		
Tập đoàn Danh Khôi nhận tiền hợp tác đầu tư dự án Lạc Dương Wonder tại huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng theo hợp đồng số 2702/HĐHT/PM ngày 27/02/2020.			(100,000,000,000)
Tạm ứng cho Ông Lê Thống Nhất	Chủ tịch HĐQT		
	Thành viên HĐQT- Phó Tổng Giám đốc		
Tạm ứng cho Ông Nguyễn Hữu Quang		105,000,000	-
+ Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc		Quý 1 năm 2021	Quý 1 năm 2020
Hội đồng quản trị	Lương và thưởng	1,905,007,855	2,374,596,088
Ban Tổng Giám đốc	Lương và thưởng	1,894,600,086	2,522,258,450
Cộng		3,799,607,941	4,896,854,538

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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.

Tp. HCM, ngày 20 tháng 4 năm 2021

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.8. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	6,100,751,183	6,874,826,146	195,887,727	218,345,172	13,389,810,228
Số dư cuối kỳ	6,100,751,183	6,874,826,146	195,887,727	218,345,172	13,389,810,228
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	241,621,079	1,040,738,094	78,122,823	47,902,950	1,408,384,946
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	42,286,386	171,870,660	16,323,975	13,462,710	243,943,731
Số dư cuối kỳ	283,907,465	1,212,608,754	94,446,798	61,365,660	1,652,328,677
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ	5,859,130,104	5,834,088,052	117,764,904	170,442,222	11,981,425,282
Số dư cuối kỳ	5,816,843,718	5,662,217,392	101,440,929	156,979,512	11,737,481,551

* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 8.407.040.967 VND.

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý I năm 2021

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.18. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại 01/01/2020	240,000,000,000	29,861,170,400	2,110,434,785.00	78,655,167,941	350,626,773,126
Tăng vốn					-
Lợi nhuận				(10,486,897,948)	(10,486,897,948)
Số dư tại 31/03/2020	240,000,000,000	29,861,170,400	2,110,434,785	68,168,269,993	340,139,875,178
Số dư tại 01/01/2021	301,798,050,000	29,861,170,400	3,328,457,582	71,086,200,604	406,073,878,586
Tăng vốn	500,000,000,000	-	-	-	500,000,000,000
Thặng dư vốn cổ phần	-	(200,000,000)	-	-	(200,000,000)
Lợi nhuận	-	-	-	(5,864,291,931)	(5,864,291,931)
Số dư tại 31/03/2021	801,798,050,000	29,661,170,400	3,328,457,582	65,221,908,673	900,009,586,655

