

# VỮNG TÂM

# MỞ LỐI

**BÁO CÁO  
THƯỜNG NIÊN  
2024**

Số: 21/2025/BC-DKG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 4 năm 2025

## BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2024

**Kính gửi:** - Ủy ban Chứng khoán nhà nước  
- Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.

### I. Thông tin chung

#### 1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312695565 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 19/03/2014 và cấp thay đổi lần thứ 16 ngày 15 tháng 03 năm 2023.
- Vốn điều lệ: 925.977.620.000 đồng.
- Vốn chủ sở hữu (tại thời điểm 31/12/2024): 1.155.973.977.028 đồng.
- Địa chỉ: Số 3 Trần Nhật Duật, P. Tân Định, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.
- Số điện thoại: (84-28) 3622 1399.
- Website: <https://danhkhoi.com.vn/>
- Mã cổ phiếu: NRC.
- Quá trình hình thành và phát triển (ngày thành lập, thời điểm niêm yết, thời gian các mốc sự kiện quan trọng kể từ khi thành lập đến nay):

+ Năm 2014:

Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi tiền thân là Công ty Cổ phần Dịch vụ Thông tin bất động sản Netland.

+ Năm 2016:

Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần Bất động sản Netland.

+ Năm 2018:

Công ty được chính thức niêm yết và giao dịch trên Sàn Giao dịch chứng khoán Hà Nội từ ngày 05/04/2018. Công ty đã mở rộng quan hệ hợp tác với các đối tác trong và ngoài nước như Sanei, G-7 Holdings INC (Nhật Bản)...

+ Năm 2019:

Năm 2019, Công ty đã nhận được một số giải thưởng như:

Top 10 “Nhà đầu tư và kinh doanh bất động sản xuất sắc 2019”, Top 3 Doanh nghiệp niêm yết có hoạt động IR được yêu thích nhất năm 2019, vinh danh ở hạng mục “Emerging Developer of the Year”.

+ Năm 2020:

Công ty chính thức đổi tên thành Công ty thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi.

+ Năm 2021:

Đến năm 2021, Công ty đã có một số bước tiến nhảy vọt bằng việc phát hành vốn lên thành 841 tỷ đồng. Đây là thời điểm Công ty đạt được rất nhiều giải thưởng lớn cả về giải thưởng bất động sản và hoạt động của doanh nghiệp niêm yết như:

- Công ty được vinh danh tại giải thưởng Bất động sản tiêu biểu Việt Nam.
- Công ty giành được chiến thắng các giải thưởng lớn tại PropertyGuru Vietnam Property Awards 2021.
- Công ty được vinh danh giải thưởng Doanh nghiệp tăng trưởng nhanh 2021.
- Top 3 Doanh nghiệp niêm yết có hoạt động IR được định chế tài chính đánh giá cao nhất và Top 3 Doanh nghiệp niêm yết có hoạt động IR được nhà đầu tư yêu thích nhất, thuộc nhóm Small & Micro Cap.

+ Năm 2022 đến nay:

Công ty thực hiện tái cấu trúc các danh mục đầu tư và củng cố hoạt động nhằm sẵn sàng vượt qua giai đoạn trầm lắng của thị trường và chuẩn bị cho sự đột phá trong tương lai.

## **2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:**

- Ngành nghề kinh doanh:

+ Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa

Chi tiết: Đại lý

(trừ Thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối: Thuốc lá và xì gà, sách, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải được loại trừ ra khỏi phạm vi cam kết).

+ Hoạt động tư vấn quản lý

Chi tiết: - Dịch vụ tư vấn quản lý chung: Dịch vụ tư vấn quản lý tài chính (trừ tư vấn thuế); - Dịch vụ tư vấn quản lý marketing; - Dịch vụ tư vấn quản lý nguồn nhân lực - Dịch vụ tư vấn quản lý sản xuất; - Các dịch vụ tư vấn quản lý khác.

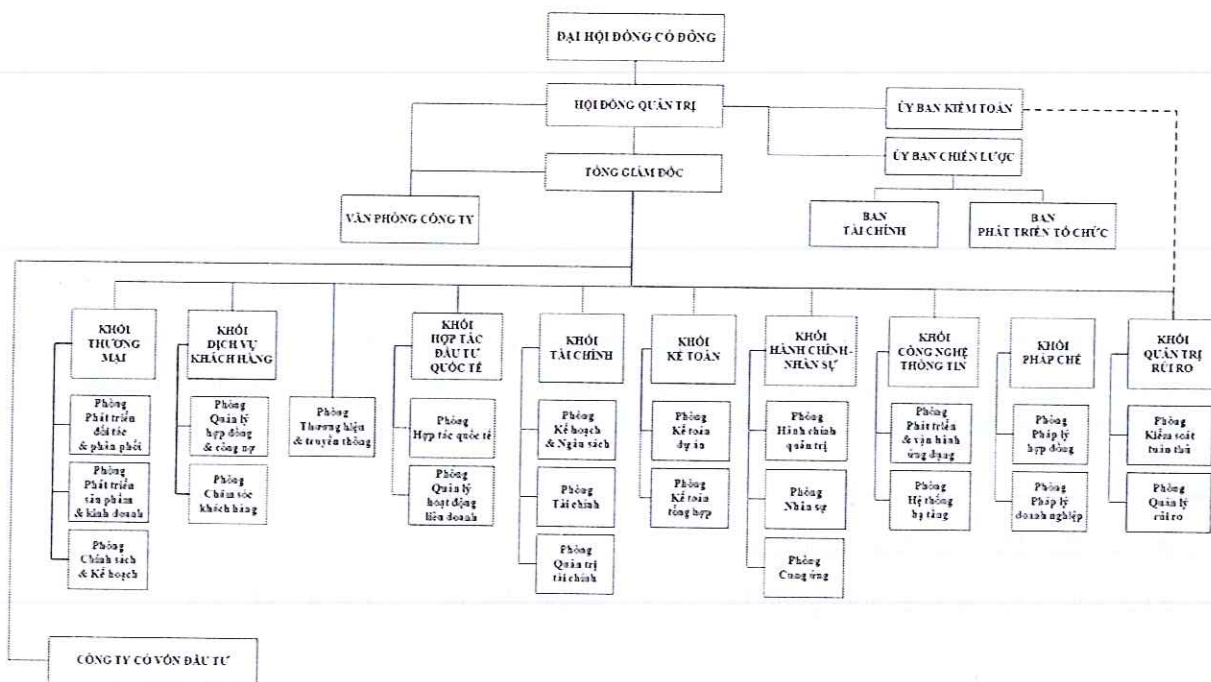
- Địa bàn kinh doanh: Các dự án của Công ty phân bố rộng khắp các địa bàn trong cả nước.

## **3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý**

- Mô hình quản trị: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán và Tổng Giám đốc

- Cơ cấu bộ máy quản lý





- Các công ty con, công ty liên kết:

+ Công ty con: Công ty Cổ phần DKTK Thuận An.

Địa chỉ: Số 03 Trần Nhật Duật, phường Tân Định, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Giấy chứng nhận ĐKDN: Số 0317360869 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 28/06/2022.

Số điện thoại: 028 36221399.

Vốn điều lệ: 300.000.000.000 đồng.

Vốn góp của NRC: 152.000.000.000 đồng.

Tỷ lệ sở hữu: 50,66%.

Hoạt động kinh doanh: Kinh doanh bất động sản.

+ Công ty liên kết: Công ty Cổ phần Danh Khôi TK.

Địa chỉ: Số 03 Trần Nhật Duật, phường Tân Định, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Giấy CNĐKDN: Số 0317010293 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 04/11/2021.

Số điện thoại: 028 36221399.

Vốn điều lệ: 200.000.000.000 đồng.

Vốn góp của NRC: 99.800.000.000 đồng.

Tỷ lệ nắm giữ: 49,9%.

Hoạt động kinh doanh: Kinh doanh bất động sản.



#### 4. Định hướng phát triển.

Triết lý kinh doanh – Giá trị cốt lõi - Tầm nhìn – Sứ mệnh.

+ Triết lý kinh doanh.

“Chân thành, chia sẻ để cùng thành công”.

Chúng tôi đặt mình vào tâm thế của mỗi nhà đầu tư, đối tác và khách hàng để thấu hiểu sự kỳ vọng vào từng sản phẩm, từng dự án hay danh mục đầu tư do Danh Khôi thực hiện. Điều đó giúp chúng tôi nỗ lực và thực thi các cam kết đạt hiệu quả tối ưu nhất. “Muốn đi xa, nên đi cùng nhau”, Tập đoàn Danh Khôi luôn sẵn sàng chia sẻ giá trị lợi ích đạt được cho khách hàng, đối tác, nhà đầu tư và các đồng nghiệp để cùng nhau phát triển, làm cho thành công trở nên có ý nghĩa hơn.

+ Tầm nhìn

Tập đoàn phát triển Bất động sản hàng đầu khu vực.

Danh Khôi sẽ kết nối và tối ưu hoá mọi nguồn lực, tạo sức mạnh phát triển vươn tầm khu vực.

+ Sứ mệnh

Làm giàu giá trị sống.

Chính là tối ưu giá trị cho mọi không gian sống và kinh doanh, tạo ra môi trường làm việc hạnh phúc và thăng tiến cho nhân viên, lợi ích bền vững cho cổ đông và nhà đầu tư, giúp đối tác cùng thành công, đóng góp cho sự phát triển xã hội.

+ Giá trị cốt lõi

E: Efficiency

Hiệu quả: Luôn tìm kiếm giải pháp tốt hơn để đạt được giá trị tối đa trên cơ sở tối ưu nguồn lực.

P: Passion

Đam mê: Yêu thích việc mình làm và quyết tâm theo đuổi mục tiêu, không ngừng hoàn thiện bản thân để đạt đến thành công.

I: Innovation Integrity

Đổi mới: Không ngừng nâng cao hiểu biết, luôn tư duy đổi mới, sáng tạo để tiên phong kiến tạo nên các giá trị khác biệt.

Chính trực: Hướng đến những tiêu chuẩn đạo đức cao nhất trong mọi hoạt động với hành xử trung thực, minh bạch, tôn trọng và công bằng.

C: Commitment

Cam kết: Có tinh thần trách nhiệm, chính trực, giữ cam kết ở mức cao nhất với mọi người trong mọi hoạt động để giữ uy tín và niềm tin.

S: Speed

Tốc độ: Bám sát công việc, quyết đoán một cách có cơ sở, hành động nhanh chóng, thích ứng linh hoạt để mang lại hiệu quả tối ưu trong mọi hoạt động.

- Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty.

<b>ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG</b>	<b>CHIẾN LƯỢC HÀNH ĐỘNG</b>
CON NGƯỜI DANH KHÔI: SỰ BỀN VỮNG TỪ CỐT LÕI	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nâng cao hiệu suất lao động</li> <li>- Đồng hành và chia sẻ</li> </ul>
VĂN HOÁ DANH KHÔI: ĐỊNH HƯỚNG BỀN VỮNG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tái tạo văn hoá</li> <li>- Hội nhập quốc tế</li> </ul>
MÔI TRƯỜNG - DANH KHÔI: BỀN VỮNG TỰ NHIÊN	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quản lý rủi ro về môi trường</li> <li>- Tiết kiệm năng lượng</li> <li>- Tối ưu mảng xanh trong từng thiết kế</li> </ul>
XÃ HỘI – DANH KHÔI: MỐI LIÊN KẾT BỀN VỮNG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chân thành và chia sẻ</li> <li>- Đẩy mạnh chương trình vì cộng đồng</li> </ul>

## 5. Các rủi ro:

Trong năm 2024, để điều hành hoạt động kinh doanh hiệu quả, Ban điều hành đã thực hiện việc nhận diện, phân tích đánh giá, tìm biện pháp ứng phó thích hợp đối với các rủi ro và thường xuyên đánh giá lại tình hình để có những quyết sách phù hợp. Các rủi ro chính trong hoạt động của Công ty bao gồm rủi ro thanh khoản, rủi ro vận hành, rủi ro tín dụng. Do có tác động trực tiếp đến kết quả kinh doanh của Công ty, nên Công ty phải ban hành các quy định liên quan để khi phát sinh giao dịch/hoạt động, các bộ phận nghiệp vụ đều thực hiện tính toán các phương án để kiểm soát các loại rủi ro được nhận diện.

### + Quản lý rủi ro tín dụng

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

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

Đối với các khoản tiền gửi ngân hàng, Công ty ưu tiên lựa chọn các ngân hàng có uy tín tại Việt Nam.

### + Quản lý rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các



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

#### + Quản lý rủi ro vận hành

Trong giai đoạn khó có thể tăng doanh thu, hoạt động quản lý rủi ro trong vận hành cũng giúp Công ty giảm bớt các chi phí không cần thiết thông qua việc hợp lý hóa các thao tác nghiệp vụ, giảm chi phí hành chính, giảm thiệt hại do các lỗi vận hành...

Trong thời gian tới, Công ty sẽ tiếp tục rà soát và nâng cao hiệu quả của công tác quản lý rủi ro trong hoạt động kinh doanh, đảm bảo mục tiêu phát triển an toàn, bền vững.

## II. Tình hình hoạt động trong năm 2024

### 1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Kết quả kinh doanh năm 2024 thể hiện như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2024	Thực hiện năm 2024	%TH2024/KH2024	Thực hiện năm 2023	%TH2024/TH2023
1	Doanh thu thuần	380.000	5.149	1,36%	4.628	111,26%
2	Lợi nhuận trước thuế		(137.284)		39.722	-345,61%
3	Lợi nhuận sau thuế	40.000	(137.297)	-343,24%	11.899	-1153,85%
4	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)		(1.482)		129	-1148,90%

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2024 đã được kiểm toán

### 2. Tổ chức và nhân sự

- Đến thời điểm 31/12/2024, Ban điều hành của NRC bao gồm:

STT	Họ tên	Chức vụ	Số lượng sở hữu tại NRC (cổ phần)	Tỷ lệ sở hữu tại NRC (%)
1	Ông Nguyễn Huy Cường	Tổng Giám đốc	317.627	0,343%
2	Ông Nguyễn Hữu Quang	Phó Tổng Giám đốc	0	0
	Ông Hồ Đức Toàn	Giám đốc tài chính	3.780	0,004
4	Bà Trần Ngọc Chiêu	Kế toán trưởng	2.000	0,002

- Những thay đổi trong ban điều hành: Không có thay đổi trong năm.



### 3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

#### a) Các khoản đầu tư lớn:

##### ❖ Các dự án đã hợp tác đầu tư đang triển khai

- Dự án Trung tâm Thương mại và Căn hộ cao cấp Bình Dương 1 (dự án Astral).
  - + Thời gian hợp tác: Đến 28/10/2025.
  - + Vị trí: Đại Lộ Bình Dương, Phường Bình Hoà, TP. Thuận An, Tỉnh Bình Dương.
  - + Diện tích đất: 37.344 m<sup>2</sup>
  - + Loại dự án: Chung cư
  - + Quy mô: 5.361 sản phẩm (4.966 căn hộ, 111 shophouse và 284 officetel)
  - + Tiện ích: Trung tâm thương mại, hồ bơi tràn bờ, bãi đậu xe, Gym, Spa...
  - + Tổng vốn đầu tư: 11.120 tỷ đồng.



- Dự án thành phần khu Dân cư Cồn Tân Lập (Dự án The Welltone).
  - + Thời gian hợp tác: Đến 28/10/2025.
  - + Vị trí: Đại Lộ Bình Dương, Phường Bình Hoà, TP. Thuận An, Tỉnh Bình Dương.
  - + Diện tích đất: 37.344 m<sup>2</sup>
  - + Loại dự án: Chung cư
  - + Quy mô: 5.361 sản phẩm (4.966 căn hộ, 111 shophouse và 284 officetel)
  - + Tiện ích: Trung tâm thương mại, hồ bơi tràn bờ, bãi đậu xe, Gym, Spa...
  - + Tổng vốn đầu tư: 11.120 tỷ đồng.



❖ Các dự án hợp tác đầu tư trong năm 2024

- Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần ABFAST.
  - + Dự án khu nhà ở Đại Nam khu D.
  - + Thời gian hợp tác: 36 tháng từ tháng 01/2024.
  - + Dự án vẫn đang trong quá trình hoàn thiện để đưa vào kinh doanh.
- Hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư Tân Tiến.
  - + Dự án The Balé - Mũi Né.
  - + Giá trị hợp tác: 198 tỷ, thời gian hợp tác 36 tháng kể từ tháng 1/2024.
  - + Dự án vẫn đang trong quá trình hoàn thiện để đưa vào kinh doanh.

b) Tình hình hoạt động của Các công ty con, công ty liên kết trong năm 2024

STT	Nội dung	Công ty Cổ phần DKTK Thuận An (đồng)	Công ty Cổ phần Danh Khôi TK (đồng)
1	Tổng tài sản	299.880.199.098	206.237.310.667
2	Tổng nợ	60.000.000	331.669.217
3	Vốn chủ sở hữu	299.820.199.098	205.905.641.450
4	Tổng doanh thu	20.833	1.524.997.358
5	Lợi nhuận sau thuế	(119.815.955)	1.146.676.868

4. Tình hình tài chính

Quy mô và hiệu quả của Công ty

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2023		Năm 2024		% tăng/giảm so với 2023	
		Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
1	Tổng giá trị tài sản	1.932.799	2.083.205	1.778.432	1.929.368	-7,99%	-7,38%
2	Vốn chủ sở hữu	1.143.565	1.293.904	1.005.116	1.155.974	-12,11%	-10,66%
3	Doanh thu thuần	4.628	4.628	5.149	5.149	11,26%	11,26%
4	Lợi nhuận từ HĐKD	(40.802)	(39.455)	5.149	4.534	-112,62%	-111,49%
5	Lợi nhuận khác	79.177	79.177	(7.361)	(7.361)	-109,30%	-109,30%
6	Lợi nhuận trước thuế	38.375	39.722	(137.816)	(137.284)	-459,13%	-445,61%
7	Lợi nhuận sau thuế	10.558	11.899	(137.816)	(137.297)		
8	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		11.929		(137.237)		
9	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(29)		(59)		103,81%
10	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)		0,92%	-0,14%	-11,88%		

Tình hình tài sản

	Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
	- Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,267	0,706



	Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024
	- Hệ số thanh toán nhanh	1,246	0,688
	<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>		
2	- Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,379	0,401
	- Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,610	0,669
	<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>		
3	- Vòng quay hàng tồn kho	0,014	0,057
	- Vòng quay tổng tài sản	0,002	0,003
	<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>		
4	- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	257,08%	-2666,35%
	- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,92%	-11,88%
	- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,57%	-7,12%
	- Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	-852,39%	-2523,17%
5	Thu nhập trên mỗi cổ phần	129	(1.482)

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2024 đã được kiểm toán)

##### 5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu.

###### a) Cổ phần

Tổng số cổ phần tự do chuyển nhượng đang lưu hành: 92.597.762 cổ phần.

Tổng số cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phần.

###### b) Cơ cấu cổ đông:

*Cơ cấu cổ đông Công ty chốt ngày 31/12/2024*

Stt	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ nắm giữ (%)
I	Trong nước	4.356	87.205.113	94,17
1	Cổ đông Nhà nước	0	0	0
2	Tổ chức	13	6.356.401	6,86

Stt	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ nắm giữ (%)
3	Cá nhân	4.343	80.848.712	87,31
-	Cổ đông lớn: Hà Thị Kim Thanh	1	15.232.499	16,45
-	Cổ đông khác	4.342	65.616.213	70,86
II	Nước ngoài <i>(Tỷ lệ sở hữu tối đa của nhà đầu tư nước ngoài của NRC năm 2024 là 50%)</i>	22	5.392.649	5,82
1	Tổ chức	5	5.195.767	5,61
2	Cá nhân	17	196.882	0,21
III	Cổ phiếu quỹ	0	0	0
<b>Tổng cộng</b>		<b>4.378</b>	<b>92.597.762</b>	<b>100</b>

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

Từ thời điểm niêm yết đến nay, Công ty đã có các lần tăng vốn như sau:

STT	Năm	Vốn điều lệ ban đầu	Vốn điều lệ tăng thêm	Vốn điều lệ lũy kế	Hình thức tăng vốn
1	2018	120.000.000.000	0	120.000.000.000	Niêm yết
2	2019	120.000.000.000	6.000.000.000	126.000.000.000	Phát hành ESOP
3	2019	126.000.000.000	24.000.000.000	150.000.000.000	Phát hành riêng lẻ
4	2019	150.000.000.000	90.000.000.000	240.000.000.000	Phát hành tăng vốn, tỷ lệ 100:75
5	2019	240.000.000.000	0	240.000.000.000	Trả cổ tức năm 2018 bằng tiền, 5%/vốn CP

STT	Năm	Vốn điều lệ ban đầu	Vốn điều lệ tăng thêm	Vốn điều lệ lũy kế	Hình thức tăng vốn
6	2020	240.000.000.000	35.999.320.000	275.999.320.000	Trả cổ tức năm 2018 bằng CP, tỷ lệ 15%/vốn CP
7	2020	275.999.320.000	0	275.999.320.000	Trả cổ tức năm 2019 bằng tiền, 5%/vốn CP
8	2020	275.999.320.000	13.798.730.000	289.798.050.000	Trả cổ tức năm 2019 bằng CP 5%/vốn CP
9	2020	289.798.050.000	12.000.000.000	301.798.050.000	Phát hành ESOP
10	2021	301.798.050.000	500.000.000.000	801.798.050.000	Phát hành riêng lẻ
11	2021	801.798.050.000	40.088.810.000	841.886.860.000	Trả cổ tức năm 2020 bằng CP, 5%/vốn CP
12	2022	841.886.860.000	40.000.000.000	881.886.860.000	Phát hành ESOP
13	2023	881.886.860.000	44.090.760.000	925.977.620.000	Trả cổ tức bằng CP, 5%/vốn CP

## 6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

### 6.1. Tác động lên môi trường:

Để giảm thiểu tác động môi trường, trong quá trình hoạt động kinh doanh, NRC đã có các chính sách giảm thiểu rác thải văn phòng, rác thải sinh hoạt.

### 6.2. Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

Công ty hoạt động trong lĩnh vực đầu tư và môi giới bất động sản nên Công ty không sử dụng nguyên vật liệu phục vụ sản xuất. Tuy nhiên, đối với các hoạt động kinh doanh tại văn phòng, Công ty đã ban hành các quy định nhằm giảm thiểu mua sắm, sử dụng các vật tư, trang thiết bị có mức tiết kiệm năng lượng, giảm các loại khí thải. Trong việc lựa chọn các dự án đầu tư, Công ty cũng chú trọng các dự án có yếu tố “xanh”.

### 6.3. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường:

a) Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không có



b) Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không có

6.4. Chính sách liên quan đến người lao động

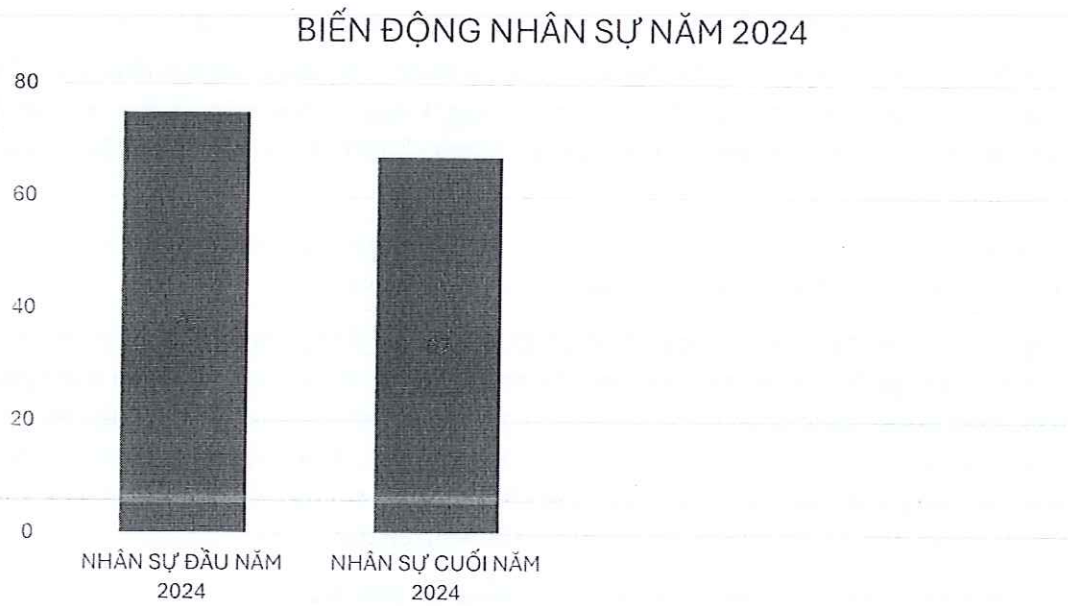
a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động, trình độ.

- Số lượng lao động:

Trong năm 2024, nhân sự tại Công ty biến động giảm dần về cuối năm so với thời điểm đầu năm do:

- Bối cảnh thị trường Bất động sản chưa có những chuyển biến tích cực;
- Công ty tinh gọn bộ máy, nâng cao hiệu suất lao động.

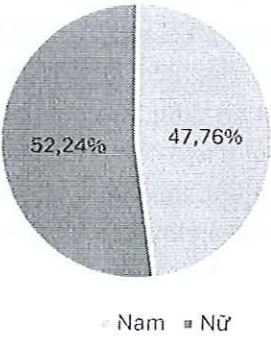
Tỉ lệ nhân sự giảm 18% so với thời điểm đầu năm, nhân sự ký HĐLĐ đến thời điểm 31/12/2024 là 67 CBNV.



- Cơ cấu nhân sự tại thời điểm cuối năm 2024:

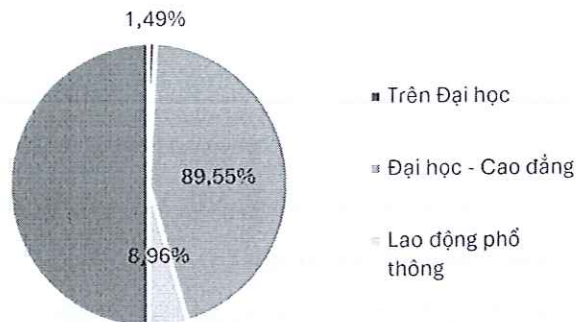
- Theo giới tính

Cơ cấu nhân sự theo giới tính



- Theo trình độ

Cơ cấu nhân sự theo trình độ



b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động

- Năm 2024 là một năm còn nhiều khó khăn của thị trường bất động sản nói chung và Công ty nói riêng. Các chính sách tiết kiệm chi phí tiếp tục được Công ty thực hiện để duy trì hoạt động kinh doanh nhưng Công ty vẫn đảm bảo việc chi trả lương cho NLD với mức thu nhập không suy giảm so với năm trước.
- Đối với các khoản phúc lợi: Công ty tiếp tục duy trì chính sách phúc lợi cơ bản (quà tặng sinh nhật, cưới hỏi, thăm hỏi ốm đau, ma chay v.v... ) cho CBNV.
- Công ty đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật về lao động, thực hiện nghiêm túc việc trích đóng và tham gia bảo hiểm bắt buộc (bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp), công đoàn. Hoạt động của tổ chức Công đoàn cơ sở trong năm cũng được tạo điều kiện phát huy vai trò hỗ trợ, gắn kết người lao động tạo nên môi trường làm việc thân thiện, văn minh, qua đó góp phần nâng cao năng suất, hiệu quả làm việc: các chương trình thi đua 5S, kỷ niệm Ngày Quốc tế Phụ nữ 8/3, Ngày Phụ nữ Việt Nam 20/10, Ngày Tết Nguyên đán...

6.7. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương.

Công ty chấp hành tốt các quy định của địa phương, luôn luôn tuân thủ các quy định và chính sách của phường, quận và thành phố.

### III. Báo cáo và đánh giá của Ban Điều hành

#### 1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Trái ngược với dự báo từ đầu năm 2024, thị trường kinh tế nói chung và lĩnh vực bất động sản nói riêng thời gian qua vẫn bất ổn và suy giảm. Công ty đã đi qua năm 2024 nhiều khó khăn, thách thức bằng những nỗ lực giữ vững mảng kinh doanh bất động sản, đồng thời, tìm kiếm cơ hội đầu tư, kinh doanh khác nhằm tạo nguồn thu ổn định. Tiếp tục củng cố nội lực cho sự ổn định và phát triển của Công ty, năm 2024, HĐQT, Ban điều hành và toàn thể CBNV NRC đã “Vững tâm – Mở lối”: tiến hành các giải pháp để duy trì nguồn thu, tiết giảm chi phí, đồng thời đánh giá các nguồn lực của Công ty, nghiên cứu chính sách vĩ mô, nhu cầu thị trường và khách hàng để xây dựng phương án khả thi, từng bước mở rộng các hoạt động kinh doanh, sẵn sàng khai thác khi những dự án này hội đủ điều kiện..

Một số chỉ tiêu về kết quả kinh doanh năm 2024 như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2024	Thực hiện năm 2024	%TH2024/ KH2024	Thực hiện năm 2023	%TH2024/ TH2023
1	Doanh thu thuần	380.000	5.149	1,36%	4.628	111,26%
2	Lợi nhuận trước thuế		(137.284)		39.722	-345,61%
3	Lợi nhuận sau thuế	40.000	(137.297)	-343,24%	11.899	-1153,85%
4	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)		(1.482)		129	-1148,90%

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2024 đã được kiểm toán

2. Tình hình tài chính

a. Tình hình tài sản

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2023 (hợp nhất)	31/12/2024 (hợp nhất)
I	Tài sản ngắn hạn	718.596	399.051
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	897	470
2	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	704.500	387.070
4	Hàng tồn kho	11.571	9.974
5	Tài sản ngắn hạn khác	1.626	1.535
II	Tài sản dài hạn	1.364.608	1.530.318
1	Các khoản phải thu dài hạn	1.020.323	1.294.669
2	Tài sản cố định	68.091	66.906
3	Bất động sản đầu tư	66.150	65.938
4	Tài sản dở dang dài hạn	107.731	-



Stt	Chỉ tiêu	31/12/2023 (hợp nhất)	31/12/2024 (hợp nhất)
5	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	102.174	102.765
6	Tài sản dài hạn khác	137	40
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>2.083.205</b>	<b>1.929.368</b>

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2024 đã được kiểm toán)

**b. Tình hình nợ phải trả**

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2023 (hợp nhất)	31/12/2024 (hợp nhất)
<b>I</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>567.278</b>	<b>565.447</b>
1	Phải trả người bán ngắn hạn	6.706	4.075
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	2.442	2.014
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	109.128	94.335
4	Phải trả người lao động	10.757	5.664
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	27.867	74.497
6	Phải trả ngắn hạn khác	52.069	68.241
7	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	351.021	308.799
8	Quỹ khen thưởng phúc lợi	7.287	7.823
<b>II</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>222.022</b>	<b>207.947</b>
1	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	10.741	-
2	Phải trả dài hạn khác	162.803	162.879
3	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	48.473	45.050
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>994.804</b>	<b>773.394</b>

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2024 đã được kiểm toán)

### 3. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty

#### a. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

- Điều kiện làm việc
  - An toàn lao động: Tai nạn lao động trong năm qua không phát sinh do Công ty định kỳ kiểm tra an toàn tòa nhà.
  - Thời gian làm việc: CBNV văn phòng làm việc 8 giờ/ngày, trong giai đoạn cao điểm có thể làm tăng ca ngoài giờ để phục vụ công việc.
  - Môi trường làm việc: Văn phòng đạt tiêu chuẩn, đảm bảo an toàn PCCC.
- Quyền lợi người lao động được đảm bảo, các khoản thu nhập của CBNV bao gồm lương, bảo hiểm xã hội và các chính sách chi hiệu hi vẫn đảm bảo để người lao động có động lực làm việc và gắn bó với Công ty.

#### b. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương

- Hỗ trợ kinh tế:
  - Việc làm: Công ty tạo ra khoảng 100 việc làm trực tiếp địa phương.
  - Hợp tác kinh doanh: 100% nhà cung cấp là doanh nghiệp địa phương, góp phần thúc đẩy kinh tế tại các địa bàn Công ty hoạt động.

### IV. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị trong năm 2025

Tiếp tục định hướng “Vững tâm – Mở lối” để tạo sự đột phá trong hoạt động kinh doanh, năm 2025, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi (NRC) sẽ tiếp tục nghiên cứu các giải pháp, sáng kiến để nắm bắt được các cơ hội kinh doanh trong diễn biến mới của thị trường và nền kinh tế Việt Nam. Nhằm phát huy hiệu quả lợi thế và tiềm năng của một tập đoàn phát triển bất động sản với nhiều dự án lớn đang được triển khai tại các địa phương trong nước, Công ty đang từng bước hiện thực hóa định hướng phát triển Hệ sinh thái bền vững thông qua việc mở rộng hoạt động trong các lĩnh vực tiềm năng và những lĩnh vực mà Công ty có nền tảng phát triển như Nông nghiệp công nghệ cao, Dược phẩm, các sản phẩm y tế và chăm sóc sức khỏe...

Định hướng này không chỉ giúp mở rộng quy mô hoạt động của Công ty mà còn khẳng định cam kết của NRC đối với phát triển bền vững, nâng cao vị thế của công ty trong chiến lược tăng trưởng, phát triển chung trong thời gian tới.

### V. Quản trị công ty

#### 1. Đại hội đồng cổ đông

Thông tin về các cuộc họp và Nghị quyết/Quyết định của ĐHĐCĐ

Stt	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tình hình thực hiện
1	01/2024/NQ-ĐHĐCĐ	25/06/2024	1. Thông qua Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2023.	Hoàn thành
			2. Thông qua Báo cáo hoạt	Hoàn thành

Stt	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tình hình thực hiện
			động của Ủy ban kiểm toán năm 2023.	
			3. Thông qua Báo cáo tài chính năm 2023 và thực hiện phân phối lợi nhuận trích lập các quỹ năm 2023	Hoàn thành
			4. Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập Báo cáo tài chính năm 2024.	Hoàn thành
			5. Thông qua kế hoạch kinh doanh, phương án phân phối lợi nhuận, trích lập các quỹ năm 2024.	Hoàn thành
			6. Thông qua mức chi trả thù lao các thành viên Hội đồng quản trị và người phụ trách quản trị Công ty năm 2024.	Hoàn thành
			7. Thông qua phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ năm 2024.	Việc phát hành của Công ty chưa thực hiện được trong năm do tình hình thị trường không thuận lợi và các điều kiện khác không phù hợp. Hội đồng quản trị sẽ báo cáo ĐHĐCĐ trong cuộc họp gần nhất.
			8. Thông qua việc miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2022 – 2027.	Hoàn thành
			9. Thông qua kết quả bầu bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2022-2027.	Hoàn thành

## 2. Hội đồng quản trị (tại ngày 31/12/2024)

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Cổ phần có quyền biểu quyết	Chức danh tại Công ty khác
1	Lê Thống Nhất	Chủ tịch HĐQT	2.706.957	Theo Báo cáo quản trị năm 2024 đã được công bố



STT	Họ và tên	Chức vụ	Cổ phần có quyền biểu quyết	Chức danh tại Công ty khác
2	Trần Vi Thoại	Thành viên HĐQT không điều hành	110.279	Theo Báo cáo quản trị năm 2024 đã được công bố
3	Hàn Thị Quỳnh Thi	Thành viên HĐQT độc lập	2.575	Theo Báo cáo quản trị năm 2024 đã được công bố
4	Hồ Đức Toàn	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc tài chính	3.780	Theo Báo cáo quản trị năm 2024 đã được công bố
5	Bùi Đức Hoàn	Thành viên HĐQT độc lập	0	Theo Báo cáo quản trị năm 2024 đã được công bố

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị:

HĐQT thành lập Ủy ban Chiến lược thực hiện chức năng tham mưu, hỗ trợ cho HĐQT trong các công tác liên quan đến phát triển tổ chức, chiến lược đầu tư, các phương án huy động để tái cấu trúc tài chính và các hoạt động của Công ty phù hợp với tình hình thực tế.

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị:

❖ Số lượng cuộc họp của HĐQT:

Stt	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp (%)	Lý do không tham dự họp
1	Lê Thống Nhất	17/17	100	
2	Nguyễn Hữu Quang	9/17	52,94	Từ nhiệm ngày 25/06/2024
3	Trần Vi Thoại	17/17	100	
4	Vũ Ngọc Châu	9/17	52,94	Từ nhiệm ngày 25/06/2024
5	Hàn Thị Quỳnh Thi	17/17	100	
6	Hồ Đức Toàn	8/17	47,06	Bỏ nhiệm ngày 25/06/2024
7	Bùi Đức Hoàn	8/17	47,06	Bỏ nhiệm ngày 25/06/2024

#### ❖ Hoạt động của Hội đồng quản trị

Trong năm 2024, HĐQT đã chủ động phân tích đánh giá tình hình vĩ mô, thị trường để có định hướng cho Ban điều hành cũng như nhận các đề xuất của Ban điều hành để có các quyết sách phù hợp trong hoạt động, kinh doanh nhằm giữ ổn định hoạt động của Công ty cũng như thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch. Đồng thời, HĐQT cũng tổ chức các cuộc họp (17 cuộc họp, theo Phụ lục Danh sách đính kèm) để quyết định các vấn đề trong hoạt động của Công ty kịp thời, tuân thủ đúng quy định về thẩm quyền.

#### ❖ Tổ chức của HĐQT

Trong bối cảnh nền kinh tế Việt Nam bị ảnh hưởng bởi tình hình khó khăn chung của khu vực và thế giới thì công tác quản trị tại Công ty càng được HĐQT đặc biệt chú trọng để đảm bảo Công ty luôn được hoạt động liên tục và bền vững.

- Triển khai định hướng chiến lược và kế hoạch phát triển trung và dài hạn, kế hoạch kinh doanh thường niên.
- Quyết định về kế hoạch và các dự án đầu tư trong thẩm quyền của mình.
- HĐQT thường xuyên theo sát mọi hoạt động của Công ty và đã có nhiều chỉ đạo, giải pháp quan trọng, hiệu quả, kịp thời về thị trường, nhân sự, đầu tư, ... giúp cho hoạt động của Công ty được thuận lợi, hiệu quả.

HĐQT Công ty đã tổ chức họp theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều lệ Công ty và Luật doanh nghiệp nhằm triển khai thực hiện tốt Nghị quyết ĐHĐCĐ, đồng thời chỉ đạo, giải quyết kịp thời những phát sinh đảm bảo cho hoạt động của Công ty đạt hiệu quả và đúng định hướng phát triển của HĐQT.

#### *Về cơ cấu HĐQT*

HĐQT của Công ty đã tổ chức hoạt động theo quy định của Điều lệ Công ty, Quy chế QTCT, Quy chế tổ chức và hoạt động của HĐQT. HĐQT Công ty đang có 5 thành viên trong đó có 2 thành viên độc lập và 2 thành viên không điều hành. Các thành viên HĐQT độc lập và không điều hành dành thời gian và sự chú trọng tham gia một cách hiệu quả và có các nhận định khách quan về Công ty và nhờ đó, HĐQT có được cơ chế kiểm soát cân bằng.

HĐQT của Công ty đảm bảo sự đa dạng về giới cụ thể hiện nay HĐQT có 04 thành viên là nam, chiếm tỷ lệ 80%, 01 thành viên là nữ, chiếm 20% tổng số thành viên đương nhiệm.

- d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập. Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị.

Theo quy định của Luật doanh nghiệp, UBKT phải do thành viên HĐQT độc lập làm chủ tịch và các thành viên là thành viên HĐQT không điều hành, UBKT của Công ty đã chấp hành theo quy định của pháp luật. Trách nhiệm chính của UBKT là giám sát, kiểm tra và đánh giá kết quả hoạt động của Công ty và tính tuân thủ quy định của pháp luật, yêu cầu của cơ quan quản lý và quy định nội bộ của Công ty.

- e) Đào tạo về quản trị Công ty

Bà Hàn Thị Quỳnh Thi và Ông Hồ Đức Toàn đã tham gia chương trình Chứng nhận thành viên HĐQT do Viện Thành viên Hội đồng quản trị Việt Nam (VIOD) tổ chức.

Các thành viên HĐQT khác đã tham gia các khóa đào tạo và các khóa tập huấn do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, các Sở Giao dịch tổ chức bên cạnh việc tự đào tạo các quy định pháp luật; tham khảo, học tập các thông lệ mới về quản trị Công ty.



### 3. Ủy ban kiểm toán

a) Thành viên và cơ cấu của Ủy ban kiểm toán:

Stt	Thành viên UBKT	Chức vụ	Cổ phần có quyền biểu quyết
1	Bà Hàn Thị Quỳnh Thi	Chủ tịch – TV HĐQT độc lập	2.575
2	Ông Trần Vi Thoại	Thành viên – TV HĐQT không điều hành	110.279

b) Hoạt động của Ủy ban kiểm toán:

Stt	Thành viên Ủy ban Kiểm toán	Số buổi	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết
1	Bà Hàn Thị Quỳnh Thi	2/2	100%	100%
2	Ông Trần Vi Thoại	2/2	100%	100%

- UBKT đã xem xét Báo cáo tài chính năm 2024 bao gồm báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất, gồm Báo cáo tài chính 2023, Báo cáo tài chính bán niên 2024 và Báo cáo tài chính năm 2024.
- Trao đổi nghiệp vụ với các phòng ban để kiểm tra, giám sát hoạt động theo chức năng nhiệm vụ và quy trình tác nghiệp. Phối hợp với Khối Quản trị rủi ro để có đánh giá và thực hiện các công tác liên quan đến kiểm soát tuân thủ và kiểm toán nội bộ (nếu có).
- Bàn bạc về các báo cáo tài chính quý, báo cáo tài chính năm và báo cáo tài chính đã kiểm toán với Ban Tổng giám đốc và kiểm toán độc lập.
- Rà soát các giao dịch với bên liên quan theo tờ trình của Tổng Giám đốc và Báo cáo tài chính.
- Nhận và xem xét báo cáo tài chính của kiểm toán độc lập theo đúng quy định.
- Bàn bạc các chính sách về đánh giá và quản lý rủi ro.
- Đánh giá kết quả công bố thông tin theo Thông tư 96/2020/TT/BTC ngày 16/11/2020 của Bộ tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.
- Đánh giá các quy định nội bộ liên quan và việc thực hiện theo đúng quy định.
- Giám sát việc ban hành và thực hiện theo bảng phân quyền phê duyệt trong Công ty.
- Giám sát việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông năm 2024 theo đúng Điều lệ Công ty, Luật Doanh nghiệp.



4. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ủy ban kiểm toán

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

STT	Họ và tên	Chức vụ	Năm 2024 (đồng)
1	Ông Lê Thống Nhất	Chủ tịch HĐQT	1.163.071.223
2	Bà Hàn Thị Quỳnh Thi	Thành viên HĐQT – Chủ tịch UBKT	60.000.000
3	Ông Trần Vi Thoại	Thành viên HĐQT – Thành viên UBKT	894.609.684
4	Ông Nguyễn Hữu Quang	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm 25/06/2024), Phó Tổng Giám đốc	986.328.417
5	Ông Vũ Ngọc Châu	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm 25/06/2024)	30.000.000
6	Ông Hồ Đức Toàn	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc tài chính	550.451.861
7	Ông Bùi Đức Hoàn	Thành viên HĐQT	30.000.000
8	Ông Nguyễn Huy Cường	Tổng Giám đốc	1.113.071.223
9	Bà Trần Ngọc Chiêu	Kế toán trưởng	467.366.384
	<b>Cộng</b>		<b>5.294.898.792</b>

b) Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ:

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số CP sở hữu đầu kỳ (*)		Số CP sở hữu cuối kỳ (**)		Lý do tăng, giảm
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
1	Lê Thống Nhất	Chủ tịch HĐQT	2.706.957	2,923%	2.706.957	2,923%	
2	Trần Vi Thoại	Thành viên HĐQT – TV UBKT	124.379	0,134%	110.279	0,119%	Bán
3	Vũ Ngọc Châu	Thành viên HĐQT	7.053	0,008%			Không theo dõi

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số CP sở hữu đầu kỳ (*)		Số CP sở hữu cuối kỳ (**)		Lý do tăng, giảm
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
4	Hàn Thị Quỳnh Thi	Thành viên HĐQT - CT UBKT	2.575	0,003%	2.575	0,003%	-
5	Hồ Đức Toàn	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc tài chính	17.080	0,018%	3.780	0,004%	Bán
6	Nguyễn Hữu Quang	Phó Tổng Giám đốc	52.309	0,057%	0	0%	Bán
7	Nguyễn Huy Cường	Tổng giám đốc	317.627	0,343%	317.627	0,343%	-
8	Trần Ngọc Chiêu	Kế toán trưởng	0	0%	2.000	0,002%	Mua
9	Huỳnh Thị Kim Lý	Người phụ trách quản trị	22.010	0,023%	14.010	0,015%	Bán

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ/: Thông tin về hợp đồng, hoặc giao dịch đã được ký kết hoặc đã được thực hiện trong năm với công ty, các công ty con, các công ty mà công ty nắm quyền kiểm soát của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán, Giám đốc (Tổng Giám đốc), các cán bộ quản lý và những người liên quan tới các đối tượng nói trên.

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung	Giá trị giao dịch (đồng)
1.	Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	Bên liên quan/	0313696385	3 Trần Nhật Duật, Phường Tân Định, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	1/1/2024-31/12/2024		Cho thuê văn phòng, điện, nước	5.149.234.224

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung	Giá trị giao dịch (đồng)
2.	Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	Bên liên quan	0313696385	3 Trần Nhật Duật, Phường Tân Định, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	1/1/2024-31/12/2024		Thu tiền cần trừ công nợ	178.400.000.000
3.	Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	Bên liên quan	0313696385	Số 03 Trần Nhật Duật, Phường Tân Định, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	1/1/2024-31/12/2024		Thu hồi tiền thanh lý Barya	247.408.124.118
4.	Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	Bên liên quan	0313696385	Số 03 Trần Nhật Duật, Phường Tân Định, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	1/1/2024-31/12/2024		Chi hộ	1.238.939.174
5.	Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	Bên liên quan	0313696385	Số 03 Trần Nhật Duật, Phường Tân Định, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	1/1/2024-31/12/2024		Hoàn trả khoản cần trừ công nợ	250.000.000
6.	Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	Bên liên quan	0313696385	Số 03 Trần Nhật Duật, Phường Tân Định, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	1/1/2024-31/12/2024		Cần trừ công nợ	2.270.816.900
7.	Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	Bên liên quan	3500707748	Số 79 đường D5, Phường 10, Thành Phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	1/1/2024-31/12/2024	06/2024/NQ-HĐQT	Dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp	0
8.	Công ty Cổ phần Danh Khôi TK	Công ty liên kết	0317010293	Số 3 Trần Nhật Duật, Phường Tân Định, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	1/1/2024-31/12/2024		Số dư nhận ký quỹ	75.924.000


d) Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty: Công ty luôn tuân thủ các quy định về quản trị Công ty theo các quy định của pháp luật về quản trị Công ty theo Quy chế quản trị Công ty đã ban hành.



## VI. Báo cáo tài chính


1. Ý kiến kiểm toán: Chấp thuận toàn phần
2. Báo cáo tài chính năm 2024 được kiểm toán (hợp nhất):
  - Bảng cân đối kế toán.
  - Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
  - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.
  - Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Địa chỉ website công bố, cung cấp báo cáo tài chính đã kiểm toán: <https://danhkhoi.com.vn/quan-he-co-dong/bao-cao-tai-chinh-30/>

Chi tiết đính kèm với Báo cáo. 

### Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VPCT.

ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 



LÊ THỐNG NHẤT

T.C.P. H.N.

### PHỤ LỤC 1:

#### Danh sách các Nghị quyết/Quyết định của Hội Đồng Quản Trị

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2024/NQ-HĐQT	04/01/2024	Thông qua việc ban hành Quy chế công bố thông tin.	100%
2	02/2024/NQ-HĐQT	08/01/2024	Thông qua việc ký kết Hợp đồng Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần ABFAST.	100%
3	03/2024/NQ-HĐQT	08/01/2024	Thông qua việc ký hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư Tân Tiến.	100%
4	04/2024/NQ-HĐQT	01/04/2024	Gia hạn thời gian tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 đến 30/06/2024.	100%
5	05/2024/NQ-HĐQT	24/04/2024	Thông qua việc triệu tập cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2024.	100%
6	06/2024/NQ-HĐQT	09/05/2024	Thông qua việc ký kết Hợp đồng tư vấn quản lý doanh nghiệp với Công ty CP DL và ĐTXD Châu Á.	100%
7	07/2024/NQ-HĐQT	20/05/2024	Thông qua chốt thời gian và địa điểm tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 của Công ty.	100%
8	08/2024/NQ-HĐQT	30/05/2024	Thông qua nội dung các Tờ trình của Tổng Giám đốc về các nội dung định hướng và hoạt động Công ty trong năm 2024.	100%
9	09/2024/NQ-HĐQT	03/06/2024	Thông qua nội dung chương trình và các tài liệu trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.	100%
10	10/2024/NQ-HĐQT	14/06/2024	Thông qua danh sách ứng cử viên chức danh thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2022-2027.	100%
11	10.1/2024/NQ-HĐQT	27/06/2024	Thông qua việc ký kết Hợp đồng Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần ABFAST Dự án Khu nhà ở Đại Nam Bình Dương Khu C.	100%

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
12	11/2024/NQ-HĐQT	01/07/2024	Thông qua việc phân công nhiệm vụ giữa các thành viên HĐQT.	100%
13	12/2024/NQ-HĐQT	09/07/2024	Thông qua việc gia hạn hợp đồng tín dụng số 808/2021/9804561/HĐTD ngày 30/12/2021 của ngân hàng BIDV CN Bình Hưng.	100%
14	13/2024/NQ-HĐQT	12/07/2024	Thông qua việc ký hợp đồng kiểm toán năm 2024.	100%
15	14/2024/NQ-HĐQT	29/07/2024	Thông qua việc trích lập dự phòng các khoản công nợ phải thu khó đòi với Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings, Công ty Cổ phần Danh Khôi Miền Nam, Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM.	100%
16	15/2024/NQ-HĐQT	26/09/2024	Thông qua việc phân công nhiệm vụ giữa các Thành viên Hội đồng quản trị của Công ty.	100%
17	16/2024/NQ-HĐQT	28/10/2024	Thông qua việc gia hạn hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2020/NRC-DKRH/BD ngày 28/10/2020.	100%
18	17/2024/NQ-HĐQT	08/11/2024	Thông qua việc ban hành Quy chế CBTT.	100%
19	18/2024/NQ-HĐQT	08/11/2024	Thông qua việc ban hành bảng phân quyền phê duyệt trong hoạt động Công ty.	100%
20	19/2024/NQ-HĐQT	16/12/2024	Thông qua việc thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư số 02/2024/HĐHT/DKG-ABF ngày 27/06/2024.	100%





**MOORE AISC**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>399.050.602.046</b>	<b>718.596.210.485</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>470.453.855</b>	<b>897.608.907</b>
1. Tiền	111		470.453.855	897.608.907
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>387.070.487.913</b>	<b>704.500.382.841</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	5.393.055.858	2.356.900.254
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	34.452.000	387.209.965
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	52.894.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	411.641.098.158	675.309.272.622
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5,6a	(82.892.118.103)	(26.447.000.000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.8</b>	<b>9.974.345.752</b>	<b>11.571.694.751</b>
1. Hàng tồn kho	141		9.974.345.752	11.571.694.751
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.535.314.526</b>	<b>1.626.523.986</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13a	18.055.682	58.988.346
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.517.258.844	1.567.535.640
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.530.317.674.841</b>	<b>1.364.608.942.734</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.294.668.500.000</b>	<b>1.020.323.124.118</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
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	1.294.668.500.000	838.915.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>66.906.158.723</b>	<b>68.091.814.741</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	8.270.459.009	9.246.647.347
- Nguyên giá	222		13.778.902.954	13.778.902.954
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.508.443.945)	(4.532.255.607)
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.11	58.635.699.714	58.845.167.394
- Nguyên giá	228		59.462.034.270	59.462.034.270
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(826.334.556)	(616.866.876)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.12</b>	<b>65.938.200.000</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		(211.800.000)	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.9</b>	<b>-</b>	<b>107.731.515.399</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	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>102.764.879.084</b>	<b>102.174.723.327</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		102.764.879.084	102.174.723.327
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>39.937.034</b>	<b>137.765.149</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13b	39.937.034	137.765.149
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.929.368.276.887</b>	<b>2.083.205.153.219</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>773.394.299.859</b>	<b>789.301.085.683</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>565.447.424.723</b>	<b>567.278.410.017</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.14	4.075.498.937	6.706.300.561
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	2.013.644.725	2.441.826.543
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	94.334.553.820	109.128.670.609
4. Phải trả người lao động	314		5.664.020.390	10.756.753.631
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	74.496.938.858	27.867.226.285
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a	68.240.618.532	52.068.904.801
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20a	308.799.454.486	351.021.653.149
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		7.822.694.975	7.287.074.438
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>207.946.875.136</b>	<b>222.022.675.666</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18	-	10.740.690.092
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b	162.878.655.311	162.802.731.311
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20b	45.050.000.000	48.473.184.916
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		18.219.825	6.069.347
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.155.973.977.028</b>	<b>1.293.904.067.536</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.21</b>	<b>1.155.973.977.028</b>	<b>1.293.904.067.536</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		925.977.620.000	925.977.620.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		925.977.620.000	925.977.620.000
- 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		11.527.322.839	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		41.096.559.574	179.284.299.584
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		178.334.035.445	167.355.224.478
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(137.237.475.871)	11.929.075.106
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		147.911.304.215	147.970.409.426
<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>1.929.368.276.887</b>	<b>2.083.205.153.219</b>

Lương Thị Thùy Linh  
Người lập biểu

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 31 tháng 3 năm 2025

Trần Ngọc Chiêu  
Kế toán trưởng

Nguyễn Huy Cường  
Tổng Giám đốc





BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	5.149.234.224	4.628.774.256
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		5.149.234.224	4.628.774.256
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	614.753.175	162.636.074
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		4.534.481.049	4.466.138.182
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	325.033	1.438.406
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	53.344.725.238	55.214.989.667
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		53.294.725.238	51.836.937.739
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		590.155.757	1.376.660.003
9. Chi phí bán hàng	25		-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	81.704.023.949	(9.915.645.471)
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh / (lỗ) (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		(129.923.787.348)	(39.455.107.605)
12. Thu nhập khác	31	VI.6	69.000.002.005	83.316.438.356
13. Chi phí khác	32	VI.7	76.360.645.261	4.139.202.284
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(7.360.643.256)	79.177.236.072
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế / (lỗ) (50 = 30 + 40)	50		(137.284.430.604)	39.722.128.467
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	-	18.816.534.042
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		12.150.478	9.006.069.347
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp / (lỗ) (60 = 50 - 51 - 52)	60		(137.296.581.082)	11.899.525.078
Cổ đông của Công ty mẹ	61		(137.237.475.871)	11.929.075.106
Cổ đông không kiểm soát	62		(59.105.211)	(29.550.028)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	(1.482)	136
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.11	(1.482)	136

Lương Thị Thùy Linh  
Người lập biểu

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 31 tháng 3 năm 2025

Trần Ngọc Chiêu  
Kế toán trưởng

Nguyễn Huy Cường  
Tổng Giám đốc





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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(137.284.430.604)	39.722.128.467
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10->12	1.397.456.018	1.231.538.997
- Các khoản dự phòng	03	VI.5	56.445.118.103	(66.444.032.373)
- 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		(590.155.757)	(1.376.660.003)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	53.294.725.238	51.836.937.739
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(26.737.287.002)	24.969.912.827
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(13.310.322.261)	157.117.436.562
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		109.328.864.398	49.561.915.279
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		15.161.458.423	(57.557.207.868)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		138.760.779	9.772.760.717
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(27.794.066.452)	(37.088.278.409)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.16	(11.471.290.469)	(1.500.000.000)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	61.095.719
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(97.888.889)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		45.218.228.527	145.337.634.827
<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		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	43.311.000.000
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		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		-	43.311.000.000

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
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	IX.1	(45.645.383.579)	(189.078.738.917)
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		(45.645.383.579)	(189.078.738.917)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		(427.155.052)	(430.104.090)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		897.608.907	1.327.712.997
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	470.453.855	897.608.907

Lương Thị Thùy Linh  
Người lập biểu

Trần Ngọc Chiêu  
Kế toán trưởng

Nguyễn Huy Cường  
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 31 tháng 3 năm 2025



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI VÀ CÔNG TY CON

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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 ("Công ty") 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 16 ngày 15 tháng 3 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp về thay đổi vốn điều lệ Công ty.

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.

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

Tên tiếng anh: Danh Khôi Group Joint Stock Company.

Tên viết tắt: Tập đoàn Danh Khôi.

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

Địa điểm kinh doanh: Số 1589 đường 3/2, phường 16, quận 11, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

**2. Lĩnh vực kinh doanh: Bất động sản.**

**3. Ngành nghề kinh doanh chính**

Ngành nghề kinh doanh của Tập đoàn 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, 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;

Quảng cáo;

Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận.

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

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

- Đối với hoạt động kinh doanh thông thường: trong vòng 12 tháng.

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

Trong năm 2024, tình hình kinh doanh của Tập đoàn vẫn chịu sự ảnh hưởng nặng nề của nền kinh tế vĩ mô. Cụ thể, thị trường bất động sản đang dần khôi phục nhưng vẫn còn nhiều khó khăn mặc dù các chính sách Nhà nước ban hành nhằm tháo gỡ khó khăn nhưng vẫn chưa thấm thấu đến doanh nghiệp, thị trường trái phiếu doanh nghiệp chưa ổn định, lãi suất tín dụng trên đà tăng lại.... và thanh khoản thị trường chủ yếu khôi phục ở thị trường chung cư, thị trường đất nền vẫn còn ảm đạm dẫn đến các doanh nghiệp vẫn phải hoạt động cầm chừng, luân phiên để duy trì hoạt động của doanh nghiệp.

**6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2024: 76 nhân viên (Ngày 31/12/2023: 84 nhân viên).**



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI VÀ CÔNG TY CON  
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Cấu trúc Tập đoàn

7.1. Thông tin công ty Con được hợp nhất

Tại ngày 31/12/2024, Tập đoàn có một (01) công ty Con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần DKTK Thuận An	Kinh doanh bất động sản	50,66%	50,66%	50,66%
Trụ sở chính: Số 3 Trần Nhật Duật, phường Tân Định, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.				

7.2. Thông tin Công ty liên kết được hợp nhất

Tại ngày 31/12/2024, Tập đoàn có một (01) công ty liên kết như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Danh Khôi TK	Kinh doanh bất động sản	49,9%	49,9%	49,9%
Trụ sở chính: Số 3 Trần Nhật Duật, phường Tân Định, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.				

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

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

9. Áp dụng cơ sở hoạt động liên tục trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được lập dựa trên cơ sở hoạt động liên tục, với giả định rằng Tập đoàn sẽ có thể sử dụng các tài sản và thanh toán các khoản nợ phải trả của Tập đoàn trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai gần trong ít nhất 12 tháng tới kể từ ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

1. Niên độ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Tập đoàn áp dụng Thông tư số 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI VÀ CÔNG TY CON

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam**

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ÁP DỤNG**

**1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi và công ty Con (gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

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

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

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

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

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

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

**2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền**

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

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

**Các khoản cho vay**

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



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

#### Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

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

### 5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

- 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 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.

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

#### 6.1 Tài sản cố định hữu hình

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



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**6.1 Tài sản cố định hữu hình (tiếp theo)**

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.

**6.2 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

*Phần mềm máy vi tính*

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

**6.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ**

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

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

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

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

**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.

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.

**Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư:** khấu hao được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư đó.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư (tiếp theo)***Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản đầu tư như sau:**Nhà cửa, vật kiến trúc*

25 năm

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**11. Nguyên tắc ghi nhận vay**

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

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



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong năm dựa theo Quy chế lương của Tập đoàn 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 theo quy định hiện hành.

**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 Tập đoàn sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

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

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

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



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)****Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư dự án**

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

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

**Doanh thu hoạt động tài chính**

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

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

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

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

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

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

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

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí lãi vay, lãi trái phiếu 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. Chi phí và phương pháp ghi nhận chi phí quản lý doanh nghiệp**

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

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

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

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



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**20. 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. Tập đoàn không phản ánh vào tài khoản này tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Các tài sản tài chính của Tập đoàn bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngân hàng, phải thu về cho vay, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**22. Công cụ tài chính (tiếp theo)****Nợ phải trả tài chính**

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

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

Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả 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.

**23. Các bên liên quan**

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

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

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

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2024	01/01/2024
<b>Tiền</b>		
Tiền mặt	1.908.470	485.431.176
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	468.545.385	412.177.731
<b>Cộng</b>	<b>470.453.855</b>	<b>897.608.907</b>



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị theo PP vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị theo PP vốn chủ sở hữu
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>				
Công ty Cổ phần Danh Khôi TK (i)	99.800.000.000	102.764.879.084	99.800.000.000	102.174.723.327
<b>Cộng</b>	<b>99.800.000.000</b>	<b>102.764.879.084</b>	<b>99.800.000.000</b>	<b>102.174.723.327</b>

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

(i) Tập đoàn đã đầu tư mua 9.980.000 cổ phần với giá trị 99.800.000.000 VND tương đương 49,9% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Danh Khôi TK theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0317010293 đăng ký thay đổi lần thứ 01 ngày 09 tháng 3 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp. Trong năm, Công ty này đang trong giai đoạn hợp tác đầu tư dự án, nên chưa phát sinh doanh thu từ hoạt động kinh doanh chính.

**- Cơ sở xác định giá trị hợp lý**

Giá trị hợp lý tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024 của các khoản đầu tư vào đơn vị chưa đại chúng không được xác định do đến thời điểm hiện tại vẫn chưa có hướng dẫn cụ thể và thống nhất về phương pháp xác định giá trị hợp lý trong kế toán của các khoản đầu tư này. Do vậy, Tập đoàn không trình bày giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính dài hạn.

**3. Phải thu của khách hàng ngắn hạn**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	5.149.234.224	-	735.704.670	-
Công ty Cổ phần Danh Khôi Miền Nam	-	-	1.377.373.950	-
Các khách hàng khác	243.821.634	-	243.821.634	-
<b>Cộng</b>	<b>5.393.055.858</b>	<b>-</b>	<b>2.356.900.254</b>	<b>-</b>

**4. Trả trước cho người bán**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>34.452.000</b>	<b>-</b>	<b>387.209.965</b>	<b>-</b>
Các nhà cung cấp khác	34.452.000	-	387.209.965	-
<b>b. Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>181.408.124.118</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (bên liên quan, xem thuyết minh X.3)	-	-	181.408.124.118	-
<b>Cộng</b>	<b>34.452.000</b>	<b>-</b>	<b>181.795.334.083</b>	<b>-</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Danh Khôi Miền Nam (i)	52.894.000.000	(37.025.800.000)	52.894.000.000	(26.447.000.000)
<b>Cộng</b>	<b>52.894.000.000</b>	<b>(37.025.800.000)</b>	<b>52.894.000.000</b>	<b>(26.447.000.000)</b>

(i) Khoản cho Công ty Cổ phần 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; tài sản đảm bảo: cam kết bảo lãnh của Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings; mục đích vay: phục vụ hoạt động, sản xuất kinh doanh.

6. Phải thu khác	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>411.641.098.158</b>	<b>(45.866.318.103)</b>	<b>675.309.272.622</b>	<b>-</b>
Tạm ứng	41.474.330	-	201.474.330	-
Ký cược, ký quỹ	172.932.438.356	-	172.932.438.356	-
Ký cược, ký quỹ là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3) (1)	172.910.438.356	-	172.910.438.356	-
Ký quỹ khác	22.000.000	-	22.000.000	-
Phải thu từ hợp tác kinh doanh	115.180.000.000	(20.090.000.000)	429.008.796.648	-
Phải thu khác ngắn hạn là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3) (2)	115.180.000.000	(20.090.000.000)	429.008.796.648	-
Phải thu khác	123.487.185.472	(25.776.318.103)	73.166.563.288	-
Phải thu khác ngắn hạn là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3) (3)	61.451.125.472	(25.389.788.103)	58.535.546.842	-
Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 (4)	54.250.000.000	-	-	-
Các khoản phải thu khác	7.786.060.000	(386.530.000)	14.631.016.446	-
<b>b. Dài hạn</b>	<b>1.294.668.500.000</b>	<b>-</b>	<b>838.915.000.000</b>	<b>-</b>
Ký quỹ, ký cược	388.915.000.000	-	388.915.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Saigon Land (5)	299.500.000.000	-	299.500.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại và Dịch vụ Vinam (6)	89.415.000.000	-	89.415.000.000	-



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI VÀ CÔNG TY CON

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác (tiếp theo)	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu từ hợp tác kinh doanh	905.753.500.000	-	450.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (bên liên quan, xem thuyết minh X.3) (7)	450.000.000.000	-	450.000.000.000	-
Công ty Cổ phần ABFAST (8)	258.000.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư Tân Tiến (9)	197.753.500.000	-	-	-
Cộng	1.706.309.598.158	(45.866.318.103)	1.514.224.272.622	-

(1) Trong đó, đang bao gồm:

Khoản ký quỹ theo hợp đồng đảm bảo môi giới độc quyền bất động sản số 01/2021/HĐĐBMG/NTR-NRC ngày 20/12/2021 và các phụ lục đính kèm giữa Tập đoàn với Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR về việc thỏa thuận môi giới độc quyền sản phẩm bất động sản hình thành trong tương lai tại dự án đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 4 tại Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội. Hai bên đã thanh lý hợp đồng này theo biên bản thanh lý ngày 30 tháng 7 năm 2023 với tổng giá trị phải thu NTR là 292.116.438.356 VND. Số dư còn phải thu còn lại tại ngày 31/12/2024 là 159.910.438.356 VND. Khoản công nợ này đang được đảm bảo bằng cổ phần của một bên thứ ba và Tập đoàn đánh giá khả năng thu hồi không bị tổn thất theo lộ trình thanh toán đã thỏa thuận giữa các bên.

(2) Trong đó, đang 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 Tập đoàn với Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings. Theo đó, Tập đoàn là bên góp vốn, Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings là bên nhận góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Tập đoàn góp là 75.000.000.000 VND và phân chia lợi nhuận tối thiểu là 30.000.000.000 VND cho bên góp vốn khi kết thúc hợp đồng hợp tác đầu tư này. Hiện tại, dự án này vẫn chưa đủ điều kiện làm thủ tục xin cấp phép bán hàng nên các sản phẩm bất động sản chưa được ký hợp đồng mua bán với khách hàng, theo đó chưa phát sinh bất kỳ khoản doanh thu hợp tác nào.

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 Tập đoàn với Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings. Tập đoàn đã ghi nhận đầy đủ lợi nhuận phân chia và đang thu hồi theo Văn bản cam kết về lịch hoàn trả vốn gốc cho Tập đoàn. Số dư vốn gốc hợp tác đầu tư còn phải thu đến 31/12/2024 là 40.180.000.000 VND.

(3) Khoản tiền phải thu theo biên bản thanh lý hợp đồng ngày 05/7/2023, liên quan đến việc thuê và nhận quản lý vận hành Sales Gallery và Nhà điều hành Đà Nẵng với Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM. Số dư còn phải thu đến 31/12/2024 là 50.779.576.207 VND.

(4) Khoản phải thu liên quan đến thỏa thuận thanh lý Hợp đồng mua bán khu thương mại tại Dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall) theo biên bản thỏa thuận thanh lý ngày 22/01/2025.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**6. Phải thu khác (tiếp theo)**

(5) Khoản tiền đặt cọc cho Công ty CP Đầu tư Xây dựng Saigon Land theo thỏa thuận khung cho hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 15/7/2022 và các phụ lục đính kèm. Theo đó, Tập đoàn phải đặt cọc 299,5 tỷ đồng để sẵn sàng tham gia vào dự án phát triển khu căn hộ cao tầng tọa lạc tại đường Nguyễn Văn Triết, phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An tỉnh Bình Dương, Việt Nam do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Saigon Land làm chủ đầu tư. Đến thời điểm lập báo cáo này, dự án đã hoàn tất hồ sơ liên quan đến chấp thuận chủ trương đầu tư, thiết kế ý tưởng, phê duyệt quy hoạch 1/500, đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính và đang thực hiện các thủ tục đăng bộ sang tên chủ sở hữu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

(6) Khoản ký quỹ theo hợp đồng hợp tác bao tiêu sản phẩm số 010623/2023/LAGI/VINAM-DKG ngày 01/6/2023 giữa Tập đoàn với Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại và Dịch vụ Vinam về việc Tập đoàn nhận bao tiêu Khu chợ và Trung tâm thương mại thuộc dự án LaGi New City. Số dư ký quỹ tại ngày 31/12/2024 là 89.415.000.000 VND.

(7) Khoản tiền hợp tác đầu tư dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương I theo hợp đồng số 01/2020/NRC-DKRH/BD ngày 28/10/2020 và các phụ lục đính kèm giữa Tập đoàn với Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings. Theo đó, Tập đoàn là bên góp vốn, Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings là bên nhận góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Tập đoàn góp là 450.000.000.000 VND và được phân chia kết quả hợp tác bằng doanh thu hợp tác (trước thuế TNDN). Chủ đầu tư dự án đã đủ điều kiện được huy động vốn theo hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai. Tuy nhiên, các sản phẩm giao dịch thành công chưa đạt tỷ lệ bán hàng theo thỏa thuận trên hợp đồng nên chưa phân chia doanh thu hợp tác.

**(8) Trong đó, đang bao gồm:**

Khoản tiền hợp tác đầu tư Khu D, dự án Khu nhà ở Đại Nam, phường Phú Tân, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo hợp đồng số 01/HĐHT/DKG-ABF ngày 10/01/2024 giữa Công ty với Công ty Cổ phần Abfast. Theo đó, hai bên cùng hợp tác góp vốn vào dự án, trong đó Công ty góp là 198.000.000.000 VND và phân chia kết quả hợp tác sau khi triển khai bán sản phẩm dự án đầu tư. Số dư đã góp vốn tại ngày 31/12/2024 là 198.000.000.000 VND.

Khoản tiền hợp tác đầu tư Khu C, dự án Khu nhà ở Đại Nam, phường Phú Tân, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo hợp đồng số 02/2024/HĐHT/DKG-ABF ngày 27/6/2024 giữa Tập đoàn với Công ty Cổ phần Abfast. Công ty đã góp vốn 60.000.000.000 VND. Tuy nhiên, đến ngày 17/12/2024, hai bên đã thỏa thuận thanh lý hợp đồng hợp tác này. Đến ngày lập báo cáo này, Tập đoàn đã thu hồi toàn bộ giá trị góp vốn trên và thanh toán cho nợ gốc gói trái phiếu số NRCH2123001 (xem thuyết minh V.20).

(9) Khoản tiền hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án Khu du lịch The Balé - Mũi Né tại phường Hàm Tiến, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận theo hợp đồng số 01/2024/HTKD/TANTIEN-DKG ngày 15/02/2024 giữa Tập đoàn với Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư Tân Tiến. Theo đó, Tập đoàn là bên góp vốn, Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư Tân Tiến là bên nhận góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư, trong đó Tập đoàn góp 198.000.000.000 VND và phân chia lợi nhuận thu được theo tỷ lệ góp vốn hợp tác kinh doanh. Số dư đã góp vốn tại ngày 31/12/2024 là 197.753.500.000 VND.

**7. Nợ xấu (xem trang 42).****8. Hàng tồn kho**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	406.834.910	-	409.612.688	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	9.567.510.842	-	11.027.541.063	-
Hàng hoá	-	-	134.541.000	-
<b>Cộng</b>	<b>9.974.345.752</b>	<b>-</b>	<b>11.571.694.751</b>	<b>-</b>



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI VÀ CÔNG TY CON

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**8. Hàng tồn kho (tiếp theo)**

- 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.

**(i) Trong đó:**

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang với giá trị 9.567.510.842 VND là các khoản chi phí marketing, quảng cáo và các chi phí khác liên quan đến hoạt động môi giới bất động sản thuộc dự án Welltone Luxury Residence (tên cũ là The Aston - Luxury Residence) của chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đầu tư VHR và dự án Themeraki của chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á.

**9. Tài sản dở dang dài hạn**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn</b>				
Chi phí dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall) (i)	-	-	107.731.515.399	-
<b>Cộng</b>	-	-	<b>107.731.515.399</b>	-

(i) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn của dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall) chủ yếu là chi phí mua khu thương mại theo hợp đồng mua bán số 11/HĐMB/SG5-NL giữa Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 (sau đây gọi tắt là "Công ty SG5") với Tập đoàn và chi phí môi giới dự án. Hiện tại công trình này đang bị tạm ngưng do Công ty SG5 (chủ đầu tư dự án) chưa xin được giấy phép xây dựng phần thân dự án. Hiện tại, hai bên đã ký biên bản thoả thuận thanh lý hợp đồng mua bán trên. Theo biên bản thoả thuận thanh lý thì SG5 sẽ thanh toán cho Tập đoàn 54.250.000.000 VND theo tiến độ thanh toán đã thống nhất trong biên bản thoả thuận thanh lý. Khoản tiền bù đắp tổn thất cho Công ty sẽ được SG5 xin ý kiến của các cổ đông của SG5 nhưng không trễ hơn ngày 30/4/2025. Vì vậy, tại thời điểm lập báo cáo này, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đã thực hiện đánh giá và ghi nhận tổn thất dự kiến đối với khoản chi phí dở dang này.

**10. Tài sản cố định hữu hình: xem trang 43.**

**11. 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 năm	57.786.292.872	1.675.741.398	59.462.034.270
Số dư cuối năm	57.786.292.872	1.675.741.398	<b>59.462.034.270</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	-	616.866.876	616.866.876
<i>Khấu hao trong năm</i>	-	209.467.680	209.467.680
Số dư cuối năm	-	826.334.556	<b>826.334.556</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số dư đầu năm	57.786.292.872	1.058.874.522	58.845.167.394
Số dư cuối năm	57.786.292.872	849.406.842	<b>58.635.699.714</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI VÀ CÔNG TY CON

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

- (\*) Quyền sử dụng đất tại số 03 Trần Nhật Duật, phường Tân Định, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam có thời hạn sử dụng lâu dài và đang dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay.
- \* 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 có kế hoạch.
- \* Các thay đổi khác về tài sản cố định vô hình: không có.

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê (i)

Khoản mục	Quyền sử dụng đất (*)	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	60.855.000.000	5.295.000.000	66.150.000.000
Số dư cuối năm	60.855.000.000	5.295.000.000	66.150.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	-	-
Khấu hao trong năm	-	211.800.000	211.800.000
Số dư cuối năm	-	211.800.000	211.800.000
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	60.855.000.000	5.295.000.000	66.150.000.000
Số dư cuối năm	60.855.000.000	5.083.200.000	65.938.200.000

(i) Công ty đã cho Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings thuê theo hợp đồng cho thuê ngày 01/12/2023. Theo đó, thời gian bắt đầu thuê từ ngày 01/01/2024.

(\*) Nhà và Quyền sử dụng đất tại số 1589 đường 3/2, phường 16, quận 11, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 65.938.200.000 VND. Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: không có.

(\*\*) Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn chưa thực hiện việc xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cho thuê nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 chưa được trình bày trên Bản thuyết minh báo cáo tài chính này. Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn tin rằng giá trị hợp lý của bất động sản này sẽ cao hơn nhiều so với giá mua ban đầu.

13. Chi phí trả trước

	31/12/2024	01/01/2024
a. Ngắn hạn	18.055.682	58.988.346
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	5.775.000	34.435.000
Các khoản khác	12.280.682	24.553.346
b. Dài hạn	39.937.034	137.765.149
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	-	100.387.523
Các khoản khác	39.937.034	37.377.626
Cộng	57.992.716	196.753.495



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI VÀ CÔNG TY CON

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**14. Phải trả người bán**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (*)	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (*)
<b>a. Ngắn hạn</b>				
Phải trả người bán là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	459.971.314	459.971.314	459.971.314	459.971.314
Công ty Cổ phần Nhất Minh Nguyên	-	-	2.066.696.900	2.066.696.900
Công ty Cổ phần Quảng cáo và Công nghệ EOS Group	1.863.383.305	1.863.383.305	1.863.383.305	1.863.383.305
Các nhà cung cấp khác	1.752.144.318	1.752.144.318	2.316.249.042	2.316.249.042
<b>Cộng</b>	<b>4.075.498.937</b>	<b>4.075.498.937</b>	<b>6.706.300.561</b>	<b>6.706.300.561</b>
<b>b. Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>				
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM	459.971.314	459.971.314	459.971.314	459.971.314
Công ty Cổ phần Quảng cáo và Công nghệ EOS Group	1.863.383.305	1.863.383.305	1.863.383.305	1.863.383.305
Các nhà cung cấp khác	1.691.789.758	1.691.789.758	225.054.298	225.054.298
<b>Cộng</b>	<b>4.015.144.377</b>	<b>4.015.144.377</b>	<b>2.548.408.917</b>	<b>2.548.408.917</b>

(\*) Số liệu trình bày trên cơ sở cam kết trả nợ của Tập đoàn và thể hiện sự quyết tâm của Tập đoàn đối với nghĩa vụ thanh toán của mình.

**15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	31/12/2024	01/01/2024
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	-	68.181.818
Các khách hàng trong nước ứng trước tiền dự án Saigon Metro Mall	2.013.644.725	2.373.644.725
<b>Cộng</b>	<b>2.013.644.725</b>	<b>2.441.826.543</b>

**16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	01/01/2024	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2024
<b>Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	17.101.796.765	-	-	17.101.796.765
Thuế thu nhập doanh nghiệp	83.262.264.235	-	11.471.290.469	71.790.973.766
Thuế thu nhập cá nhân	8.764.609.609	2.740.728.013	6.063.554.333	5.441.783.289
Các loại thuế khác	-	8.389.696	8.389.696	-
<b>Cộng</b>	<b>109.128.670.609</b>	<b>2.749.117.709</b>	<b>17.543.234.498</b>	<b>94.334.553.820</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI VÀ CÔNG TY CON

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2024	01/01/2024
<b>17. Chi phí phải trả ngắn hạn</b>		
Lãi vay trích trước	1.388.416.998	1.516.250.939
Lãi trái phiếu trích trước	41.231.505.963	15.603.013.236
Chi phí lãi chậm nộp các khoản thuế	30.793.440.082	10.305.364.613
Các khoản trích trước khác	1.083.575.815	442.597.497
<b>Cộng</b>	<b>74.496.938.858</b>	<b>27.867.226.285</b>
<b>18. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
Doanh thu nhận trước dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall)	-	10.740.690.092
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>10.740.690.092</b>
<b>19. Phải trả khác</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>68.240.618.532</b>	<b>52.068.904.801</b>
Kinh phí công đoàn	1.063.810.000	887.736.500
Các khoản bảo hiểm bắt buộc	2.751.997.577	2.991.478.474
Phải trả khác ngắn hạn là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	3.887.724.714	627.968.640
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng tư vấn bất động sản (i)	44.223.644.850	44.609.016.817
Phải trả khác liên quan đến Dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall)	10.740.690.092	-
Các khoản phải trả khác	5.572.751.299	2.952.704.370
<b>b. Dài hạn</b>	<b>162.878.655.311</b>	<b>162.802.731.311</b>
Nhận ký quỹ, ký cược là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3) (ii)	162.878.655.311	162.802.731.311
<b>Cộng</b>	<b>231.119.273.843</b>	<b>214.871.636.112</b>

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

(ii) Trong đó, đang bao gồm:

Khoản nhận đặt cọc của Công ty Cổ phần Đầu tư VHR theo hợp đồng nguyên tắc phát triển dự án bất động sản số 30.12/2021/HĐNTPTDA/VHR-DKG ngày 30/12/2021 và các phụ lục đính kèm. Theo đó, Công ty CP Đầu tư VHR phải đặt cọc cho Tập đoàn 160 tỷ để thực hiện công việc tiếp thị bán hàng, tư vấn, môi giới liên quan đến các sản phẩm bất động sản thuộc dự án Welltone Luxury Residence (tên cũ là The Aston - Luxury Residence), tại phường Xương Huân, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa trong suốt thời gian đảm nhận việc phân phối và các chương trình bán hàng, quảng cáo. Số dư nhận đặt cọc đến 31/12/2024 là 160.000.000.000 VND. Hiện tại, dự án này vẫn chưa đủ điều kiện làm thủ tục xin cấp phép bán hàng nên các sản phẩm bất động sản chưa được ký hợp đồng mua bán với khách hàng.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI VÀ CÔNG TY CON

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (*)	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (*)
<b>a. Vay ngắn hạn</b>	<b>308.799.454.486</b>	<b>308.799.454.486</b>	<b>351.021.653.149</b>	<b>351.021.653.149</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (1)	79.195.146.907	79.195.146.907	79.195.146.907	79.195.146.907
Vay dài hạn đến hạn trả	3.150.000.000	3.150.000.000	2.300.000.000	2.300.000.000
Ngân hàng TMCP Bản Việt (2)	150.000.000	150.000.000	300.000.000	300.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (3)	3.000.000.000	3.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
Trái phiếu (4)	223.070.000.000	223.070.000.000	265.500.000.000	265.500.000.000
Vay cá nhân (5)	3.384.307.579	3.384.307.579	4.026.506.242	4.026.506.242
<b>b. Vay dài hạn</b>	<b>45.050.000.000</b>	<b>45.050.000.000</b>	<b>48.473.184.916</b>	<b>48.473.184.916</b>
Ngân hàng TMCP Bản Việt (2)	-	-	173.364.984	173.364.984
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (3)	45.050.000.000	45.050.000.000	48.299.819.932	48.299.819.932
<b>Cộng</b>	<b>353.849.454.486</b>	<b>353.849.454.486</b>	<b>399.494.838.065</b>	<b>399.494.838.065</b>

(\*) Số liệu trình bày trên cơ sở cam kết trả nợ của Tập đoàn và thể hiện sự quyết tâm của Tập đoàn đối với nghĩa vụ thanh toán của mình.

Thuyết minh chi tiết các khoản vay và nợ thuê tài chính: xem trang 44-47.

**c. Số vay quá hạn chưa thanh toán**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
Trái phiếu (i)	223.070.000.000	41.231.505.963	-	-
<b>Cộng</b>	<b>223.070.000.000</b>	<b>41.231.505.963</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(i) Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty đã thanh toán được 63.070.000.000 VND dư nợ gốc trái phiếu quá hạn.

**21. Vốn chủ sở hữu**

**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu:** xem trang 48.

b. Chi tiết vốn góp của các cổ đông	% vốn thực góp tại 31/12/2024	31/12/2024	01/01/2024
Bà Hà Thị Kim Thanh	16,45%	152.324.990.000	142.069.820.000
Các cổ đông khác	83,55%	773.652.630.000	783.907.800.000
<b>Cộng</b>	<b>100,00%</b>	<b>925.977.620.000</b>	<b>925.977.620.000</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI VÀ CÔNG TY CON

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**21. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

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

	Năm 2024	Năm 2023
Vốn góp của chủ sở hữu	925.977.620.000	925.977.620.000
Vốn góp đầu năm	925.977.620.000	881.886.860.000
Vốn góp tăng trong năm	-	44.090.760.000
Vốn góp cuối năm	925.977.620.000	925.977.620.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	44.090.760.000

**d. Cổ phiếu**

	31/12/2024	01/01/2024
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	92.597.762	92.597.762
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	92.597.762	92.597.762
Cổ phiếu phổ thông	92.597.762	92.597.762
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

**e. Các quỹ của doanh nghiệp**

	31/12/2024	01/01/2024
Quỹ đầu tư phát triển	11.527.322.839	11.210.568.126
Cộng	11.527.322.839	11.210.568.126

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

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

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

**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

**a. Doanh thu**

	Năm 2024	Năm 2023
Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư dự án	-	681.818.182
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.149.234.224	3.946.956.074
Cộng	5.149.234.224	4.628.774.256

**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2024	Năm 2023
Giá vốn cung cấp dịch vụ	614.753.175	162.636.074
Cộng	614.753.175	162.636.074

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2024	Năm 2023
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	325.033	1.438.406
Cộng	325.033	1.438.406

**4. Chi phí tài chính**

	Năm 2024	Năm 2023
Lãi tiền vay, lãi trái phiếu	53.294.725.238	51.836.937.739
Chi phí tài chính khác	50.000.000	3.378.051.928
Cộng	53.344.725.238	55.214.989.667



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI VÀ CÔNG TY CON  
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2024	Năm 2023
<b>5. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên	22.369.548.275	42.564.051.190
Chi phí đồ dùng văn phòng	29.453.462	245.567.340
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.053.697.067	1.231.538.997
Thuế, phí, lệ phí	8.389.696	8.389.696
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	56.445.118.103	(66.444.032.373)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.678.289.767	4.075.928.947
Chi phí bằng tiền khác	119.527.579	8.402.910.732
<b>Cộng</b>	<b>81.704.023.949</b>	<b>(9.915.645.471)</b>
<b>6. Thu nhập khác</b>	<b>Năm 2024</b>	<b>Năm 2023</b>
Thu nhập từ khoản nhận bồi thường hợp đồng (*)	69.000.000.000	83.316.438.356
Các khoản khác	2.005	-
<b>Cộng</b>	<b>69.000.002.005</b>	<b>83.316.438.356</b>
(*) Đây là khoản phạt vi phạm hợp đồng số 2210/2018/HĐCN/DKRH-NRC ngày 22/10/2018 với Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (bên liên quan).		
<b>7. Chi phí khác</b>	<b>Năm 2024</b>	<b>Năm 2023</b>
Chi phí bồi thường thanh lý các hợp đồng mua các sản phẩm thuộc dự án Saigon Metro Mall	-	631.016.000
Chi phí tổn thất dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall) (xem thuyết minh V.9)	53.481.515.399	-
Các khoản phạt, chậm nộp	20.556.867.924	2.064.355.099
Các khoản khác	2.322.261.938	1.443.831.185
<b>Cộng</b>	<b>76.360.645.261</b>	<b>4.139.202.284</b>
<b>8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố</b>	<b>Năm 2024</b>	<b>Năm 2023</b>
Chi phí nhân công	22.369.548.275	42.564.051.190
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.397.456.018	1.231.538.997
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.987.127.149	4.492.522.057
Chi phí khác bằng tiền	119.527.579	8.402.910.732
<b>Cộng</b>	<b>25.873.659.021</b>	<b>56.691.022.976</b>
<b>9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>Năm 2024</b>	<b>Năm 2023</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi	-	18.816.534.042
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>18.816.534.042</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI VÀ CÔNG TY CON

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2024	Năm 2023
<b>10. Lãi trên cổ phiếu</b>		
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(137.237.475.871)	11.929.075.106
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	(633.509.426)
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	(633.509.426)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(137.237.475.871)	12.562.584.532
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	92.597.762	92.597.762
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(1.482)	136
<b>11. Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>		
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	(137.237.475.871)	12.562.584.532
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	92.597.762	92.597.762
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	92.597.762	92.597.762
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	(1.482)	136

(\*) Không có tác động nào làm suy giảm các cổ phiếu phổ thông vào ngày 31/12/2024.

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

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

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

**1. Rủi ro thị trường**

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Tập đoàn nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023.

**Rủi ro lãi suất**

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

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

**Độ nhạy đối với lãi suất**

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



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI VÀ CÔNG TY CON

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**1. Rủi ro thị trường (tiếp theo)**

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

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</b>		
VND	+100	(3.004.869.091)
VND	-100	3.004.869.091
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>		
VND	+100	(3.461.886.603)
VND	-100	3.461.886.603

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

**Rủi ro ngoại tệ**

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

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

**Độ nhạy đối với ngoại tệ**

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

**2. Rủi ro tín dụng**

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

**Phải thu khách hàng**

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI VÀ CÔNG TY CON

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**2. Rủi ro tín dụng (tiếp theo)**

*Tiền gửi ngân hàng*

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

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

	Quá hạn bị suy giảm
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</b>	
>181 ngày	144.626.636.207
<b>Tổng cộng giá trị ghi sổ</b>	<b>144.626.636.207</b>
Dự phòng giảm giá trị	(82.892.118.103)
<b>Giá trị thuần</b>	<b>61.734.518.104</b>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>	
>181 ngày	52.894.000.000
<b>Tổng cộng giá trị ghi sổ</b>	<b>52.894.000.000</b>
Dự phòng giảm giá trị	(26.447.000.000)
<b>Giá trị thuần</b>	<b>26.447.000.000</b>

**3. Rủi ro thanh khoản**

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

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

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

<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</b>	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1-5 năm</i>	<i>Trên 5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Các khoản vay và nợ	308.799.454.486	26.000.000.000	19.050.000.000	353.849.454.486
Phải trả người bán	4.075.498.937	-	-	4.075.498.937
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	128.181.059.721	162.878.655.311	-	291.059.715.032
<b>Cộng</b>	<b>441.056.013.144</b>	<b>188.878.655.311</b>	<b>19.050.000.000</b>	<b>648.984.668.455</b>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>				
Các khoản vay và nợ	351.021.653.149	173.364.984	48.299.819.932	399.494.838.065
Phải trả người bán	6.706.300.561	-	-	6.706.300.561
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	75.428.947.472	162.802.731.311	-	238.231.678.783
<b>Cộng</b>	<b>433.156.901.182</b>	<b>162.976.096.295</b>	<b>48.299.819.932</b>	<b>644.432.817.409</b>

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



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI VÀ CÔNG TY CON  
**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09 - DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**3. Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)**

**Tài sản đảm bảo**

Tập đoàn đã sử dụng nhà cửa vật kiến trúc, phương tiện vận tải, quyền sử dụng đất của Tập đoàn làm tài sản thế chấp cho các khoản vay từ Ngân hàng TMCP Bản Việt và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Thuyết minh số V.20 - Vay và nợ thuê tài chính).

Tập đoàn đã sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Công ty Cổ phần Bất động sản Phát Đạt để cầm cố, thế chấp cho khoản vay cho các khoản vay từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Thuyết minh số V.20 - Vay và nợ thuê tài chính).

Tập đoàn đã sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Công ty Cổ phần Bất động sản Phát Đạt và quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng đảm bảo môi giới độc quyền bất động sản để cầm cố, thế chấp cho các gói Trái phiếu của Công ty (Thuyết minh số V.20 - Vay và nợ thuê tài chính).

**VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH:** xem trang 49.

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

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

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và 31 tháng 12 năm 2023. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

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

1. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm	Năm 2024	Năm 2023
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	45.645.383.579	189.078.738.917

**X. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

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

Không có những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác xảy ra yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất.

**2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 05/2025/NQ-HĐQT ngày 20/3/2025, Hội đồng Quản trị quyết định thông qua việc xây dựng và phát triển hệ sinh thái bền vững của Công ty trên cơ sở trọng tâm là kinh doanh bất động sản, thống nhất chủ trương ký kết hợp tác chiến lược với các Công ty đang hoạt động trong lĩnh vực nông nghiệp tiềm năng, làm tiền đề cho việc phát triển ngành nông nghiệp công nghệ cao.

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 06/2025/NQ-HĐQT ngày 27/3/2025 thông qua việc thành lập Công ty TNHH Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao NRC với vốn điều lệ 50.000.000.000 VND.

Ngoài sự kiện trên thì không phát sinh thêm sự kiện nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất này.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI VÀ CÔNG TY CON

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

Mẫu số E 09 - DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**3. Giao dịch với các bên liên quan và thành viên chủ chốt (xem trang 50-56)**

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

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

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

**a. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024**

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Tư vấn, quản lý, môi giới bất động sản và dịch vụ khác	5.149.234.224	614.753.175	4.534.481.049
<b>Cộng</b>	<b>5.149.234.224</b>	<b>614.753.175</b>	<b>4.534.481.049</b>

**b. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023**

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Tư vấn, quản lý, môi giới bất động sản và dịch vụ khác	3.946.956.074	162.636.074	3.784.320.000
Hợp tác đầu tư	681.818.182	-	681.818.182
<b>Cộng</b>	<b>4.628.774.256</b>	<b>162.636.074</b>	<b>4.466.138.182</b>

**5. Thông tin so sánh**

Một số chỉ tiêu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 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	Năm 2023	Năm 2023	Chênh lệch
	Số đã trình bày	Số trình bày lại	
<b>Trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</b>			
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	129	136	(7)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	129	136	(7)

**6. Giả định hoạt động liên tục và cam kết của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc (sau đây gọi tắt là "Ban điều hành") Tập đoàn về hoạt động liên tục**

Tập đoàn đã phát sinh khoản lỗ sau thuế là 137.296.581.082 VND và nợ ngắn hạn vượt tài sản ngắn hạn là 166.396.822.677 VND cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 thì chưa phát sinh các dấu hiệu này). Tác động kết hợp với sự hồi phục chậm của thị trường bất động sản, việc thiếu hụt dòng tiền, các nghĩa vụ nợ ngắn hạn đã quá hạn thanh toán, nợ dài hạn đến hạn trả trong ngắn hạn, các hạn chế về khả năng huy động vốn trên thị trường tài chính đã gia tăng áp lực thanh khoản trong ngắn hạn của Tập đoàn. Ngoài ra, tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn đã vi phạm một số cam kết về thời hạn thanh toán gốc và lãi đối với trái phiếu và chưa thanh toán hết nợ thuế, nợ phải trả nhà cung cấp.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**6. Giả định hoạt động liên tục và cam kết của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc (sau đây gọi tắt là "Ban điều hành") Tập đoàn về hoạt động liên tục (tiếp theo)**

Tập đoàn đã lập báo cáo tài chính trên cơ sở giả định hoạt động liên tục. Giả định này phụ thuộc chủ yếu vào việc Tập đoàn có thể (i) đàm phán với các bên cho vay và các trái chủ để tái cấu trúc lại các khoản nợ gốc và nợ lãi đã và sẽ đến hạn thanh toán trong ngắn hạn, (ii) đẩy nhanh tiến độ thu tiền từ các khoản cho vay, ký quỹ hợp đồng môi giới độc quyền, khoản gốc và lợi nhuận phân chia từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh, (iii) thanh lý hợp đồng mua bán khu thương mại thuộc dự án Saigon Metro Mall với Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 và thu tiền để tái đầu tư và thanh toán nợ đã và sẽ đến hạn thanh toán trong ngắn hạn, (iv) nỗ lực làm việc với Cơ quan thuế về tiến độ nộp thuế và tháo gỡ cưỡng chế thuế, (v) Mở rộng ngành nghề kinh doanh mới đem lại lợi nhuận trong ngắn hạn cho Tập đoàn, thoái vốn các khoản đầu tư chưa hiệu quả, (vi) Tập đoàn còn nhận được sự cam kết hỗ trợ tài chính từ Chủ tịch Hội đồng Quản trị và các cổ đông lớn của Tập đoàn luôn tiếp tục đồng hành và hỗ trợ Tập đoàn duy trì hoạt động liên tục ít nhất 12 tháng tiếp theo, (vii) các giả định khác.

Những điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn. Tập đoàn có thể có khả năng không thực hiện thành công một hoặc nhiều kế hoạch của Tập đoàn, kết hợp với các sự kiện và điều kiện khác trong tương lai, có thể khiến Tập đoàn không thể tiếp tục hoạt động liên tục. Do đó, Tập đoàn có thể không thu hồi được giá trị tài sản và thanh toán được các khoản nợ phải trả của mình trong điều kiện kinh doanh bình thường.

**Các giả định chính và yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về hoạt động liên tục bao gồm:**

(i) Đàm phán thành công với các bên cho vay và các trái chủ để tái cấu trúc lại các khoản nợ gốc và nợ lãi đã và sẽ đến hạn thanh toán trong ngắn hạn.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, tổng số nợ vay và trái phiếu là 348.035.069.868 VND, trong đó đang bao gồm lãi trái phiếu và lãi vay là 42.619.922.961 VND. Cho đến ngày phê duyệt báo cáo tài chính này, Tập đoàn đã tất toán toàn bộ 63.070.000.000 VND liên quan đến nợ gốc của gói trái phiếu số NRCH2123001 (xem thuyết minh số V.20). Tập đoàn đã và đang đàm phán việc thanh toán các số dư nợ còn lại như sau:

- Khoản vay Ngân hàng: Tập đoàn đã hoàn tất việc tái cơ cấu thời hạn trả nợ gốc vay đối với các hợp đồng tín dụng của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bình Hưng. Thời gian trả nợ sau khi tái cơ cấu đến ngày 07/10/2025 theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể (xem thuyết minh số V.20);

- Lãi trái phiếu của gói số NRCH2123001: Tập đoàn đã gửi công văn số 04/2025/CV-DKG ngày 06/01/2025 đề nghị gia hạn thanh toán đến 31/03/2025;

- Nợ gốc và lãi trái phiếu của trái phiếu số NRCH2123002: Tập đoàn đã làm việc với trái chủ đang sở hữu 75% tổng số trái phiếu đang lưu hành của gói trái phiếu này theo biên bản làm việc ngày 01/10/2024, theo đó nợ gốc và lãi trái phiếu của trái chủ này liên quan đến gói trái phiếu số NRC2123002 đã được gia hạn đến 30/6/2025. Tuy nhiên, do tình hình kinh doanh và thu hồi công nợ có thay đổi so với kế hoạch trước đó, Tập đoàn đã gửi công văn số 05/2025/CV-DKG ngày 06/01/2025 đề nghị gia hạn thêm thời hạn thanh toán nợ gốc và lãi trái phiếu chậm nhất đến 31/12/2025;

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn đã hoàn tất việc tái cấu trúc thời hạn trả nợ ban đầu với Ngân hàng (khoản vay) đến ngày 07/10/2025 và một số trái chủ (trái phiếu) đến ngày 30/6/2025 với tổng số tiền là 239.195.146.907 VND. Tuy nhiên, do tình hình kinh doanh và thu hồi công nợ có thay đổi so với kế hoạch trước đó, Tập đoàn đã đề nghị gia hạn thêm thời hạn thanh toán nợ gốc và lãi trái phiếu chậm nhất đến 31/12/2025. Ban điều hành Tập đoàn tin tưởng rằng khả năng đạt được là khả thi.

Tại ngày phê duyệt báo cáo này, Tập đoàn vẫn đang nỗ lực đàm phán các trái chủ còn lại để gia hạn thanh toán nợ. Ban điều hành Tập đoàn tin rằng sẽ đạt được thỏa thuận với các trái chủ.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI VÀ CÔNG TY CON

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**6. Giả định hoạt động liên tục và cam kết của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc (sau đây gọi tắt là "Ban điều hành") Tập đoàn về hoạt động liên tục (tiếp theo)**

(ii) Việc đẩy nhanh tiến độ thu tiền từ các khoản cho vay, ký quỹ hợp đồng môi giới độc quyền, khoản gốc và lợi nhuận phân chia từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh được thực hiện đúng theo kế hoạch

Tập đoàn đã làm việc với các bên vay, ký quỹ môi giới độc quyền và các bên nhận hợp tác kinh doanh để lên kế hoạch thu tiền dự kiến trong 12 tháng tới dựa trên các cam kết của Công ty Cổ phần Danh Khôi Miền Nam ngày 05/01/2025; của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR ngày 03/3/2025; của Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings ngày 02/3/2025. Tại ngày phê duyệt báo cáo này, Tập đoàn đã thu được 63.620.000.000 VND từ các bên nhận hợp tác kinh doanh, khoản thu này đã đem đi tất toán hết khoản nợ gốc trái phiếu số NRCH2123001. Ban điều hành Tập đoàn tin rằng, các khoản phải thu còn lại sẽ được thu theo đúng kế hoạch đưa ra.

(iii) Thanh lý hợp đồng mua bán khu thương mại thuộc dự án Saigon Metro Mall với Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 và thu tiền theo đúng thỏa thuận thanh lý đã ký kết để tái đầu tư và thanh toán nợ đã và sẽ đến hạn thanh toán trong ngắn hạn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn đã thỏa thuận thanh lý hợp đồng mua bán khu thương mại thuộc dự án Saigon Metro Mall với Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 và sẽ thu tiền theo đúng tiến độ mà hai bên đã thỏa thuận trong thỏa thuận thanh lý hợp đồng. Tại ngày phê duyệt báo cáo này, Tập đoàn đã thu được 2.500.000.000 VND theo đúng thỏa thuận giữa hai bên. Ban điều hành Tập đoàn tin rằng số tiền còn lại sẽ thu được theo đúng kế hoạch đưa ra.

(iv) Làm việc thành công với Cơ quan thuế về tiến độ nộp thuế và tháo gỡ cưỡng chế thuế

Tại ngày phê duyệt báo cáo này, Tập đoàn vẫn đang nỗ lực làm việc với Cơ quan thuế về tiến độ nộp thuế và tháo gỡ cưỡng chế thuế. Và Ban điều hành Tập đoàn cam kết toàn bộ nợ thuế đang bị cưỡng chế sẽ được thanh toán bằng nguồn thu từ các khoản cho vay, các khoản phải thu từ hợp tác kinh doanh.

(v) Thành công trong việc mở rộng ngành nghề kinh doanh mới đem lại lợi nhuận trong ngắn hạn cho Tập đoàn, thoái vốn các khoản đầu tư chưa hiệu quả

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 05/2025/NQ-HĐQT ngày 20/3/2025, Hội đồng Quản trị quyết nghị thông qua việc xây dựng và phát triển hệ sinh thái bền vững của Tập đoàn trên cơ sở trọng tâm là kinh doanh bất động sản, kết hợp chiến lược hợp tác với các Tập đoàn đang hoạt động trong lĩnh vực nông nghiệp tiềm năng, làm tiền đề cho việc phát triển ngành nông nghiệp công nghệ cao. Ban điều hành Tập đoàn tin rằng việc mở rộng ngành nghề kinh doanh mới này sẽ đem lại hiệu quả cao cho Tập đoàn trong tương lai.

(vi) Chủ tịch Hội đồng Quản trị và các cổ đông lớn của Tập đoàn sẽ đồng hành và hỗ trợ tài chính cho Tập đoàn khi cần thiết:

Chủ tịch Hội đồng Quản trị và các cổ đông lớn của Tập đoàn, trong thư cam kết ngày 10/01/2025, đã xác nhận cam kết đồng hành và hỗ trợ tài chính để giúp Tập đoàn thanh toán các khoản nợ đến hạn khi cần thiết để duy trì hoạt động liên tục ít nhất trong 12 tháng tiếp theo. Ban điều hành Tập đoàn tin rằng những cam kết này sẽ được thực hiện kịp thời khi Tập đoàn cần đến sự hỗ trợ tài chính của họ.

(vii) Các giả định khác

- Khoản hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings vào dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương I được giải quyết khó khăn, đẩy nhanh tiến độ bán hàng, từ đó phân chia lợi nhuận cho Tập đoàn. Đồng thời, trong trường hợp đơn vị tháo gỡ cưỡng chế thuế việc ghi nhận doanh thu từ dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp với các đối tác cũng mang lại giá trị cho Tập đoàn.

- Chính phủ đã ban hành các quy định pháp luật cụ thể như Thông tư số 06/2024/TT-NHNN ngày 18 tháng 6 năm 2024 tạo điều kiện cho các doanh nghiệp có khuôn khổ để đàm phán với các bên cho vay và trái chủ nhằm giảm bớt áp lực thanh khoản trong ngắn hạn. Ngoài ra, Luật Đất đai 2024 có hiệu lực từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 với kỳ vọng hỗ trợ phục hồi thị trường bất động sản và giúp thị trường trở nên minh bạch hơn.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI VÀ CÔNG TY CON  
**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09 - DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**6. Giả định hoạt động liên tục và cam kết của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc (sau đây gọi tắt là "Ban điều hành") Tập đoàn về hoạt động liên tục (tiếp theo)**

Chính phủ cũng thành lập tổ công tác bao gồm nhiều cơ quan địa phương có liên quan để giúp giải quyết tình trạng pháp lý của các dự án bất động sản. Ban điều hành Tập đoàn tin rằng sự hỗ trợ từ Chính phủ sẽ tiếp tục mạnh mẽ để các dự án mà Tập đoàn đang hợp tác đủ điều kiện bán hàng.

Từ các yếu tố nêu trên, Ban điều hành Tập đoàn sẽ có đủ nguồn vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh của Tập đoàn và có khả năng đáp ứng các nghĩa vụ đến hạn của Tập đoàn trong 12 tháng tiếp theo kể từ ngày phê duyệt báo cáo tài chính này. Theo đó, Ban điều hành Tập đoàn đánh giá rằng báo cáo tài chính của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 được lập trên cơ sở doanh nghiệp hoạt động liên tục là phù hợp.




Lương Thị Thùy Linh  
Người lập biểu

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 31 tháng 3 năm 2025



Trần Ngọc Chiêu  
Kế toán trưởng



Nguyễn Huy Cường  
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI VÀ CÔNG TY CON

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.7. Nợ xấu	31/12/2024			01/01/2024		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	144.626.636.207	61.734.518.104		52.894.000.000	26.447.000.000	
Công ty Cổ phần Danh Khôi Miền Nam	52.894.000.000	15.868.200.000	Khoản thu quá hạn từ 2-3 năm	52.894.000.000	26.447.000.000	Khoản thu quá hạn từ 1-2 năm
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM	50.779.576.207	25.389.788.104	Khoản phải thu quá hạn từ 1-2 năm	-	-	Chưa phát sinh
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Danh Khôi Holdings	40.180.000.000	20.090.000.000	Khoản phải thu quá hạn từ 1-2 năm	-	-	Chưa phát sinh
Công ty Cổ phần Danh Khôi Miền Trung	773.060.000	386.530.000	Khoản phải thu quá hạn từ 1-2 năm	-	-	Chưa phát sinh



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.10. Tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	6.100.751.183	6.874.826.146	584.980.453	218.345.172	13.778.902.954
Số dư cuối năm	6.100.751.183	6.874.826.146	584.980.453	218.345.172	13.778.902.954
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	749.057.711	3.103.186.014	493.816.595	186.195.287	4.532.255.607
Khấu hao trong năm	169.145.544	687.482.640	91.163.858	28.396.296	976.188.338
Số dư cuối năm	918.203.255	3.790.668.654	584.980.453	214.591.583	5.508.443.945
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số dư đầu năm	5.351.693.472	3.771.640.132	91.163.858	32.149.885	9.246.647.347
Số dư cuối năm	5.182.547.928	3.084.157.492	-	3.753.589	8.270.459.009

\* Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 1.269.305.464 VND.

\* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 272.251.363 VND.

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI VÀ CÔNG TY CON**  
**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09 - DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Số hợp đồng vay	Thời hạn vay (*)	Lãi suất	Số dư khoản vay	Tài sản đảm bảo
<b>(1) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) bao gồm các hợp đồng vay sau:</b>				
Hợp đồng tín dụng số 808.13/2021/9804561/HĐTD ngày 08/09/2022	10 tháng	8,7%/năm	13.395.881.342	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại khu đô thị sinh thái Nhơn Hội thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Phát triển bất động sản Phát Đạt.
Hợp đồng tín dụng số 808.15/2021/9804561/HĐTD ngày 12/10/2022	10 tháng	9,5%/năm	2.098.696.477	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại khu đô thị sinh thái Nhơn Hội thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Phát triển bất động sản Phát Đạt.
Hợp đồng tín dụng số 808.16/2021/9804561/HĐTD ngày 14/10/2022	10 tháng	9,5%/năm	851.449.536	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại khu đô thị sinh thái Nhơn Hội thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Phát triển bất động sản Phát Đạt.
Hợp đồng tín dụng số 808.17/2021/9804561/HĐTD ngày 31/10/2022	10 tháng	9,7%/năm	30.000.000.000	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại khu đô thị sinh thái Nhơn Hội thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Phát triển bất động sản Phát Đạt.
Hợp đồng tín dụng số 808.18/2021/9804561/HĐTD ngày 01/11/2022	10 tháng	9,7%/năm	22.035.000.000	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại khu đô thị sinh thái Nhơn Hội thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Phát triển bất động sản Phát Đạt.
Hợp đồng tín dụng số 808.19/2021/9804561/HĐTD ngày 08/11/2022	10 tháng	9,7%/năm	179.928.250	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại khu đô thị sinh thái Nhơn Hội thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Phát triển bất động sản Phát Đạt.
Hợp đồng tín dụng số 808.20/2021/9804561/HĐTD ngày 18/11/2022	10 tháng	10%/năm	5.986.000.000	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại khu đô thị sinh thái Nhơn Hội thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Phát triển bất động sản Phát Đạt.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI VÀ CÔNG TY CON  
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Số hợp đồng vay	Thời hạn vay (*)	Lãi suất	Số dư khoản vay	Tài sản đảm bảo
Hợp đồng tín dụng số 808.21/2021/9804561/HĐTD ngày 23/11/2022	10 tháng	10%/năm	943.233.720	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại khu đô thị sinh thái Nhơn Hội thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Phát triển bất động sản Phát Đạt.
Hợp đồng tín dụng số 808.22/2021/9804561/HĐTD ngày 02/12/2022	10 tháng	10%/năm	1.684.135.295	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại khu đô thị sinh thái Nhơn Hội thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Phát triển bất động sản Phát Đạt.
Hợp đồng tín dụng số 808.23/2021/9804561/HĐTD ngày 06/12/2022	10 tháng	10%/năm	2.020.822.287	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại khu đô thị sinh thái Nhơn Hội thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Phát triển bất động sản Phát Đạt.

(\*) Tập đoàn đã hoàn tất việc tái cơ cấu nợ vay đối với các hợp đồng tín dụng của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bình Hưng còn phải trả tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024. Thời gian trả nợ sau khi tái cơ cấu đến ngày 07/10/2025 theo từng hợp đồng tín dụng.

(2) Khoản vay Ngân hàng TMCP Bản Việt bao gồm các hợp đồng vay sau:

Số hợp đồng vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư khoản vay	Tài sản đảm bảo
Hợp đồng vay số 00120000154000 ngày 08/7/2020.	60 tháng	12%/năm	150.000.000	Thế chấp xe ô tô Toyota Camry và xe ô tô Honda CR-V G

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

Hợp đồng vay số 0240/KHDN/21/HĐCV ngày 19/5/2021	144 tháng	8,2%/năm	48.050.000.000	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Công ty.
---	-----------	----------	----------------	---

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI VÀ CÔNG TY CON

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 09 - DN/HN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(4) Thuyết minh chi tiết trái phiếu

Đơn vị bảo lãnh/tư vấn phát hành	Ngày phát hành	Thời gian thanh toán	Lãi suất	Số dư trái phiếu (**)	Mục đích phát hành	Tài sản đảm bảo
Công ty CP Chứng khoán BIDV (i)	22/11/2021	Tháng 5/2024	11%/năm, trả lãi 6 tháng/lần	63.070.000.000	Toàn bộ số tiền thu được dùng để tăng quy mô vốn hoạt động, thực hiện các hoạt động mua bán, sắp nhập công ty, cụ thể là mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Benhouse Việt Nam.	Quyền sử dụng đất và toàn bộ các quyền lợi ích liên quan từ 63 nền đất có diện tích 8.763,91 m2 thuộc Phân khu số 2, Khu đô thị sinh thái Nhơn Hội, Khu Kinh tế Nhơn Hội, thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt.
Công ty CP Chứng khoán BIDV (ii)	29/12/2021	Tháng 12/2024	11%/ năm, trả lãi 6 tháng/lần	160.000.000.000	Toàn bộ số tiền thu được dùng để tăng quy mô vốn hoạt động tài trợ vốn cho hoạt động môi giới bất động sản của Tập đoàn, cụ thể: ký quỹ bảo đảm độc quyền môi giới và bao tiêu sản phẩm theo Hợp đồng đảm bảo môi giới độc quyền bất động sản số 01/2021/HĐĐBMG/NTR-NRC ký ngày 20/12/2021 (và các phụ lục nếu có) giữa Tập đoàn và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR.	Quyền sử dụng đất và toàn bộ các quyền và lợi ích liên quan từ 95 nền đất có diện tích 10.272,6 m2 thuộc Phân khu 2, Phân khu 4, Khu đô thị sinh thái Nhơn Hội, Khu kinh tế Nhơn Hội thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt. Và toàn bộ khoản tiền mà Công ty sẽ nhận được thuộc về hoặc liên quan đến Hợp đồng đảm bảo môi giới độc quyền bất động sản số 01/2021/HĐĐBMG/NTR- NRC ký ngày 20/12/2021
Chi phí phát hành trái phiếu				-		



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI VÀ CÔNG TY CON

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(\*\*) Công ty đã thông qua phương án mua lại trái phiếu trước hạn, kết quả mua lại đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, cụ thể như sau:

- (i) Gói trái phiếu NRCH2123001 với giá trị phát hành là 160.000.000.000 VND. Từ thời điểm công bố mua lại đến thời điểm lập báo cáo này, đã mua lại thành công 160.000.000.000 VND.
- (ii) Gói trái phiếu NRCH2123002 với giá trị phát hành là 200.000.000.000 VND. Từ thời điểm công bố mua lại đến thời điểm lập báo cáo này, đã mua lại thành công 40.000.000.000 VND.

Gói trái phiếu NRCH2123002 tiếp tục quá hạn thanh toán sau khi tái cơ cấu nợ với số tiền quá hạn thanh toán là 160.000.000.000 VND.

**(5) Thuyết minh 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	31/12/2024	01/01/2024
Ông Lê Thống Nhất	386.460.000	386.460.000
Ông Nguyễn Huy Cường	384.870.600	384.870.600
Ông Nguyễn Hữu Quang	419.822.100	419.822.100
Ông Trần Vi Thoại	-	273.141.750
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.191.152.700</b>	<b>1.464.294.450</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI VÀ CÔNG TY CON

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.21. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

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	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	881.886.860.000	29.461.170.400	11.210.568.126	211.445.984.478	147.999.959.454	1.282.004.542.458
Chi cổ tức bằng cổ phiếu	44.090.760.000	-	-	(44.090.760.000)	-	-
Lợi nhuận	-	-	-	11.929.075.106	(29.550.028)	11.899.525.078
Số dư cuối năm trước	925.977.620.000	29.461.170.400	11.210.568.126	179.284.299.584	147.970.409.426	1.293.904.067.536
Số dư đầu năm nay	925.977.620.000	29.461.170.400	11.210.568.126	179.284.299.584	147.970.409.426	1.293.904.067.536
Lỗ trong năm	-	-	-	(137.237.475.871)	(59.105.211)	(137.296.581.082)
Trích quỹ đầu tư phát triển năm 2023	-	-	316.754.713	(316.754.713)	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2023	-	-	-	(633.509.426)	-	(633.509.426)
Số dư cuối năm nay	925.977.620.000	29.461.170.400	11.527.322.839	41.096.559.574	147.911.304.215	1.155.973.977.028



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI VÀ CÔNG TY CON

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/12/2024		31/12/2023		31/12/2024	31/12/2023
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
<b>Tài sản tài chính</b>						
- Phải thu khách hàng	5.393.055.858	-	2.356.900.254	-	5.393.055.858	2.356.900.254
- Phải thu về cho vay	52.894.000.000	(37.025.800.000)	52.894.000.000	(26.447.000.000)	15.868.200.000	26.447.000.000
- Phải thu khác	1.250.514.623.828	(45.866.318.103)	1.514.022.798.292	-	1.204.648.305.725	1.514.022.798.292
- Tiền và các khoản tương đương tiền	470.453.855	-	897.608.907	-	470.453.855	897.608.907
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.309.272.133.541</b>	<b>(82.892.118.103)</b>	<b>1.570.171.307.453</b>	<b>(26.447.000.000)</b>	<b>1.226.380.015.438</b>	<b>1.543.724.307.453</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>						
- Vay và nợ	353.849.454.486	-	399.494.838.065	-	353.849.454.486	399.494.838.065
- Phải trả người bán	4.075.498.937	-	6.706.300.561	-	4.075.498.937	6.706.300.561
- Phải trả khác và chi phí phải trả	291.059.715.032	-	238.231.678.783	-	291.059.715.032	238.231.678.783
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>648.984.668.455</b>	<b>-</b>	<b>644.432.817.409</b>	<b>-</b>	<b>648.984.668.455</b>	<b>644.432.817.409</b>

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

### X.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 Cổ phần Bất động sản ADK

Công ty Cổ phần Bất động sản BDK

Công ty Cổ phần 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 Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings.

Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Hà Nội Non Nước

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR (bên liên quan trước đây)

Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM

Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á

Công ty TNHH MTV The Royal Đà Nẵng (bên liên quan trước đây)

Công ty Cổ phần Đầu tư VHR

Công ty TNHH Xây dựng Hạ tầng Phú Mỹ

Công ty Cổ phần Bất động sản - Du lịch Sài Gòn Non Nước

Công ty Cổ phần Thương mại - Bất động sản DKRT

Công ty Cổ phần Danh Khôi TK

### 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

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

Công ty liên kết



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI VÀ CÔNG TY CON

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Bên liên quan

Bà Hà Thị Kim Thanh  
Ông Lê Thống Nhất  
Bà Hàn Thị Quỳnh Thi  
Ông Trần Vi Thoại  
Ông Bùi Đức Hoàn  
Ông Hồ Đức Toàn  
Ông Vũ Ngọc Châu  
Ông Nguyễn Huy Cường  
Ông Trịnh Văn Bảo  
Ông Nguyễn Hữu Quang  
Bà Trần Ngọc Chiêu

Mối quan hệ

Cổ đông lớn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Thành viên HĐQT  
Thành viên HĐQT  
Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 25/6/2024)  
Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 25/6/2024)  
Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 25/6/2024)  
Tổng Giám đốc  
Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 06/01/2025)  
Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 06/01/2025)  
Kế toán trưởng

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn có số dư với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2024	01/01/2024
<b>Phải thu khách hàng</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	Phải thu tiền cho thuê văn phòng	5.149.234.224	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM	Phải thu tiền cho thuê văn phòng	-	735.704.670
<b>Cộng</b>		<b>5.149.234.224</b>	<b>735.704.670</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI VÀ CÔNG TY CON

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2024	01/01/2024
<b>Trả trước cho người bán</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	Trả trước tiền nhận chuyển nhượng dự án	-	181.408.124.118
<b>Cộng</b>		-	<b>181.408.124.118</b>
<b>Các khoản phải thu khác</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	Hợp tác đầu tư, chi hộ	569.764.578.630	879.008.796.648
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR	Ký quỹ hợp đồng môi giới độc quyền	159.910.438.356	159.910.438.356
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR	Chuyển tiền	6.086.970.635	6.086.970.635
	Ký quỹ hợp đồng môi giới	13.000.000.000	13.000.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý Tài sản DKPM	Thanh lý hợp đồng	50.779.576.207	52.448.576.207
<b>Cộng</b>		<b>799.541.563.828</b>	<b>1.110.454.781.846</b>
<b>Các khoản phải trả người bán</b>			
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM	Phải trả tiền thuê văn phòng	(459.971.314)	(459.971.314)
<b>Cộng</b>		<b>(459.971.314)</b>	<b>(459.971.314)</b>
<b>Các khoản người mua trả tiền trước</b>			
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	Phân chia lợi nhuận	-	(68.181.818)
<b>Cộng</b>		-	<b>(68.181.818)</b>



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Các khoản phải trả khác	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2024	01/01/2024
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	(2.878.655.311)	(2.802.731.311)
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	Cần trừ công nợ	(3.887.724.714)	(627.968.640)
<b>Cộng</b>		<b>(166.766.380.025)</b>	<b>(163.430.699.951)</b>
Các bên liên quan		31/12/2024	01/01/2024
<b>Các khoản vay</b>			
Ông Lê Thống Nhất	Vay	(386.460.000)	(386.460.000)
Ông Nguyễn Huy Cường	Vay	(384.870.600)	(384.870.600)
Ông Nguyễn Hữu Quang	Vay	(419.822.100)	(419.822.100)
Ông Trần Vi Thoại	Vay	-	(273.141.750)
<b>Cộng</b>		<b>(1.191.152.700)</b>	<b>(1.464.294.450)</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI VÀ CÔNG TY CON

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

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**X.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	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2024	Năm 2023
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	Doanh thu cho thuê văn phòng, tiền điện, tiền nước	5.149.234.224	-
	Thu tiền cản trừ công nợ Royal	178.400.000.000	-
	Hoàn trả khoản cản trừ công nợ	250.000.000	-
	Chi hộ lương	1.238.939.174	-
	Thu hộ theo hợp đồng ủy quyền	-	30.000.000.000
	Thu tiền thanh lý dự án và cản trừ công nợ	-	3.591.875.882
	Thu hồi tiền hợp tác đầu tư	80.589.218.018	99.517.781.982
	Thu phạt Barya theo Biên bản thanh lý	66.000.000.000	-
	Thu hồi tiền thanh lý Barya	181.408.124.118	-
	Phải thu khác từ cản trừ công nợ	-	178.400.000.000
	Cản trừ công nợ Royal	2.270.816.900	288.428.172
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM	Thu tiền cho thuê văn phòng và điện nước	807.849.526	-
	Thu tiền theo biên bản thanh lý	1.669.000.000	-
	Chi phí thuê văn phòng và điện nước phát sinh	-	574.707.549
	Doanh thu cho thuê văn phòng và điện nước	-	2.665.769.823
	Cản trừ công nợ	-	2.551.423.793
	Thanh lý hợp đồng cho thuê và quản lý vận hành	-	50.000.000.000



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI VÀ CÔNG TY CON

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2024	Năm 2023
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR	Thu vi phạm hợp đồng	-	42.116.438.356
	Thu hoàn tiền đặt cọc hợp tác kinh doanh	-	90.089.561.644
Công ty TNHH MTV The Royal Đà Nẵng	Thanh lý và phải thu	-	231.000.000.000
	Thanh lý và phải trả	-	52.600.000.000
	Cần trừ công nợ	-	178.400.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	Doanh thu hợp tác đầu tư	-	681.818.182
Công ty Cổ phần Danh Khôi TK	Thu cọc	75.924.000	29.030.400

+ Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các thành viên quản lý chủ chốt

Ban Điều hành	Chức vụ	Năm 2024	Năm 2023
Ông Lê Thống Nhất	Chủ tịch HĐQT	1.163.071.223	1.741.923.077
Ông Trần Vi Thoại	Thành viên HĐQT	894.609.684	1.413.576.923
Bà Hàn Thị Quỳnh Thi	Thành viên HĐQT	60.000.000	40.000.000
Ông Hồ Đức Toàn	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 25/6/2024)/ Giám đốc tài chính (miễn nhiệm ngày 17/02/2025)	550.451.861	86.000.002
Ông Vũ Ngọc Châu	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 25/6/2024)	30.000.000	60.000.000
Ông Nguyễn Mạnh Tiến	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 25/4/2023)	-	20.000.000
Ông Bùi Đức Hoàn	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 25/6/2024)	30.000.000	-
Ông Nguyễn Huy Cường	Tổng Giám đốc	1.113.071.223	1.563.173.077

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI VÀ CÔNG TY CON

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Ban Điều hành	Chức vụ	Năm 2024	Năm 2023
Ông Nguyễn Hữu Quang	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 06/01/2025)	986.328.417	1.577.419.871
Bà Vũ Thị Bảo Tuyên	Giám đốc tài chính (miễn nhiệm ngày 01/9/2023)	-	401.580.454
Bà Trần Ngọc Chiêu	Kế toán trưởng	467.366.384	155.153.847
Bà Nguyễn Thị Ngọc Bích	Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 01/9/2023)	-	473.200.231
Cộng		<b>5.294.898.792</b>	<b>7.532.027.482</b>