



CỦNG CỐ NỘI LỰC
HƯỚNG ĐẾN TƯƠNG LAI

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2023

01

TRANG 05 - 12

MỞ ĐẦU

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

Thông điệp Chủ tịch Hội đồng quản trị

Dấu ấn và sự kiện năm 2023

02

TRANG 13 - 28

TỔNG QUAN VỀ TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

Thông tin tổng quan Tập đoàn Danh Khôi

Công ty con - Công ty liên kết

Quá trình hình thành và phát triển

Tăng trưởng vốn điều lệ

Công bố thông tin và minh bạch

Thông tin cổ đông và các giao dịch liên quan

03

TRANG 29 - 40

KẾT QUẢ VÀ TÌNH HÌNH KINH DOANH

Một số dự án trọng điểm

Kết quả và tình hình kinh doanh

Những nhân tố ảnh hưởng đến
hoạt động kinh doanh

04

TRANG 41 - 58

QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

Mô hình quản trị và bộ máy quản lý

Đội ngũ lãnh đạo của Công ty

Công tác quản trị

Nguồn nhân lực của Công ty

Định hướng của Hội đồng quản trị

05

TRANG 59 - 70

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Kết nối mục tiêu phát triển bền vững của Danh Khôi

Nội dung định hướng phát triển bền vững

Trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp

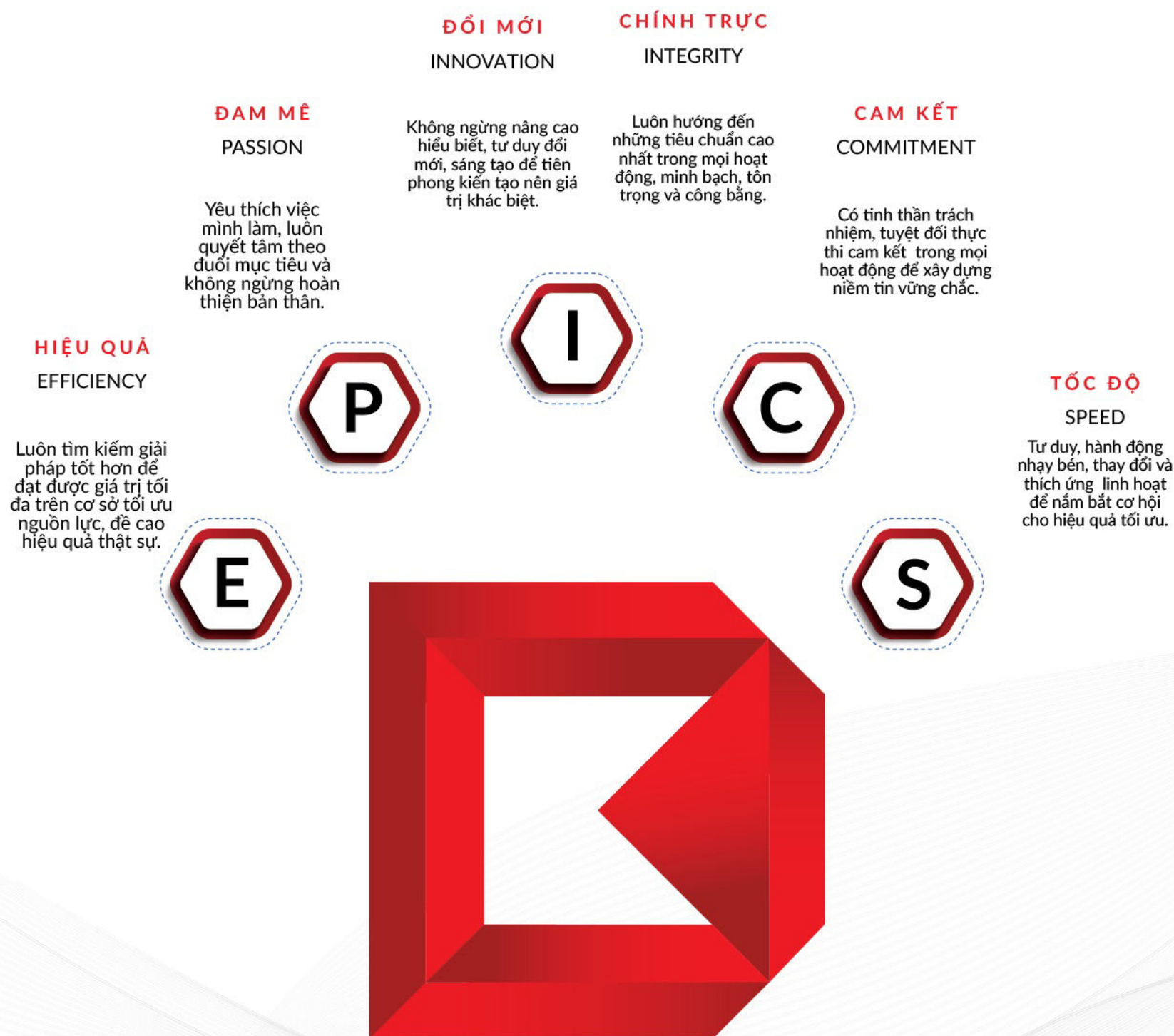
06

TRANG 71 - 82

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Phần mở đầu

Triết lý kinh doanh - Giá trị cốt lõi - Tâm nhìn sứ mệnh
Thông điệp Chủ tịch Hội đồng quản trị
Dấu ấn và sự kiện năm 2023



Nhà phát triển bất động sản chất lượng & hiệu quả

TRIẾT LÝ KINH DOANH



CHÂN THÀNH, CHIA SẺ ĐỂ CÙNG THÀNH CÔNG

Công ty xem không gian sống của khách hàng hay một khoản đầu tư của cổ đông như của chính bản thân mình. Điều đó giúp Công ty luôn nỗ lực mang lại hiệu quả trong mọi hoạt động, giữ chính trực và thực thi các cam kết với khách hàng và cổ đông. Đồng thời, Công ty chia sẻ giá trị lợi ích đạt được cho khách hàng, đối tác, đồng nghiệp, cùng nhau để 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.

Thông điệp Chủ tịch Hội đồng quản trị

Thành công thật sự khởi nguồn
từ lòng chân thành và sự chia sẻ.

LÊ THỐNG NHẤT

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Kính gửi Quý vị cổ đông, khách hàng, đối tác và toàn thể cán bộ nhân viên Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi!

Năm 2023 vừa qua là năm mà nền kinh tế đất nước nói chung và thị trường bất động sản nói riêng, vốn chưa được phục hồi sau các biến động của năm trước, lại tiếp tục đón nhận các cơn địa chấn. Trên thế giới, các vấn đề như khủng hoảng tài chính từ các nước Thụy Sĩ và Hoa Kỳ, cuộc chiến tranh giữa Nga và Ukraine, xung đột chiến sự tại khu vực Trung Đông, khủng hoảng năng lượng... làm kéo dài đà suy thoái kinh tế toàn cầu; và trong nước, tuy đã có những động lực từ chính sách kinh tế xã hội, chính sách tài chính tiền tệ... nhưng các ngành kinh tế đều có mức tăng trưởng thấp so với năm trước, đặc biệt lĩnh vực sản xuất công nghiệp, xây dựng gặp nhiều khó khăn chỉ tăng trưởng 3,74%...

Trong bối cảnh đó, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi (Danh Khôi) đã nỗ lực rất nhiều, nhưng cũng không tránh khỏi ảnh hưởng của các biến động tiêu cực, buộc Công ty phải có những quyết sách để đảm bảo an toàn hoạt động. Hội đồng quản trị và Ban điều hành phải liên tục tìm kiếm các giải pháp căn cơ, hành động quyết liệt để củng cố, tái cấu trúc tổ chức và hoạt động của Công ty; tăng cường các nguồn thu nhập khác, đồng thời, linh hoạt giải quyết tình huống phù hợp với tình hình “đóng băng” của thị trường để ổn định và phục hồi hoạt động, tập trung củng cố nội lực, hướng đến những bước phát triển trong tương lai.

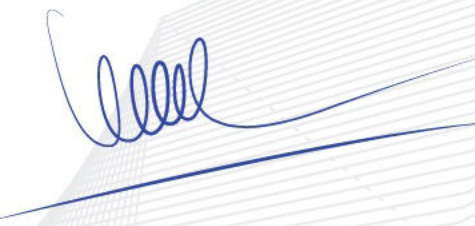
Tuy phải đối mặt với rất nhiều khó khăn và thách thức, nhưng may mắn, Danh Khôi vẫn nhận được sự tin tưởng và đồng hành của rất nhiều đối tác tài chính – ngân hàng, nhà cung cấp, nhà đầu tư, khách hàng và đội ngũ nhân sự. Đây thật sự là vốn quý mà Danh Khôi luôn trân trọng, gìn giữ với phương châm “Thành công thật sự khởi nguồn từ sự chân thành và chia sẻ”. Trong khó khăn, sự chân thành và chia sẻ ấy càng có ý nghĩa gấp bội. Nhờ đó, Danh Khôi mới có thể vượt qua năm 2023 đầy gian nan này.

Năm 2024, với sự hỗ trợ của các chính sách mới, sự phối hợp nỗ lực từ nhiều phía: cơ quan quản lý, doanh nghiệp và nhà đầu tư..., chắc chắn nền kinh tế cũng như lĩnh vực bất động sản sẽ có những tia sáng mới làm “tan băng”. Và Danh Khôi cũng đã và đang theo sát thị trường, chuẩn bị các giải pháp, kế hoạch với nhiều phương án khác nhau, tìm kiếm các dự án đầu tư hiệu quả, hợp tác với các đối tác có năng lực... để sẵn sàng cho những hoạt động kinh doanh hiệu quả hơn trong năm 2024. Những thách thức trong năm qua chính là động lực để Danh Khôi chủ động hoạch định, quản trị và thực thi chiến lược, kế hoạch hoạt động kinh doanh... theo các định hướng mới trong tương lai.

Thay mặt Hội đồng quản trị và Ban điều hành Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi, một lần nữa, tôi xin cảm ơn sự tín nhiệm của cổ đông, nhà đầu tư, đối tác, khách hàng và toàn thể cán bộ nhân viên của Công ty, và, hy vọng sẽ luôn nhận được sự hỗ trợ và đồng hành từ Quý vị trên từng bước phát triển của Danh Khôi trong năm 2024 và tương lai.

Trân trọng cảm ơn và kính chào!

Thay mặt Hội đồng quản trị
Chủ tịch Hội đồng quản trị



LÊ THỐNG NHẤT

Dấu ấn và sự kiện năm 2023

Tái khởi động dự án Astral City

Lễ tái khởi công xây dựng dự án Astral City

Sáng ngày 08/12/2023, Danh Khôi và nhà thầu Central đã phối hợp tổ chức lễ tái khởi công xây dựng Astral City tại Bình Dương. Với gói giải ngân 1.200 tỷ đồng được VPBank chuyển trực tiếp đến nhà thầu để đảm bảo tiến độ thi công ổn định và chất lượng an toàn để bàn giao cho khách hàng.



Sự kiện Ký kết hợp đồng Mua bán Astral City

Sáng ngày 16/08/2023 tại Sale Gallery, sự kiện Ký kết hợp đồng Mua bán đã được triển khai với sự hiện diện của hàng trăm khách hàng và cán bộ nhân viên (CBNV) Danh Khôi. Tất cả khách hàng đều nhận được sự hỗ trợ tận tình từ CBNV công ty nhằm thực hiện thủ tục nhanh chóng và thuận tiện nhất.



Chính thức vận hành nhà mẫu dự án Astral City

Sáng ngày 15/06/2023, Danh Khôi đã tổ chức thành công Lễ khai trương nhà mẫu dự án Phúc hợp thương mại và căn hộ cao cấp Astral City tọa lạc tại tầng 4, tòa nhà Léman Luxury số 117 Nguyễn Đình Chiểu, phường 6, quận 3, TP. HCM.

Bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khách hàng dự án Kỳ Co Gateway

Sau thời gian hoàn thành nghĩa vụ về tài chính cũng như cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý cá nhân, khách hàng của dự án Kỳ Co GateWay đã sở hữu trong tay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khẳng định quyền làm chủ đối với tài sản của mình.

Việc trao giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ đúng cam kết khẳng định uy tín, năng lực của chủ đầu tư đối với mọi dự án BĐS nói chung và các dự án đang thực hiện trong tương lai, mang lại lợi ích tốt nhất cho khách hàng.



Tổng quan Tập đoàn Danh Khôi

Thông tin tổng quan Tập đoàn Danh Khôi
Công ty con - Công ty liên kết
Quá trình hình thành và phát triển
Tăng trưởng vốn điều lệ
Công bố thông tin và minh bạch
Thông tin cổ đông và các giao dịch liên quan

Tên chính thức: **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI**
Tên tiếng anh: **Danh Khoi Group Joint Stock Company**

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.

Số điện thoại: (84-28) 3622 1399

Địa chỉ: Số 3 Trần Nhật Duật, P. Tân Định, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

Lĩnh vực kinh doanh: Dịch vụ tư vấn, môi giới và kinh doanh bất động sản

Website: www.danhkhoi.com.vn

VỐN ĐIỀU LỆ

925.977.620.000 đồng

(tính đến 31/12/2023)

THÔNG TIN NIÊM YẾT

Mã cổ phiếu: NRC

Ngày niêm yết: 05/04/2018

Số cổ phiếu đang niêm yết: 92.597.762 cổ phiếu

Sàn niêm yết: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX)

CÔNG TY KIỂM TOÁN

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ tín học MOORE AISIC

Địa chỉ: 389 Điện Biên Phủ, Phường 4, Quận 3, TP.HCM

Số điện thoại: 028 3832 9129

Website: <https://aisic.com.vn/>

Thông tin tổng quan Tập đoàn Danh Khôi



Công ty con

Tên giao dịch:	CÔNG TY CỔ PHẦN DKTK THUẬN AN
Giấy CN ĐKDN:	Số 0317360869 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 28/06/2022
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

Tên giao dịch:	CÔNG TY CỔ PHẦN DANH KHÔI TK
Giấy CN ĐKDN:	Số 0317010293 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 04/11/2021
Vốn điều lệ:	200.000.000.000 đồng
Vốn góp của NRC:	99.800.000.000 đồng
Tỷ lệ sở hữu:	49,9%
Hoạt động kinh doanh:	Kinh doanh bất động sản

Quá trình Hình thành & Phát triển

2014

Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi tiền thân là Công ty Cổ phần Dịch vụ thông tin bất động sản Netland được thành lập vào năm 2014 với vốn điều lệ ban đầu là 1,9 tỷ đồng.

2016

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

2018

Công ty được chính thức niêm yết và giao dịch trên Sàn Giao dịch chứng khoán Hà Nội từ ngày 05/04/2018 với số vốn 120 tỷ đồng. Từ việc minh bạch hóa thông tin và giúp các nhà đầu tư thấu hiểu hơn với Công ty, Công ty đã mở rộng quan hệ hợp tác với các đối tác trong và ngoài nước như: Sanei, G-7 Holdings INC và nhiều đối tác trong nước khác.

2019

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

Công ty môi giới bất động sản tốt nhất Việt Nam năm 2018

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".

2020

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



2021

Đến năm 2021, Công ty đã có một bước tiến nhảy vọt bằng việc phát hành vốn lên thành 841 tỷ đồng tăng gấp hơn 7 lần chỉ trong vòng 3 năm kể từ thời điểm niêm yết. 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:

Giải thưởng Bất động sản tiêu biểu Việt Nam

Giải thưởng Doanh nghiệp tăng trưởng nhanh 2021

PropertyGuru Vietnam Property Awards 2021

Top 3 Doanh nghiệp niêm yết có hoạt động IR được định chế tài chính đánh giá cao nhất

Top 3 Doanh nghiệp niêm yết có hoạt động IR được nhà đầu tư yêu thích nhất, thuộc nhóm Small & Micro Cap.

2023

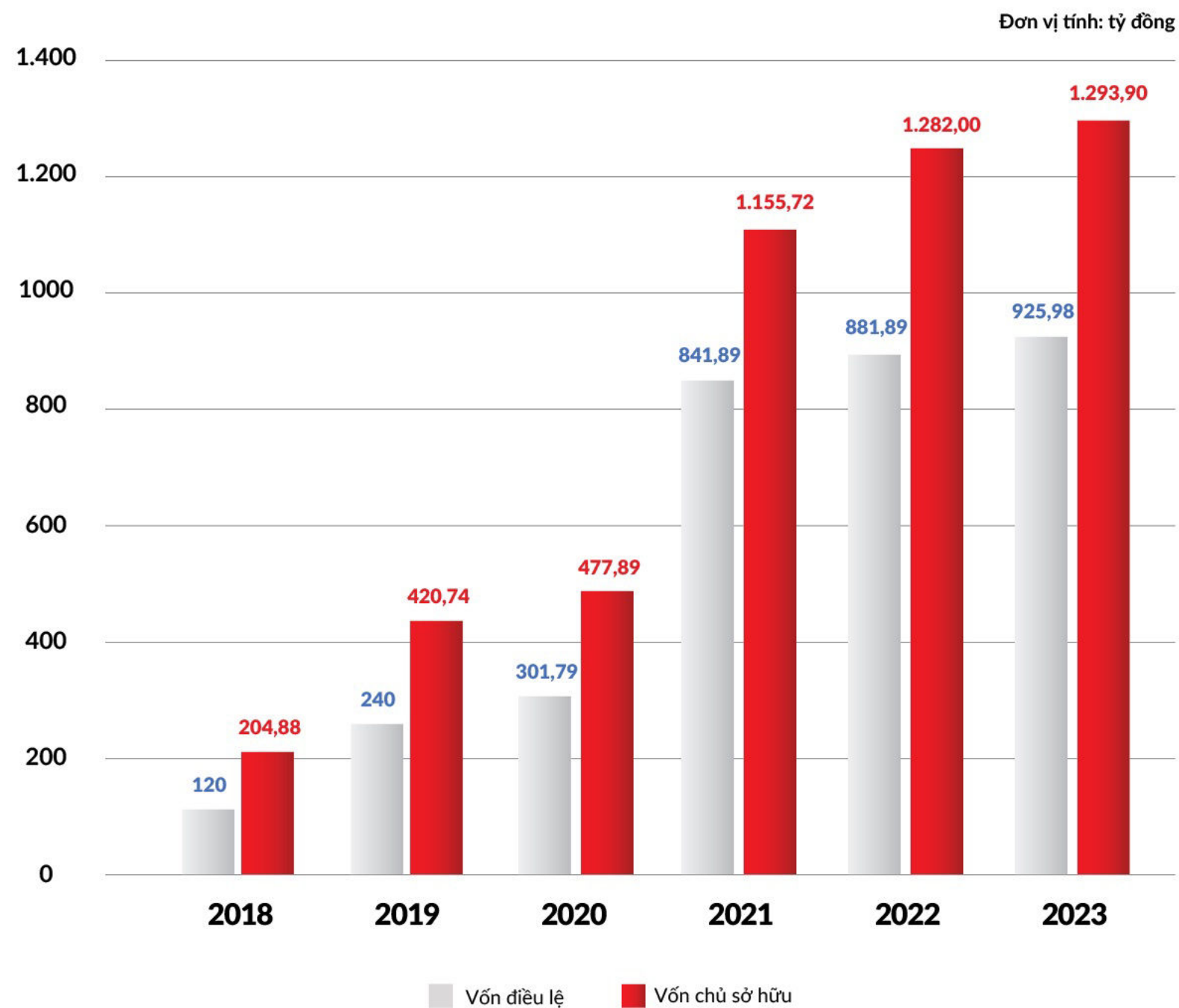
Công ty tăng vốn điều lệ thêm 44 tỷ đồng, tiếp tục tái cấu trúc củng cố hoạt động nhằm sẵn sàng vượt qua giai đoạn trầm lắng của thị trường và chuẩn bị cho sự đột phá trong tương lai.

2014

2023

Tăng trưởng vốn điều lệ, vốn chủ sở hữu

Biểu đồ tăng vốn qua các năm



Từ thời điểm niêm yết tới 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
6	2020	240.000.000.000	35.999.320.000	275.999.320.000	Trả cổ tức năm 2018 bằng CP, 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



Công bố thông tin & minh bạch

Trong năm 2023, tiếp tục phát huy công tác quan hệ nhà đầu tư tốt đẹp của những năm trước, Công ty đã chủ động cung cấp các thông tin về hoạt động, các hoạt động kinh doanh cốt lõi để ổn định giá cổ phiếu, tạo nền tích lũy để có điều kiện tăng trưởng theo hoạt động của thị trường.

Công ty công nhận và coi trọng quyền của các cổ đông, chủ sở hữu của Công ty, bao gồm cổ đông thiểu số và cổ đông nước ngoài.

Công ty đảm bảo công bằng và phù hợp với từng cổ đông thông qua việc công bố thông tin chính xác, minh bạch và kịp thời. Công ty chú trọng đến tính đầy đủ của việc công bố thông tin để các cổ đông có thể đưa ra quyết định có căn cứ tại đại hội cổ đông, bao gồm việc bỏ phiếu, bày tỏ ý kiến về những thay đổi của các thành viên HĐQT Công ty.

Ban lãnh đạo Công ty luôn lắng nghe ý kiến và đóng góp đến từ cổ đông tại ĐHĐCD thường niên. Các quyết định của HĐQT đều được cập nhật liên tục và nhanh chóng đến các nhà đầu tư.

Bộ phận Quan hệ nhà đầu tư vẫn duy trì sự tương tác với các cổ đông, nhà đầu tư tiềm năng. Những thông tin liên quan đến tình hình hoạt động kinh doanh, các sự kiện của Công ty luôn được cập nhật trên website và phương tiện truyền thông một cách chính xác và kịp thời nhất.

Việc công bố thông tin được thực hiện định kỳ qua các kênh báo cáo thường niên, báo cáo quản trị, báo cáo tài chính theo quý. Ngoài ra Công ty còn cập nhật các nội dung công bố thông tin bất thường nhanh chóng đến quý nhà đầu tư.

Thông tin công bố được kiểm duyệt và xác nhận qua nhiều công đoạn chặt chẽ theo quy trình nội bộ của Công ty để đảm bảo tính chính xác và trung thực của thông tin.

Trong năm tới, Công ty sẽ tiếp tục đẩy mạnh các hoạt động quan hệ nhà đầu tư nhằm tiếp cận nhà đầu tư và cung cấp thông tin tốt hơn, tăng tính chủ động trong phản hồi, giải đáp thông tin cho các nhà đầu tư. Tập đoàn Danh Khôi luôn tuân thủ các quy định của pháp luật về công bố thông tin, đảm bảo thông tin công khai, minh bạch, từng bước chuẩn hóa các báo cáo, thông tin công bố, sử dụng song ngữ Anh - Việt, tạo cơ hội đầu tư ngang bằng cho tất cả nhà đầu tư.

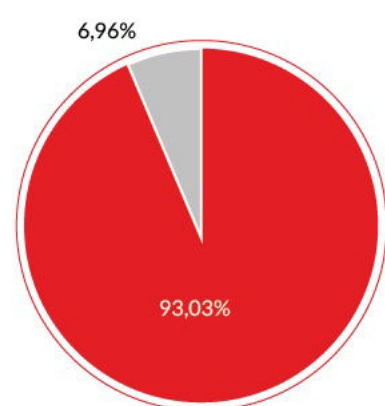


Thông tin cổ đông và các giao dịch liên quan

Cơ cấu cổ đông công ty tại thời điểm 31/12/2023

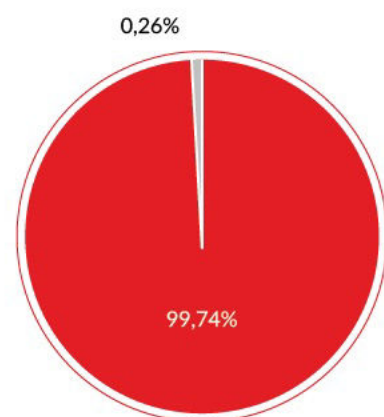
STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ nắm giữ (%)
I	Trong nước	5.419	86.152.608	93,03
1	Cổ đông Nhà nước	0	0	0
2	Tổ chức	9	5.583.101	6,03
3	Cá nhân	5.410	80.569.507	87,00
II	Nước ngoài	26	6.445.154	6,96
1	Tổ chức	5	4.652.867	5,02
2	Cá nhân	21	1.792.287	1,93
III	Cổ phiếu quỹ	0	0	0
	Tổng cộng	5.445	92.597.762	100

Cơ cấu cổ đông theo quốc tịch



■ Trong nước ■ Nước ngoài

Cơ cấu cổ đông theo loại hình kinh tế



■ Cá nhân ■ Tổ chức

Vốn điều lệ (VND)

925.977.620.000

tính đến 31/12/2023

Số lượng cổ phần

92.597.762

Số lượng cổ đông

5.445

Danh sách cổ đông lớn của Công ty tính đến ngày 31/12/2023

STT	Tên Cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Hà Thị Kim Thanh	14.206.982	15,34
	Tổng cộng	14.206.982	15,34

Danh sách người có liên quan nắm giữ cổ phiếu tính đến ngày 31/12/2023

STT	Tên Cổ đông	Chức vụ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%)
Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc				
1	Lê Thống Nhất	Chủ tịch HĐQT	2.706.957	2,92%
2	Nguyễn Hữu Quang	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	52.309	0,05%
3	Trần Vi Thoại	Thành viên HĐQT	124.379	0,13%
4	Vũ Ngọc Châu	Thành viên HĐQT	7.053	0,01%
5	Hàn Thị Quỳnh Thi	Thành viên HĐQT	2.575	0,01%
6	Nguyễn Huy Cường	Tổng Giám đốc	317.627	0,34%
7	Hồ Đức Toàn	Giám đốc tài chính	17.080	0,01%
Người có liên quan				
1	Nguyễn Ngọc Thủy	Người có liên quan đến Thành viên HĐQT	1.622.196	1,75%

Giao dịch của người có liên quan

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	2.174.450	2,47%	2.706.957	2,92%	Cổ tức
2	Nguyễn Ngọc Thủy	Vợ Chủ tịch HĐQT	1.422.506	1,61%	1.622.196	1,75%	Cổ tức
3	Nguyễn Hữu Quang	Thành viên HĐQT - Phó Tổng giám đốc	282.676	0,32%	52.309	0,05%	Bán, cổ tức
4	Trần Vi Thoại	Thành viên HĐQT	116.869	0,13%	124.379	0,13%	Cổ tức
5	Vũ Ngọc Châu	Thành viên HĐQT	6.718	0,01%	7.053	0,01%	Cổ tức
6	Hàn Thị Quỳnh Thi	Thành viên HĐQT Chủ tịch UBKT			2.575	0,01%	Bổ nhiệm
7	Nguyễn Huy Cường	Tổng Giám đốc	302.503	0,34%	317.627	0,34%	Cổ tức
8	Hồ Đức Toàn	Giám đốc tài chính		0%	17.080	0,01%	Bổ nhiệm
9	Trần Ngọc Chiêu	Kế toán trưởng		0,15%	0	0%	Bổ nhiệm
10	Huỳnh Thị Kim Lý	Người phụ trách QTCT		0%	22.010	0,02%	Bổ nhiệm

Giao dịch cổ phiếu quỹ

Trong năm Công ty không có phát sinh giao dịch cổ phiếu quỹ,
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn Danh Khôi không có cổ phiếu quỹ.

Giao dịch với các bên liên quan

Trong năm 2023, Công ty có giao dịch với công ty mà thành viên HĐQT, TGD và người quản lý khác đã và đang là thành viên sáng lập hoặc thành viên HĐQT, TGD điều hành trong thời gian ba (03) năm trở lại đây (tính tại thời điểm lập báo cáo), gồm có:

Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

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	Nội dung giao dịch
1	Công ty CP Đối tác Nguồn nhân lực DK	Công ty có liên quan người của nội bộ	0316963790, 29/09/2021 TP.HCM	3 Trần Nhật Duật, P.Tân. Định, Quận 1 TP.HCM	05/01/2023	01/2023/NQ-HĐQT	Ký kết hợp đồng cung cấp dịch vụ nhân sự
2	Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings	Công ty có liên quan người của nội bộ	0313696385, 15/03/2016 TP.HCM	3 Trần Nhật Duật, P.Tân. Định, Quận 1 TP.HCM	06/11/2023	17/2023/NQ-HĐQT	Thanh lý Hợp đồng khung về việc nhận chuyển nhượng dự án Rạch Thủ Lựu
3	Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings	Công ty có liên quan người của nội bộ	0313696385, 15/03/2016 TP.HCM	3 Trần Nhật Duật, P.Tân. Định, Quận 1 TP.HCM	30/11/2023	22/2023/NQ-HĐQT	Thông qua việc cho thuê toà nhà với các bên có liên quan
4	Công ty CP Y tế Nhất An	Công ty có liên quan người của nội bộ	0317125953, 14/01/2022 TP.HCM	3 Trần Nhật Duật, P.Tân. Định, Quận 1 TP.HCM	30/11/2023	22/2023/NQ-HĐQT	Thông qua việc cho thuê toà nhà với các bên có liên quan

Lương thưởng, thù lao và các lợi ích khác của Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban kiểm toán

Được trình bày tại Mục X, trang 56 và trang 57 (Thuyết minh Báo cáo tài chính 2023)



Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Một số dự án trọng điểm

Kết quả và tình hình kinh doanh

Một số dự án trọng điểm

ASTRAL CITY

Thành phố của những vì sao - Biểu tượng tâm điểm đô thị hạt nhân

Tọa lạc ngay trung tâm của "thủ phủ công nghiệp" Bình Dương, Astral City là sự giao thoa của vẻ đẹp kiến trúc cổ điển với những khối tháp vững chãi hiện đại tạo nên mô hình phức hợp cao cấp với loạt tiện ích sang trọng bậc nhất khu vực: khu thương mại, công viên trung tâm, hồ bơi chân mây, vườn thư giãn, suối nhiệt đới,... hiện thực hóa giấc mơ an cư lý tưởng.

Tiện ích: Trung tâm thương mại, hồ bơi tràn bờ, bãi đậu xe, Gym, Spa...

Loại dự án	Tổng diện tích	Tổng vốn đầu tư
Chung cư	37.344 m ²	12.640 tỷ đồng

Quy mô
5.339 căn hộ



Đại Lộ Bình Dương, Phường Bình Hoà, TP. Thuận An, Tỉnh Bình Dương.





THE WELLTONE LUXURY RESIDENCE

Tiên phong "Wellness", sống chuẩn tự nhiên

Sở hữu vị trí kim cương độc tôn trên trục đường triệu đô Trần Phú mang đến tầm nhìn "song thủy - kề sông, cận biển" trên vịnh Nha Trang, The Welltone Luxury Residence là lựa chọn hàng đầu của giới thượng lưu khi tiên phong xu hướng sống chuẩn "wellness" - không gian sống đẳng cấp hài hòa với cảnh quan thiên nhiên, giữa đô thị phồn vinh, kiến trúc châu Âu hiện đại, tinh tế kết hợp với tiện ích thông minh, sang trọng.

Tiện ích

Trung tâm thương mại, hồ bơi tràn bờ, bãi đậu xe, Gym, Spa...

Loại dự án
Chung cư

Tổng diện tích
11.115 m²

Tổng vốn đầu tư
5.271 tỷ đồng

Quy mô
1.399 sản phẩm



Vị trí: KDC Cồn Tân Lập, Phường Xương Huân, TP. Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa.

TAKASHI OCEAN SUITE KỶ CO

Bản sắc Nhật bên vịnh thiên đường

Takashi Ocean Suite Kỳ Co là khu đô thị ven biển phong cách Nhật đầu tiên tại Quy Nhơn. Hội tụ những giá trị trải nghiệm khác biệt, Takashi Ocean Suite Kỳ Co không chỉ mở ra không gian nghỉ dưỡng lý tưởng ven biển mà còn là nơi vui chơi, giải trí sôi động theo phong cách Nhật đầy mới mẻ.

Tiện ích

Trường học, trung tâm thể thao đa năng, chuỗi công viên kỳ quan, hồ bơi bốn mùa, công viên thể thao dưới nước, trung tâm chăm sóc sức khỏe cao cấp,...

Loại dự án
Khu đô thị

Tổng diện tích
82.490 m²

Tổng vốn đầu tư
32.500 tỷ đồng

Quy mô **17** block
13.012 sản phẩm



Phân Khu 4, KĐT Sinh thái Nhơn Hội, TP. Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định.



ARIA VŨNG TÀU HOTEL & RESORT

Resort giữa phố biển và bản hợp âm của thiên nhiên

Ngay từ khi hình thành ý tưởng, dự án Aria Vũng Tàu Hotel & Resort không chỉ định hình là thiên đường nghỉ dưỡng cao cấp mà mong chờ được đón nhận như “ngôi nhà thứ hai” của cư dân Sài Gòn khi thừa hưởng vị trí tại nút giao thông trọng điểm kết nối hai thành phố. Sở hữu bãi biển riêng xinh đẹp cùng ý tưởng quy hoạch thông minh, bài bản, tôn trọng tự nhiên, Aria Vũng Tàu Hotel & Resort tạo dựng không gian nghỉ ngơi thư giãn cao cấp với cảnh quan xanh mát và tiện nghi vượt trội.

Tiện ích

Đài phun nước, khu BBQ ngoài trời, sân bóng rổ mini, khu đi bộ, chỗ ngồi ngoài trời, sân chơi dành cho trẻ em, hồ bơi và club house, vườn cảnh quan, khu bar và BBQ sát biển.

Loại dự án

Khu
nghỉ dưỡng

Tổng diện tích

54.000 m²

Tổng vốn đầu tư

32.500 tỷ đồng

Quy mô

1.363 sản phẩm



Đường 3/2, phường 10, TP. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.



BARYA CITY

Thiên đường sống giữa lòng thành phố Bà Rịa

Mang phong cách hiện đại của một thành phố châu Âu thu nhỏ, Barya Cit là điểm đến của hành trình xuôi về miền biển và khởi đầu nhịp sống phát triển thịnh vượng. Vị trí sở hữu 4 mặt tiền đường Cách Mạng Tháng Tám – Nguyễn Văn Cừ – Trường Chinh – Phạm Hùng, Barya Cit trở thành một trong những khu đô thị sầm uất bậc nhất tại khu vực trung tâm thành phố Bà Rịa

Tiện ích

Khu thể thao, trường học, khu vui chơi cho trẻ em, công viên cây xanh, vườn thư giãn, chuỗi Gym, Spa, Beauty Salon, trung tâm thương mại dịch vụ, ...

Loại dự án

Khu đô thị

Tổng diện tích

87.380 m²

Tổng vốn đầu tư

1.927 tỷ đồng

Quy mô

778 sản phẩm



Vị trí: 750 Cách Mạng Tháng 8, Phường Long Toàn, TP. Bà Rịa, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Báo cáo kết quả và tình hình kinh doanh

Tình hình hoạt động kinh doanh năm 2023

HDQT và Ban điều hành luôn theo sát diễn biến kinh tế vĩ mô và đã phân tích, đánh giá và đưa ra các dự báo ngắn hạn, trung hạn để đảm bảo Công ty vượt qua khó khăn, thực hiện các chỉ tiêu do ĐHĐCĐ giao, kết quả kinh doanh năm 2023 thể hiện như sau:

đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2023	Thực hiện năm 2023	% TH2023/KH2023	Thực hiện năm 2022	% TH2023/KH2023
1	Doanh thu thuần	200.000	4.628	2,31%	194.245	-97,6%
2	Lợi nhuận trước thuế	50.000	39.722	79,44%	(67.926)	158,48%
3	Lợi nhuận sau thuế		11.899		(72.802)	116,35%
4	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)		129		(822)	115,69%

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023 đã được kiểm toán)

Quy mô và hiệu quả của công ty

đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2022		Năm 2023		% tăng giảm so với năm 2022	
		Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
1	Tổng giá trị tài sản	2.174.811	2.276.809	1.932.799	2.083.205	-9,16%	-8,50%
2	Vốn chủ sở hữu	1.133.007	1.282.005	1.143.565	1.293.904	0,93%	0,93%
3	Doanh thu thuần	169.989	194.245	4.628	4.628	97,28%	-97,62%
4	Lợi nhuận từ HĐKD	(46.550)	(59.587)	(40.802)	(39.455)	12,35%	33,79%
5	Lợi nhuận khác	(8.221)	(8.338)	79.177	79.117	1063,0%	1049,50%
6	Lợi nhuận trước thuế	(54.772)	(67.925)	38.375	39.722	170,06%	158,48%
7	Lợi nhuận sau thuế	(59.640)	(72.801)	10.558	11.899	117,70%	116,35%
8	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		(72.513)		11.929		116,45%
9	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(288)		(29)		89,76%
10	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)		-5,97%		0,92%		116,19%

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023 đã được kiểm toán)

Tình hình nợ phải trả

đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023
1	Nợ ngắn hạn	748.492	567.278
	- Phải trả người bán ngắn hạn	11.142	6.706
	- Người mua trả trước tiền ngắn hạn	49.153	2.441
	- Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	93.981	109.128
	- Phải trả người lao động	11.028	10.756
	- Chi phí phải trả ngắn hạn	13.918	27.867
	- Phải trả ngắn hạn khác	48.009	52.068
	- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	514.033	351.021
	- Quỹ khen thưởng phúc lợi	7.225	7.287
2	Nợ dài hạn	246.312	222.022
	- Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	13.889	10.740
	- Phải trả dài hạn khác	164.373	162.802
	- Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	68.049	48.473
	NỢ PHẢI TRẢ	994.804	789.301

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023 đã được kiểm toán)

Tình hình tài sản

đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023
1	Tài sản ngắn hạn	1.081.170	718.596
	- Tiền và các khoản tương đương tiền	1.327	897
	- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-
	- Các khoản phải thu ngắn hạn	1.007.333	704.500
	- Hàng tồn kho	61.133	11.571
	- Tài sản ngắn hạn khác	11.376	1.626
2	Tài sản dài hạn	1.195.638	1.364.608
	- Các khoản phải thu dài hạn	842.000	1.020.323
	- Tài sản cố định	69.323	68.091
	- Bất động sản đầu tư	66.150	66.150
	- Tài sản dở dang dài hạn	107.731	107.731
	- Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	100.798	102.174
	- Tài sản dài hạn khác	9.635	137
	TỔNG TÀI SẢN	2.276.809	2.083.205

(Nguồn: BCTC riêng và BCTC hợp nhất năm 2023 đã được kiểm toán)

Các chỉ số tài chính

STT	Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
	- Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,44	1,26
	- Hệ số thanh toán nhanh	1,36	1,24
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
	- Hệ số Nợ/ Tổng tài sản	0,43	0,37
	- Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu	0,77	0,61
3	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
	- Vòng quay hàng tồn kho	0,65	0,01
	- Vòng quay tổng tài sản	0,08	0,01
4	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
	- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	-37,48%	257,08%
	- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	-5,97%	0,92%
	- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	-3,39%	0,57%
	- Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ doanh thu thuần	-30,68%	852,39%
5	Lợi tức cổ phần		
	- Tỷ lệ cổ tức	5,00%	
	- Thu nhập trên mỗi cổ phần	(822)	129

(Nguồn: BCTC riêng và BCTC hợp nhất năm 2023 đã được kiểm toán)



Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh

Trong năm 2023, 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.



1

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.

2

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.

3

QUẢN LÝ RỦI RO VẬN HÀNH

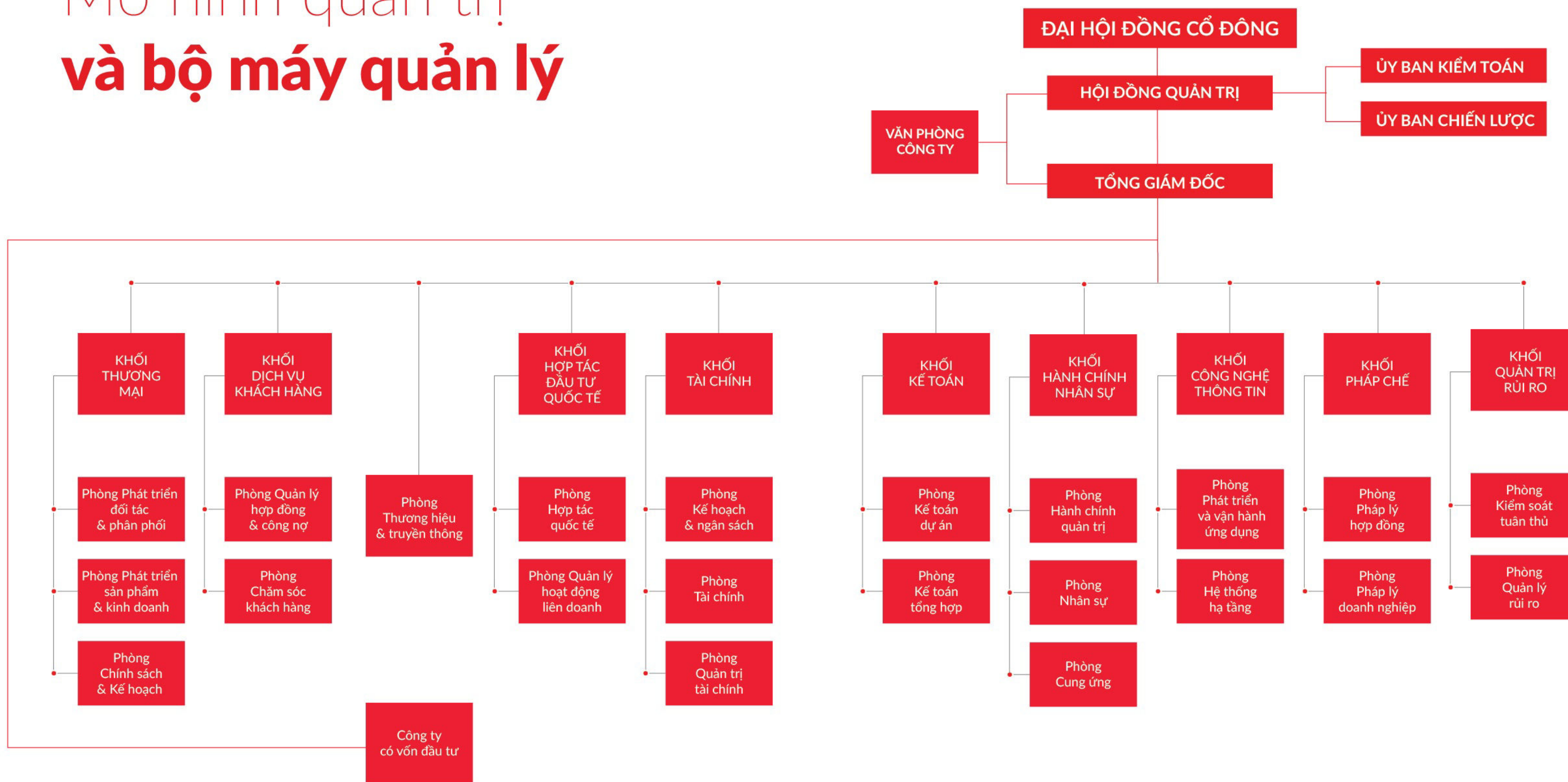
Trong giai đoạn khó có thể tăng doanh thu, hoạt động quản lý rủi ro trong vận hành cũng giúp Công ty giảm bớt các chi phí không cần thiết thông qua việc hợp lý hóa các thao tác nghiệp vụ, giảm chi phí hành chính, giảm thiệt hại do các lỗi vận hành...

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.

Quản trị Doanh nghiệp

Mô hình quản trị và bộ máy quản lý
Đội ngũ lãnh đạo của Công ty
Công tác quản trị
Nguồn nhân lực của Công ty
Định hướng của Hội đồng quản trị

Mô hình quản trị và bộ máy quản lý



Đội ngũ lãnh đạo của công ty

| Hội đồng quản trị



Ông LÊ THỐNG NHẤT

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ông Lê Thống Nhất hiện là Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi, ông là sáng lập, phát triển thương hiệu Danh Khôi.

Có kinh nghiệm hơn 25 năm trong lĩnh vực phát triển bất động sản từ những ngày còn sơ khai. Ông đang giữ vị trí chủ tịch của nhiều Công ty bất động sản như Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings, Công ty CP Đầu tư VHR, ...



Ông NGUYỄN HỮU QUANG

Thành viên Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Hữu Quang tốt nghiệp trường Đại học kinh tế Quốc Dân chuyên ngành kế toán và sau đó ông tốt nghiệp MBA trường Open University Malaysia. Ông có gần 25 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài chính Kế toán.

Ông từng làm việc và đảm nhận các vị trí quan trọng tại Công ty xây dựng Cầu 75 - Tổng công ty xây dựng Công trình giao thông 8, Quý hỗ trợ phát triển chi nhánh TP.HCM, Sở giao dịch 2 - ngân hàng phát triển Việt Nam, Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Việt. Ông từng là Giám đốc tài chính Tập đoàn Đất Xanh, Giám đốc tài chính Bonia Việt Nam thuộc Tập đoàn Bonia (Malaysia).



Ông TRẦN VI THOẠI

Thành viên Hội đồng quản trị

Ông Trần Vi Thoại là một luật sư có nhiều năm công tác trong lĩnh vực pháp luật. Ông đã hỗ trợ và tư vấn cho nhiều doanh nghiệp trong nước và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam, đặc biệt là các doanh nghiệp bất động sản. Trước đây ông Thoại từng là luật sư cấp cao tại Công ty luật TNHH Rajah & Tann LCT Lawyers thành viên của Rajah & Tann Asia, một trong những hãng luật lớn nhất Đông Nam Á.



Ông VŨ NGỌC CHÂU

Thành viên Hội đồng quản trị độc lập

Ông tham gia vào Công ty từ năm 2018 đến nay với vai trò Thành viên HĐQT độc lập. Hiện tại ông cũng là đại diện của công ty Sanei Architecture Planning tại Việt Nam. Ông Châu có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực tư vấn doanh nghiệp.



Bà HÀN THỊ QUỲNH THI

Thành viên Hội đồng quản trị độc lập

Bà Hàn Thị Quỳnh Thi đảm nhiệm vị trí Thành viên HĐQT độc lập Tập đoàn Danh Khôi từ tháng 04/2023. Bà Thi có trình độ chuyên môn: cử nhân Ngân hàng - Đại học Ngân hàng TPHCM, Thạc sỹ Quản trị kinh doanh (MBA) - CFVG, chương trình đào tạo kỹ năng lãnh đạo The Bullet Managers - Crestcom International..., và hơn 20 năm kinh nghiệm công tác, quản lý điều hành trong lĩnh vực Tài chính - Ngân hàng và Bất động sản.

Ủy ban kiểm toán



Bà HÀN THỊ QUỲNH THI

Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán

Bà Hàn Thị Quỳnh Thi đảm nhiệm vị trí Thành viên HĐQT độc lập Tập đoàn Danh Khôi từ tháng 04/2023. Bà Thi có trình độ chuyên môn: cử nhân Ngân hàng – Đại học Ngân hàng TP.HCM, Thạc sỹ Quản trị kinh doanh (MBA) – CFVG, chương trình đào tạo kỹ năng lãnh đạo The Bullet Managers – Crestcom International..., và hơn 20 năm kinh nghiệm công tác, quản lý điều hành trong lĩnh vực Tài chính - Ngân hàng và Bất động sản.



Ông TRẦN VĂN THOẠI

Thành viên Ủy ban kiểm toán

Ông Trần Văn Thoại là một luật sư có nhiều năm công tác trong lĩnh vực pháp luật. Ông đã hỗ trợ và tư vấn cho nhiều doanh nghiệp trong nước và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam, đặc biệt là các doanh nghiệp bất động sản. Trước đây ông Thoại từng là luật sư cấp cao tại Công ty luật TNHH Rajah & Tann LCT Lawyers thành viên của Rajah & Tann Asia, một trong những hãng luật lớn nhất Đông Nam Á.

Những thay đổi về nhân sự lãnh đạo công ty

ĐHĐCD thường niên năm 2023 của Công ty đã phê duyệt miễn nhiệm Ông Nguyễn Mạnh Tiến – TV HĐQT và bổ nhiệm Bà Hàn Thị Quỳnh Thi – TV HĐQT nhiệm kỳ 2022-2027.

Ngày 30/08/2023, HĐQT Công ty đã thông qua việc miễn nhiệm chức danh Giám đốc tài chính đối với Bà Vũ Thị Bảo Tuyên và miễn nhiệm chức danh Kế toán trưởng đối với Bà Nguyễn Thị Ngọc Bích. Đồng thời bổ nhiệm Bà Trần Ngọc Chiêu giữ chức vụ Kế toán trưởng Công ty kể từ ngày 01/09/2023.

Ngày 01/11/2023, HĐQT Công ty đã thông qua việc bổ nhiệm Ông Hồ Đức Toàn giữ chức vụ Giám đốc tài chính.

Ban điều hành



Ông NGUYỄN HUY CƯỜNG

Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Huy Cường đảm nhiệm vị trí Tổng Giám đốc từ năm 2020. Tốt nghiệp thạc sĩ kinh tế tại Học viện tài chính, ông Cường có hơn 13 năm kinh nghiệm thực tế trong lĩnh vực Bất động sản. Trước khi giữ chức vụ hiện tại, ông Cường từng nắm giữ vị trí Phó Tổng Giám đốc tại Công ty Bất động sản Danh Khôi Sài Gòn và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi.



Ông NGUYỄN HỮU QUANG

Phó Tổng Giám đốc

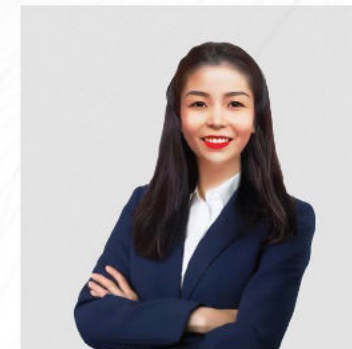
Ông Nguyễn Hữu Quang tốt nghiệp trường Đại học kinh tế Quốc Dân chuyên ngành kế toán và sau đó ông tốt nghiệp MBA trường Open University Malaysia. Ông có gần 25 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài chính Kế toán. Ông từng làm việc và đảm nhận các vị trí quan trọng tại Công ty xây dựng Cầu 75 - Tổng công ty xây dựng Công trình giao thông 8, Quỹ hỗ trợ phát triển chi nhánh TP.HCM, Sở giao dịch 2 - ngân hàng phát triển Việt Nam, Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Việt. Ông từng là Giám đốc tài chính Tập đoàn Đất Xanh, Giám đốc tài chính Bonia Việt Nam thuộc Tập đoàn Bonia (Malaysia).



Ông HỒ ĐỨC TOÀN

Giám đốc tài chính

Ông Hồ Đức Toàn gia nhập Công ty với vai trò Giám đốc tài chính từ ngày 01/11/2023. Ông Toàn tốt nghiệp Cử nhân Kinh tế chuyên ngành Tài chính - Ngân hàng tại Đại học Kinh tế TP. Hồ Chí Minh và Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh tại Đại học Griggs (Hoa Kỳ). Ông có 19 năm kinh nghiệm thực tế trong lĩnh vực tài chính - chứng khoán - đầu tư khi từng đảm nhận các vị trí như Giám đốc Đầu tư Tài chính tại Danh Khôi Holdings, Giám đốc Chi nhánh tại Công ty TNHH MTV Chứng khoán Maybank và chức vụ quản lý tại các công ty chứng khoán khác. Ông còn là nhà sáng lập Công ty Tư vấn Doanh nghiệp 1connect Consultancy. Hiện tại, ông đang là thành viên của Hiệp hội Chất lượng Hoa Kỳ (ASQ), thành viên của Viện Thành viên HĐQT Việt N



Bà TRẦN NGỌC CHIÊU

Kế toán trưởng

Bà Trần Ngọc Chiêu, cử nhân kế toán, là người có kinh nghiệm và kiến thức sâu rộng về kế toán và trung thực, cẩn trọng trong công việc. Bà Chiêu gia nhập Tập đoàn Danh Khôi với vai trò kế toán tổng hợp từ năm 2017, trước đó Bà từng là Kế toán tổng hợp tại các công ty về dịch vụ, sản xuất và thương mại.

Công tác quản trị

Đại hội đồng cổ đông

Hoạt động của Đại hội đồng cổ đông

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

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
			1. Thông qua Báo cáo hoạt động của HĐQT và Báo cáo hoạt động của UBKT năm 2022.
			2. Thông qua Báo cáo tài chính năm 2022 và Báo cáo tình hình phân phối lợi nhuận năm 2022.
			3. Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập Báo cáo tài chính năm 2023.
			4. Thông qua kế hoạch kinh doanh, đầu tư, phân phối dự án và phân phối lợi nhuận năm 2023.
			5. Thông qua Báo cáo tình hình chi trả thù lao các thành viên HĐQT, người phụ trách quản trị Công ty năm 2022 và kế hoạch năm 2023.
1	01/2023/NQ-ĐHĐCĐ	25/04/2023	6. Thông qua việc thay đổi thời gian hạn chế chuyển nhượng cổ phiếu phát hành theo chương trình lựa chọn cho người lao động 2021 đối với CBNV nghỉ việc.
			7. Thông qua việc hủy phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu năm 2022.
			8. Thông qua việc sửa đổi, bổ sung Quy chế nội bộ về quản trị Công ty.
			9. Thông qua việc miễn nhiệm và bầu thành viên HĐQT bổ sung nhiệm kỳ 2022 - 2027.
			10. Thông qua kết quả bầu cử thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2022-2027.

Về tình hình thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông

Năm 2023 là một năm đầy khó khăn với các doanh nghiệp bất động sản. Theo số liệu từ Cục thống kê, trong năm 2023 có hàng ngàn doanh nghiệp bất động sản rời khỏi thị trường. Thị trường tài chính bị siết chặt, nguồn tiền cho bất động sản bị ngưng trệ, thủ tục pháp lý vẫn chậm, thị trường chứng khoán rất khó hồi phục nhanh, tâm lý của giới đầu tư và khách hàng vẫn rất dè dặt, ... dẫn đến cơ hội cho các sản phẩm bất động sản gần như đóng băng. Trong bối cảnh khách quan đó, rất khó để Công ty cố gắng thực hiện kế hoạch kinh doanh đã được duyệt: Doanh thu hợp nhất 200 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế 50 tỷ đồng, thực hiện theo quy định.

Theo kết quả kinh doanh năm 2023, lợi nhuận ghi nhận: 11,9 tỷ đồng. Trên cơ sở đó đây cũng là căn cứ để HĐQT Công ty tính toán, cân đối và lập kế hoạch kinh doanh cho năm 2024. Đến nay Công ty vẫn đang duy trì hoạt động kinh doanh cốt lõi, cố gắng vượt qua khó khăn, triển khai các dự án với tốc độ phù hợp, đảm bảo dòng tiền và thanh khoản, chuẩn bị sẵn nguồn lực để phát triển Công ty khi điều kiện thuận lợi.

Các nội dung còn lại của Nghị quyết ĐHĐCĐ, HĐQT Công ty đã thực hiện theo quy định.

Tổ chức của Hội đồng quản trị

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 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 HDQT.

Tình hình thay đổi thành viên Hội đồng quản trị trong năm

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 1 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.

Tình hình thay đổi thành viên Hội đồng quản trị trong năm

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/ không còn là Thành viên HĐQT/HĐQT độc lập	
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Lê Thống Nhất	Chủ tịch HĐQT	06/07/2017	
2	Ông Nguyễn Hữu Quang	TV HĐQT	26/08/2017	
3	Ông Trần Vi Thoại	TV HĐQT không điều hành	26/08/2017	
4	Ông Vũ Ngọc Châu	TV HĐQT độc lập	26/05/2018	
5	Ông Nguyễn Mạnh Tiến	TV HĐQT độc lập	26/06/2020	25/04/2023
6	Bà Hàn Thị Quỳnh Thi	TV HĐQT độc lập	25/04/2023	

Trong năm có sự thay đổi về thành viên HĐQT do miễn nhiệm ông Nguyễn Mạnh Tiến vì lý do cá nhân và bầu bổ sung bà Hàn Thị Quỳnh Thi tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2023.

Hoạt động quản trị công ty

Các nghị quyết đã được HĐQT ban hành trong năm

STT	Số nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2023/NQ-HĐQT	05/01/2023	Thông qua việc ký kết Hợp đồng cung cấp dịch vụ nhân sự với Công ty CP Đối tác Nguồn nhân lực DK.	100%
2	02/2023/NQ-HĐQT	24/02/2023	Thông qua việc chốt danh sách cổ đông để tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 của Công ty CP Tập đoàn Danh Khôi.	100%
3	03/2023/NQ-HĐQT	06/03/2023	Thông qua một số nội dung liên quan đến việc sử dụng tài sản đảm bảo của Công ty để đảm bảo cho khoản vay của Công ty CP Đầu tư và XD Đại Minh Sơn tại NHTMCP Đại Chúng VN.	100%
4	04/2023/NQ-HĐQT	29/03/2023	Thông qua việc triển khai tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 của Công ty CP Tập đoàn Danh Khôi.	100%
5	05/2023/NQ-HĐQT	14/04/2023	Thông qua danh sách ứng cử thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2022/2027 của Công ty trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023	100%
6	06/2023/NQ-HĐQT	26/04/2023	Thông qua việc miễn nhiệm và bổ nhiệm các chức danh của UBKT.	100%
7	07/2023/NQ-HĐQT	17/05/2023	Thông qua việc phê duyệt toàn bộ nội dung lấy ý kiến Người sở hữu Trái phiếu của Trái phiếu NRCH2123001.	100%
8	08/2023/NQ-HĐQT	18/05/2023	Thông qua việc thay đổi thông tin về ngày đáo hạn và lãi suất Trái phiếu đã được thông qua tại Nghị quyết số 07/2023/N-Q/HĐQT ngày 17/05/2023.	100%
9	09/2023/NQ-HĐQT	19/06/2023	Thông qua việc rút bớt tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ vay của Công ty tại NHTM CP Đầu tư và Phát triển VN CN Bình Hưng	100%
10	10/2023/NQ-HĐQT	30/06/2023	Thông qua chủ trương thanh lý Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần Công ty CP ĐTXD Saigon Land với ông Lê Ngọc Dũng.	100%
11	11/2023/NQ-HĐQT	10/07/2023	Thông qua việc đề xuất gia hạn theo hợp đồng vay tín dụng hạn mức số 808/2021/9804561/HĐTD ngày 30/12/2021 và các văn bản sửa đổi bổ sung tại BIDV CN Bình Hưng.	100%
12	12/2023/NQ-HĐQT	17/08/2023	Thông qua việc Phát hành bảo lãnh thanh toán thuế tại Công ty Tài chính CP Điện lực.	100%
13	13/2023/NQ-HĐQT	30/08/2023	Thông qua việc miễn nhiệm chức danh Giám đốc tài chính kiêm người quản trị Công ty và bầu bổ sung chức danh người phụ trách quản trị Công ty. Thông qua việc miễn nhiệm và bổ nhiệm chức danh kế toán trưởng.	100%
14	14/2023/NQ-HĐQT	13/09/2023	Thông qua việc triển khai đăng ký trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại VSDC và HNX cho 1.600.000 trái phiếu cho đợt phát hành NRCH2123002.	100%
15	15/2023/NQ-HĐQT	11/10/2023	Thông qua việc ban hành Sơ đồ tổ chức của Công ty kể từ ngày 16/10/2023.	100%
16	16/2023/NQ-HĐQT	01/11/2023	Thông qua việc tuyển dụng và bổ nhiệm chức danh Giám đốc tài chính.	100%
17	17/2023/NQ-HĐQT	06/11/2023	Thông qua việc thanh lý Hợp đồng khung về việc nhận chuyển nhượng một phần dự án khu nhà ở phía đông Rạch Thủ Lựu.	100%
18	18/2023/NQ-HĐQT	08/11/2023	Thông qua việc Công ty thực hiện xin ý kiến NSHTP bằng bản bản của gói NRCH2123002.	100%
19	19/2023/NQ-HĐQT	08/11/2023	Thông qua việc Công ty thực hiện xin ý kiến NSHTP bằng bản bản của gói NRCH2123001.	100%
20	20/2023/NQ-HĐQT	08/11/2023	Thông qua việc ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT quyết định việc bổ nhiệm miễn nhiệm đối với các chức danh quản lý thuộc Ủy ban chiến lược và văn phòng Công ty.	100%
21	21/2023/NQ-HĐQT	08/11/2023	Thông qua việc đề nghị vay vốn/cấp hạn mức tín dụng tại BIDV CN Bình Hưng. .	100%
22	22/2023/NQ-HĐQT	30/11/2023	Thông qua việc cho thuê tòa nhà tại địa chỉ số 03 Trần Nhật Duật, Phường Tân Định, Quận 1, TP.HCM và cho thuê tòa nhà tại địa chỉ số 1589 Đường 3/2, phường 16, Quận 11, TP.HCM đối với Công ty CP ĐT Danh Khôi Holdings và Công ty CP Y tế Nhất An.	100%

Các cuộc họp trong năm của Hội đồng quản trị

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Ông Lê Thống Nhất	20/20	100%	
2	Ông Nguyễn Hữu Quang	20/20	100%	
3	Ông Trần Vi Thoại	20/20	100%	
4	Ông Vũ Ngọc Châu	20/20	100%	
5	Ông Nguyễn Mạnh Tiến	05/20	100%	Miễn nhiệm
6	Bà Hàn Thị Quỳnh Thi	15/20	100%	Bổ nhiệm

Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập

Ngày 25/04/2023, ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 của Công ty đã thông qua việc miễn nhiệm ông Nguyễn Mạnh Tiến - thành viên HĐQT độc lập và bầu bổ sung bà Hàn Thị Quỳnh Thi làm thành viên HĐQT độc lập. Các thành viên HĐQT độc lập đã tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT. Hai thành viên đã có nhiều đóng góp tích cực cho mọi hoạt động của HĐQT cũng như Ban TGD công ty, phát huy vai trò của thành viên HĐQT độc lập để đẩy lùi các rủi ro, làm giảm nguy cơ lạm dụng quyền hạn của các thành viên còn lại cũng như của các thành viên Ban TGD công ty.

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 nên ngày 26/04/2023, HĐQT đã thông qua Nghị quyết HĐQT số 06/2023/NQ-HĐQT về việc bổ nhiệm các chức danh của UBKT. 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.

Tình hình thay đổi thành viên Ủy ban kiểm toán

STT	Thành viên UBKT	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên UBKT	Ngày không còn là thành viên UBKT	Trình độ chuyên môn
1	Ông Nguyễn Mạnh Tiến	Chủ tịch - TV HĐQT độc lập	13/05/2021	26/04/2023	Cử nhân Kế toán - kiểm toán
2	Ông Vũ Ngọc Châu	Thành viên - TV HĐQT độc lập	13/05/2021	26/04/2023	Cử nhân Quản trị - kinh doanh
3	Bà Hàn Thị Quỳnh Thi	Chủ tịch - TV HĐQT độc lập	26/04/2021		Thạc sỹ Quản trị - kinh doanh
4	Ông Trần Vi Thoại	Thành viên - TV HĐQT không điều hành	26/04/2021		Cử nhân Luật

Cuộc họp của Ủy ban kiểm toán

STT	Thành viên UBKT	Số buổi	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự
1	Ông Nguyễn Mạnh Tiến	1/2	50%	100%	Miễn nhiệm ngày 26/04/2023
2	Bà Vũ Ngọc Châu	1/2	50%	100%	Miễn nhiệm ngày 26/04/2023
3	Bà Hàn Thị Quỳnh Thi	1/2	50%	100%	Bổ nhiệm ngày 26/04/2023
4	Ông Trần Vi Thoại	1/2	50%	100%	Bổ nhiệm ngày 26/04/2023

Tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị

HĐQT làm việc theo nguyên tắc tập thể. Trong năm 2023, HĐQT thành lập Ủy ban Chiến lược bên cạnh UBKT nhằm 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....

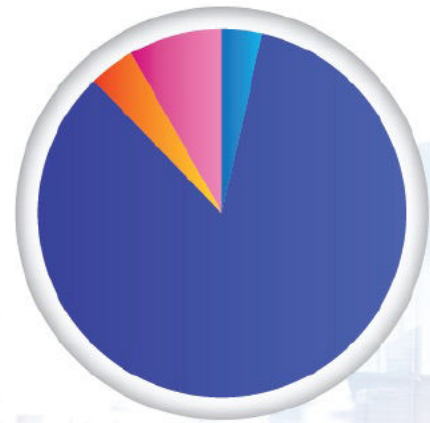
Nguồn nhân lực của công ty

Tổng số nhân sự làm việc tại thời điểm 31/12/2023 là 70 CBNV, giảm 48% so với năm trước.

Xác định nguồn nhân lực có chất lượng là vốn quý của Công ty. Năm 2023, Công ty đã thực hiện các chính sách sàng lọc, cấu trúc lại tổ chức và nhân sự để nâng cao hiệu quả hoạt động và phù hợp với tình hình thị trường.

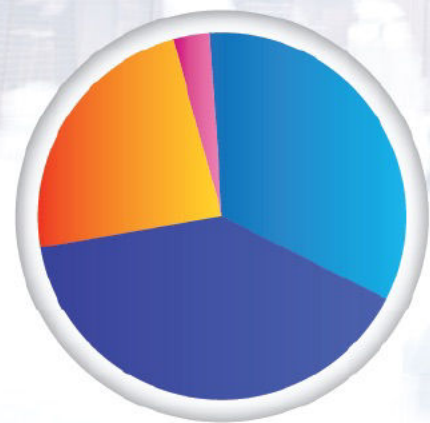
Công ty tiếp tục duy trì các chính sách phúc lợi: các chế độ cho CBNV được hỗ trợ từ công đoàn cơ sở, hiếu hi (sinh nhật, cưới hỏi, ốm đau, ma chay.v.v...) cho CBNV.

Ngoài ra, nhằm nâng cao chất lượng đội ngũ, Công ty luôn khuyến khích tinh thần tự học nâng cao kiến thức và kỹ năng chuyên môn của CBNV, tạo điều kiện và hỗ trợ đa về phương tiện, công cụ và thời gian cho CBNV.



Cơ cấu nhân sự theo trình độ

Thạc sĩ	2,86%
Đại học	84,29%
Cao đẳng	4,29%
Khác	8,57%



Cơ cấu nhân sự theo độ tuổi

Trên 50	2,86%
Từ 40 -49	41,43%
Từ 30-39	24,29%
Dưới 30	31,43%



CHUỖI CHƯƠNG TRÌNH ĐÀO TẠO PHÁT TRIỂN TƯ DUY LÃNH ĐẠO



Hoạt động đào tạo người lao động

Hiểu rõ tầm quan trọng của vai trò lãnh đạo trong bộ máy của một doanh nghiệp, Danh Khôi đã triển khai chương trình đào tạo "Phát triển tư duy lãnh đạo" nhằm góp phần nâng cao năng lực cho đội ngũ quản lý cấp trung, từ đó cùng nhau tạo nên một tổ chức chuyên nghiệp, hướng đến mục tiêu chung vì một Danh Khôi phát triển bền vững. Chương trình đào tạo gồm 4 chuyên đề:

Chuyên đề 1:	Tôn trọng sự đa dạng của tổ chức
Chuyên đề 2:	Khai phá tiềm năng lãnh đạo cá nhân
Chuyên đề 3:	Hoạch định chiến lược
Chuyên đề 4:	Kỹ năng quản lý dự án và ủy thác công việc hiệu quả



Định hướng của HĐQT trong năm 2024

Nếu như năm 2023, Công ty tập trung “Củng cố nội lực, hướng đến tương lai”, thì năm 2024 được xác định là năm bản lề cho giai đoạn phát triển mới của Tập đoàn Danh Khôi.

Tiếp tục hoạt động theo triết lý kinh doanh “Thành công thật sự khởi nguồn từ lòng chân thành và sẻ chia” và phát huy 6 giá trị cốt lõi “**Hiệu quả - Đam mê - Đổi mới - Chính trực - Cam kết - Tốc độ**”, năm 2024, Công ty không chỉ tăng cường nghiên cứu thị trường, tìm kiếm cơ hội đầu tư, kinh doanh các sản phẩm phù hợp nhu cầu khách hàng mà còn có kế hoạch đẩy mạnh các hoạt động tư vấn quản lý doanh nghiệp nhằm khai thác hiệu quả năng lực của bộ máy nhân sự, các hoạt động hợp tác với đối tác trong quá trình phát triển.



Báo cáo Phát triển bền vững

Kết nối mục tiêu bền vững của Danh Khôi

Nội dung của định hướng phát triển bền vững

Trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp

Các vấn đề toàn cầu gần đây như biến đổi khí hậu, dịch bệnh Covid, tài nguyên cạn kiệt, khủng hoảng chính trị... đã và đang tác động rất lớn đến nền kinh tế và chính "sức khỏe" của mỗi doanh nghiệp. Từ đây, Phát triển bền vững đã trở thành liều "vaccine" bảo vệ doanh nghiệp trụ vững tốt hơn, tìm ra cơ hội để tháo gỡ khó khăn, bảo đảm sự ổn định về hoạt động, thậm chí vẫn duy trì được các giá trị mang đến cho xã hội và đóng góp vào nền kinh tế.

Nhận thức rõ sứ mệnh của mình, Tập đoàn Danh Khôi đã luôn không ngừng nỗ lực tạo ra những tác động bền vững tại thị trường Việt Nam và góp phần cho sự phát triển bền vững trên toàn cầu. Thông qua ý thức kinh doanh trách nhiệm và hợp tác chặt chẽ với các bên liên quan, chúng tôi góp phần thúc đẩy sự thay đổi bền vững trong cộng đồng, nơi mà chúng tôi đang sống và cống hiến.

"Kinh doanh tốt hơn - Thế giới tốt hơn"

Kết nối mục tiêu bền vững của Danh Khôi

Mỗi quan hệ với **17** mục tiêu phát triển bền vững của Liên Hiệp Quốc

17 mục tiêu phát triển bền vững (Sustainable Development Goals – SDG) được Liên Hợp Quốc thông qua năm 2015, nhằm hướng tới xóa đói giảm nghèo, bảo vệ hành tinh và đảm bảo mọi người dân được hưởng hòa bình và thịnh vượng vào năm 2030. Kết nối với sứ mệnh "Làm giàu giá trị sống", Danh Khôi đã linh hoạt thích nghi đưa các mục tiêu này trở thành kim chỉ nam cho sự phát triển bền vững của doanh nghiệp.

<p>01 XOÁ NGHÈO</p>	<p>02 XOÁ ĐÓI</p>	<p>03 SỨC KHOẺ TỐT CUỘC SỐNG HẠNH PHÚC</p>	<p>04 GIÁO DỤC CHẤT LƯỢNG</p>	<p>05 BÌNH ĐẲNG GIỚI</p>	<p>06 NƯỚC SẠCH VÀ ĐIỀU KIỆN VỆ SINH</p>
<p>07 NĂNG LƯỢNG SẠCH & GIÁ CẢ HỢP LÝ</p>	<p>08 VIỆC LÀM BỀN VỮNG & TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ</p>	<p>09 CÔNG NGHIỆP, ĐỔI MỚI & CƠ SỞ HẠ TẦNG</p>	<p>10 GIẢM BẤT BÌNH ĐẲNG</p>	<p>11 TIÊU DÙNG & SẢN XUẤT CÓ TRÁCH NHIỆM</p>	<p>12 ỨNG PHÓ VỚI BIẾN ĐỔI KHÍ HẬU</p>
<p>13 ỨNG PHÓ VỚI BIẾN ĐỔI KHÍ HẬU</p>	<p>14 ĐỜI SỐNG DƯỚI NƯỚC</p>	<p>15 ĐỜI SỐNG TRÊN CẠN</p>	<p>16 HOÀ BÌNH, CÔNG LÝ & THỂ CHẾ HIỆU QUẢ</p>	<p>17 HỢP TÁC ĐẠT MỤC TIÊU</p>	



MÔI TRƯỜNG DANH KHÔI BỀN VỮNG TỰ NHIÊN

- Quản lý rủi ro về môi trường
- Tiết kiệm năng lượng
- Tối ưu mảng xanh trong từng thiết kế



VĂN HOÁ DANH KHÔI ĐỊNH HƯỚNG BỀN VỮNG

- Văn hoá phù hợp
- Hội nhập quốc tế

4 định hướng phát triển bền vững của Danh Khôi



CON NGƯỜI DANH KHÔI SỰ BỀN VỮNG TỪ CỐT LÕI

- Nâng cao hiệu suất lao động
- Đồng hành và chia sẻ



XÃ HỘI DANH KHÔI MỖI LIÊN KẾT BỀN VỮNG

- Chân thành và chia sẻ
- Đẩy mạnh chương trình vì cộng đồng

Nội dung của định hướng phát triển bền vững

Con người Danh Khôi: Sự bền vững từ cốt lõi

Yếu tố con người được Danh Khôi chú trọng và phát triển vì đó là một trong các điều kiện tiên quyết của sự bền vững. Từng con người của Danh Khôi luôn đóng góp vào sự phồn thịnh của Công ty từ những cá nhân luôn tận tụy, từ những đóng góp âm thầm cho đến những cá nhân kiệt xuất đóng vai trò như kim chỉ nam của cả một hành trình dài phát triển.

NÂNG CAO HIỆU SUẤT LAO ĐỘNG

Đến với Danh Khôi, từng con người là một thành viên trong gia đình. Ban lãnh đạo luôn quan tâm đến chất lượng cuộc sống và tinh thần của từng CBNV để thông qua đó nâng cao năng lực làm việc và sự cống hiến cho Tập đoàn.

ĐỒNG HÀNH VÀ CHIA SẺ

Từ đầu năm 2023 những khó khăn từ thị trường, từ xã hội, từ nội tại đã hiện rõ và phủ màu sắc doanh nghiệp. Để chia sẻ khó khăn này, CBNV đã đồng lòng chia sẻ khó khăn cùng doanh nghiệp bằng cách chấp nhận giảm lương từ 5% đến hơn 50% tương ứng với vị trí trường Bộ phận và Ban TGD.

Thực tế khó khăn vẫn kéo dài đến tận cuối năm 2023, Danh Khôi đã ban hành nhiều chính sách siết chặt chi phí, tăng chiết khấu cho khách nhằm đẩy mạnh bán hàng. Nhưng thị trường bất động sản vẫn không khởi sắc do tình hình khó khăn chung của nền kinh tế. Một vài cá nhân chấp nhận rời bỏ Danh Khôi để tìm cho mình những phương án an toàn cho bản thân và gia đình. Với những con người Danh Khôi còn lại vẫn đang nương tựa vào nhau, hỗ trợ nhau. Khó khăn là thử thách, chỉ có đồng hành và chia sẻ, con người Danh Khôi vững tin vào tương lai, vào định hướng của Ban lãnh đạo. Chưa kể đến kết quả thế nào, đó đã là thành công của Danh Khôi.

Văn hoá Danh Khôi: Định hướng bền vững

Xuyên suốt quá trình thành hình và phát triển của Danh Khôi, năm 2023 trở thành mốc thời gian mà “văn hoá” của Danh Khôi liên tục có sự thay đổi mạnh mẽ, điều chỉnh. Điều đó đến từ sự thích nghi với các biến động của nền kinh tế - thị trường. Cũng vì vậy mà, văn hoá của Danh Khôi là sự phản ánh văn hoá kinh tế - xã hội hiện tại.

VĂN HOÁ PHÙ HỢP

Nhìn lại từ năm 2022, Danh Khôi được nâng lên một tầm cao mới và gắn kết với hai chữ “Tập đoàn” đã khẳng định một thương hiệu uy tín đã có bước tiến đáng kể trong sự nghiệp kinh doanh của mình. Từ đó, Danh Khôi xây dựng cho mình bản sắc văn hoá riêng biệt với nền tảng vững chắc trong năm 2023. Cụ thể, từ đầu năm 2023, Ban lãnh đạo chủ trương xây dựng văn hoá Danh Khôi được gắn liền với 6 giá trị cốt lõi: “Hiệu quả - Đam mê - Đổi mới - Chính trực - Cam kết - Tốc độ”.

Từ đầu năm 2023, thị trường bất động sản suy yếu dần khi các nguồn vốn đều bị phong bế, văn hoá Danh Khôi cũng có sự chuyển biến cho phù hợp với điều kiện hiện tại. Văn hoá “tối thiểu hoá chi phí - tiết kiệm chi tiêu” được đề ra như một giải pháp nhằm hạn chế chi phí phát sinh cho Danh Khôi để tập trung nguồn thu cho các mục tiêu, các khoản thanh toán cấp thiết. Sự thay đổi này đã tạo điều kiện cho Danh Khôi đủ khả năng chống chọi trong giai đoạn thách thức này.

HỘI NHẬP QUỐC TẾ

Từ đầu năm 2023, Danh Khôi đã và đang đẩy mạnh quan hệ chiến lược với các đối tác nước ngoài mà tiêu biểu là các nhà đầu tư Nhật Bản trong nhiều năm qua. Được đánh giá là đối tác đáng tin cậy về tính an toàn, ổn định và hiệu quả trong đầu tư phát triển dự án, Danh Khôi đã hỗ trợ, đồng hành và là cầu nối cho các doanh nghiệp Nhật Bản trong việc nghiên cứu, chuẩn bị và triển khai kế hoạch đầu tư kinh doanh tại Việt Nam. Các đối tác tham gia vào Danh Khôi luôn mang tâm lý thoải mái, bình đẳng và vững tin.

Môi trường - Danh Khôi: Sắc xanh của sự bền vững

Môi trường là yếu tố giúp hoàn chỉnh sự phát triển bền vững của Tập đoàn trong từng dự án. Tập đoàn Danh Khôi chú trọng trong từng chi tiết từ thiết kế cảnh quan đến những yếu tố tác động đến môi trường sống của dự án nhưng vẫn không làm mất đi lối sống hiện đại, lành mạnh và truyền thống. Để duy trì một môi trường sống lành mạnh cho từng dự án, Tập đoàn thiết lập nên các quy chuẩn và biện pháp giúp tối ưu hoá tính hài hoà, thân thiện và hợp lý của môi trường trong từng sản phẩm.

KHÍ

Thiết lập và thực hiện các quy chuẩn nhằm hạn chế bụi, khí thải, mùi hôi trong quá trình xây dựng và vận chuyển VLXD.

Hạn chế tiếng ồn, bảo trì máy móc thiết bị tránh tạo ra quá nhiều tiếng ồn và xung chấn.

NƯỚC

Tập đoàn Danh Khôi đã và đang áp dụng các hình thức tiết kiệm khi sử dụng nguồn nước sạch trong quá trình thi công, xây dựng dự án, vệ sinh máy móc thiết bị, đường sá,... tận dụng tối đa nguồn nước tự nhiên tại địa bàn thi công. Xây dựng các bể nước ngầm, tái sử dụng nước mưa và nước thải đã qua hệ thống xử lý đạt chuẩn để tưới cây xanh trong khu vực dự án.

Ưu tiên thi công hạng mục liên quan đến xử lý nước thải như hệ thống cống thoát nước, đường ống chất thải,... trước khi tiến hành thi công để tránh gây tình trạng tồn đọng và rò rỉ nước thải.

LỬA

Tăng cường công tác phòng cháy chữa cháy, an toàn cháy nổ tại công trình.

Các máy móc, thiết bị, VLXD có nguy cơ dẫn đến cháy nổ phải được bảo quản kỹ lưỡng và có đơn vị chuyên trách quản lý.

ĐẤT

Thiết lập khu vực chuyên thu gom và xử lý rác thải rắn tách biệt các khu vực khác và tổ chức thu gom chất thải định kỳ hàng ngày.

Lập hàng rào che chắn, các phương tiện vận tải di chuyển trong và ngoài khu vực dự án luôn đảm bảo không làm ảnh hưởng đến khu vực giao thông công cộng hay công trình liền kề.

Luôn có kế hoạch cung ứng vật tư thích hợp, hạn chế tập kết vật tư tập trung vào cùng một thời điểm, che chắn vật liệu xây dựng tại các khu vực thi công, tập kết.

Trong tất cả các dự án, Tập đoàn Danh Khôi luôn cam kết sử dụng các loại vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường như các sản phẩm xanh, nhẹ,...

CON NGƯỜI

Đối với công nhân trực tiếp thi công sẽ được trang bị bảo hộ lao động như khẩu trang, mũ, quần áo bảo hộ lao động.

Trước khi xây dựng nhà điều hành và nơi lưu trú cho các công nhân, các nhu cầu sinh hoạt tối thiểu của công nhân luôn được Tập đoàn chú trọng và chuẩn bị kỹ lưỡng trước khi triển khai thi công dự án.

NĂNG LƯỢNG

Luôn chú trọng vấn đề tiết kiệm năng lượng trong quá trình xây dựng, thi công và vận hành dự án bất động sản thông qua việc sử dụng các thiết bị mới, tiết kiệm điện, thiết kế các công trình đều thông thoáng, tận dụng tối đa ánh sáng tự nhiên, sử dụng kính cửa sổ có độ bức xạ thấp và ứng dụng công nghệ năng lượng mặt trời để giảm thiểu chi phí, hạn chế năng lượng.

Ưu tiên triển khai lắp đặt pin năng lượng mặt trời, hệ thống chiếu sáng công cộng được bật theo giờ, theo khu vực nhằm đảm bảo không lãng phí năng lượng; sử dụng hệ thống đun nước nóng năng lượng mặt trời để tiết kiệm điện; các tiện ích dự án hài hòa với môi trường xung quanh, tạo một tổng thể hài hòa mà vẫn đảm bảo chất lượng tốt nhất cho công trình.

Ứng dụng các công nghệ và giải pháp kỹ thuật giúp giảm thiểu việc tiêu thụ năng lượng và tài nguyên khi dự án được đưa vào khai thác sử dụng.

Báo cáo môi trường – Thiết kế cảnh quan

Tuân thủ thực hiện bảo vệ môi trường một cách nghiêm ngặt, có hệ thống, quản lý rõ ràng cho toàn bộ dự án. Tuy công tác giám sát, quản lý môi trường định kỳ luôn được báo cáo, cập nhật về Sở Tài nguyên và Môi trường định kỳ nhưng Danh Khôi luôn chủ động với mọi hoạt động liên quan đến bảo vệ môi trường và phát triển môi trường sống an nhiên, xanh, sạch, đẹp.

Bằng năng lực quy hoạch – thiết kế, Danh Khôi bảo vệ tối đa điều kiện tự nhiên, kiến trúc công trình hài hoà với cảnh quan.

Đảm bảo tỷ lệ xây dựng và không gian xanh ở mức lý tưởng.

Xã hội – Danh Khôi: Mối liên kết bền vững

Tập đoàn luôn tạo điều kiện làm việc tốt, triển vọng thăng tiến và trao nhiều cơ hội nâng cao thu nhập cho cán bộ nhân viên thông qua các chính sách đầu tư nội bộ. Trong giai đoạn dịch bệnh vừa qua, Tập đoàn đã có nhiều chính sách hỗ trợ, đồng hành vượt khó cùng những cán bộ nhân viên có hoàn cảnh khó khăn... Sống với triết lý của Tập đoàn, bên cạnh xã hội Danh Khôi, các chương trình cộng đồng hướng về cộng đồng, tiến đến mục tiêu cùng chân thành - chia sẻ và phát triển bền vững được Tập đoàn Danh Khôi phát triển mạnh như:

- Tổ chức các hoạt động thiện nguyện, hỗ trợ và giúp đỡ các gia đình và hoàn cảnh thiết thòi, bị tổn thương, hỗ trợ xóa đói giảm nghèo giúp an sinh xã hội.
- Thực hiện các hoạt động mang tính bền vững, có tác động lâu dài đến sự phát triển của địa phương như: trao học bổng, đào tạo nguồn nhân lực tại chỗ.
- Tham gia các hoạt động xúc tiến đầu tư – du lịch địa phương.
- Tài trợ, đồng hành với những hoạt động văn hoá, tinh thần, cần thiết cho cộng đồng địa phương, nhất là các tỉnh thành Danh Khôi phát triển dự án.

Trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp

Theo đuổi sứ mệnh “làm giàu giá trị sống” và phát triển bền vững vì cộng đồng, Danh Khôi nhận định rõ mục tiêu, định hướng và lên kế hoạch cụ thể để phát triển ổn định và bền vững trong trung và dài hạn, cùng nhau tạo ra những giá trị tốt nhất cho xã hội. Năm 2023 trôi qua với nhiều thách thức dành cho thị trường Bất động sản, song Danh Khôi vẫn nêu cao tinh thần “cho đi là còn mãi”, nỗ lực duy trì các chính sách tốt đẹp cho nhân viên và các hoạt động từ thiện, hướng đến một xã hội ngày càng tốt hơn.

CÁC CHƯƠNG TRÌNH NỘI BỘ DÀNH CHO CÁN BỘ NHÂN VIÊN

Chương trình vinh danh CBNV xuất sắc

Nhằm khích lệ tinh thần làm việc hiệu quả và xây dựng đội ngũ kế thừa chất lượng, Danh Khôi phát động chương trình “Vinh danh Cán bộ nhân viên xuất sắc” theo mỗi quý để biểu dương những gương mặt tiêu biểu đã đạt thành tích xuất sắc có hoạt động nổi bật và đóng góp tích cực vào công tác chung của tổ chức. Chương trình là nguồn động viên tinh thần lớn đối với CBNV mẫn để cùng nhau cố gắng hoàn thành tốt công việc của mình.



CBNV Danh Khôi Chào mừng xuân Như Ý

Trong ngày trở lại làm việc đầu năm mới 2023, đại diện Ban lãnh đạo đã gửi lời chúc mừng năm mới đến toàn thể CBNV, đồng thời kêu gọi sự đoàn kết, nỗ lực và sẻ chia để cùng nhau chinh phục những mục tiêu, tiếp tục vượt sóng để đạt những kế hoạch trong năm mới.



Xuân lộc phát Tết an Khang



Tôn vinh phái đẹp Trọn tình gửi trao Ngày yêu thương tại Danh Khôi

Vào ngày 8/3 và 20/10, tại các văn phòng của Tập đoàn Danh Khôi, Ban lãnh đạo và các đồng nghiệp nam đã thành công tổ chức buổi gặp mặt đầu ngày để chúc mừng và tôn vinh các chị em Cán bộ nhân viên. Tại buổi gặp gỡ, các chàng trai Danh Khôi đã dành tặng những bông hoa đỏ thắm, nhiều món quà ngọt ngào cùng lời cảm ơn đến các chị em vì luôn không ngừng nỗ lực cho sự phát triển của Tập đoàn.

DANH KHÔI

Ngày yêu thương 20.10

Nàng có hẹn...

8:00-9:30
20.10.2023

1. Trao gửi yêu thương - Lưu dấu kỉ niệm
2. Cafe sáng ngọt ngào cùng quà tặng xinh xinh
3. 05 phần quà bất ngờ cho người may mắn

TẠI SANH G, 89 PHAN ĐÌNH PHÙNG | DRESSCODE NỮ, TRANG PHỤC TỰ DO

QUÀ TẶNG HẤP DẪN TỪ NGÂN HÀNG UOB KHI ĐĂNG KÝ MỞ THẺ

Giải Đặc Biệt: 01 Nồi lẩu điện cao cấp | Giải Nhất: 01 Bàn chải điện cùng nhiều quà tặng hấp dẫn khác



Tổ chức cho CBNV Sinh nhật hàng tháng

Chú trọng đến sự phát triển và hạnh phúc của mỗi cá nhân trong tổ chức, tại Danh Khôi luôn có những chương trình chúc mừng sinh nhật cho CBNV có sinh nhật trong tháng. Qua đó, Công ty hy vọng thúc đẩy mối quan hệ tốt đẹp giữa các thành viên trong tập đoàn cùng chung tay xây dựng một môi trường làm việc ấm áp và thân thiện.



Hoạt động an sinh xã hội



Xây dựng nét đẹp văn hóa Danh Khôi “chân thành, chia sẻ để thành công” từ những hành động nhỏ mỗi ngày để mỗi cá nhân CBNV luôn ý thức vai trò, sứ mệnh của bản thân đối với cộng đồng. Màu áo đỏ Danh Khôi luôn sẵn sàng xuất hiện trong các hoạt động ý nghĩa do các ban ngành, đoàn thể tổ chức như: hiến máu tình nguyện, quyên góp quần áo cho trẻ em vùng cao, trẻ em có hoàn cảnh khó khăn, phát suất cơm từ thiện cho người vô gia cư trên địa bàn thành phố,... Tất cả cùng chung tay xây dựng một xã hội văn minh và hướng đến những giá trị tốt đẹp với những phẩm hạnh giàu tình người.

Báo cáo tài chính 2023

(hợp nhất)

Báo cáo của Hội đồng quản trị

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi và công ty con (gọi chung là "Công ty") trân trọng đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

1. Thông tin chung về Công ty

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.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty: Dịch vụ môi giới và kinh doanh bất động sản.

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.

Văn phòng giao dịch: Số 89 Phan Đình Phùng, Phường 17, Quận Phú Nhuận, Tp. HCM, Việt Nam.

2. Tình hình tài chính hợp nhất và kết quả hoạt động hợp nhất

Tình hình tài chính hợp nhất và kết quả hoạt động hợp nhất trong năm của Tập đoàn được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

3. Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất gồm có:

Hội đồng Quản trị

Ông	Lê Thống Nhất	Chủ tịch HĐQT
Ông	Nguyễn Hữu Quang	Thành viên
Ông	Nguyễn Mạnh Tiến	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 25/04/2023)
Bà	Hàn Thị Quỳnh Thi	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 25/04/2023)
Ông	Trần Vi Thoại	Thành viên
Ông	Vũ Ngọc Châu	Thành viên

Ủy ban Kiểm toán

Ông	Nguyễn Mạnh Tiến	Chủ tịch Ủy ban (Miễn nhiệm ngày 25/04/2023)
Bà	Hàn Thị Quỳnh Thi	Chủ tịch Ủy ban (Bổ nhiệm ngày 26/04/2023)
Ông	Vũ Ngọc Châu	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 25/04/2023)
Ông	Trần Vi Thoại	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 26/04/2023)

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Nguyễn Huy Cường	Tổng Giám đốc
Bà	Nguyễn Hữu Quang	Phó Tổng giám đốc
Ông	Hồ Đức Toàn	Giám đốc tài chính (Bổ nhiệm ngày 01/11/2023)
Bà	Vũ Thị Bảo Tuyên	Giám đốc tài chính (Miễn nhiệm ngày 01/09/2023)
Bà	Trần Ngọc Chiếu	Kế toán trưởng (Bổ nhiệm ngày 01/09/2023)
Bà	Nguyễn Thị Ngọc Bích	Kế toán trưởng (Miễn nhiệm ngày 01/09/2023)

Người đại diện theo pháp luật của Tập đoàn trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất

Ông	Lê Thống Nhất	Chủ tịch HĐQT
-----	----------------------	---------------

Ông Lê Thống Nhất đã ủy quyền cho Ông Nguyễn Huy Cường ký báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 theo Giấy ủy quyền số 83.1/2020/GUQ ngày 01 tháng 8 năm 2020.

4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Tp. HCM ("AISC") được bổ nhiệm là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Tập đoàn.

5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Tập đoàn với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Bản thuyết minh cho báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

6. Xác nhận

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị, chúng tôi xác nhận rằng báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Thay mặt Hội đồng Quản trị

Lê Thống Nhất
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 29 tháng 3 năm 2024

Báo cáo của Kiểm toán độc lập

Số : A0523205-HN/MOORE AISC-DNS

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC MOORE AISC

Kính gửi : **QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi và công ty Con (gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 29 tháng 3 năm 2024, từ trang 06 đến trang 57, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Mặc dù không phủ nhận ý kiến chấp nhận toàn phần nêu trên, chúng tôi lưu ý người đọc báo cáo đến Thuyết minh số X.6 trong Bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất về thông tin giả định hoạt động liên tục và các cam kết về hoạt động liên tục của Ban điều hành Tập đoàn. Theo đó, giả định hoạt động liên tục của Tập đoàn phụ thuộc vào khả năng có thể của Tập đoàn trong việc thanh toán, gia hạn hoặc tái cấu trúc các khoản nợ quá hạn, nợ sắp đến hạn cũng như tạo ra đủ dòng tiền trong ngắn hạn từ việc thu hồi nguồn tiền của các hoạt động hợp tác kinh doanh, hoạt động kinh doanh có hiệu quả để duy trì cho hoạt động kinh doanh bình thường của Tập đoàn trong tương lai gần. 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.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo báo cáo này không bao gồm những điều chỉnh có thể có phát sinh từ sự kiện này và ý kiến của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2024

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC



Phan Đức Danh

Giám đốc Kiểm toán

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 2080-2023-005-1

Đoàn Nguyễn Minh Tâm

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 4277-2023-005-1

Báo cáo cân đối kế toán hợp nhất

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mẫu số B 01 - DN/HN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		718.596.210.485	1.081.170.736.742
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	897.608.907	1.327.712.997
1. Tiền	111		897.608.907	1.327.712.997
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		704.500.382.841	1.007.333.221.963
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	2.356.900.254	5.270.810.621
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	387.209.965	51.640.667.035
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	52.894.000.000	96.205.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	675.309.272.622	854.607.776.680
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,5,6a	(26.447.000.000)	(391.032.373)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	11.571.694.751	61.133.610.030
1. Hàng tồn kho	141		11.571.694.751	61.133.610.030
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.627.523.986	11.376.191.752
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13a	58.988.346	9.333.966.927
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.567.535.640	2.042.224.825
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

Mẫu số B 01 - DN/HN
Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.364.608.942.734	1.195.638.479.746
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.020.323.124.118	842.000.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	181.408.124.118	185.000.000.000
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	838.915.000.000	749.500.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.4b	-	(92.500.000.000)
II. Tài sản cố định	220		68.091.814.741	69.323.353.738
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	9.246.647.347	10.628.718.664
- Nguyên giá	222		13.778.902.954	13.778.902.954
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.532.255.607)	(3.510.184.290)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	58.845.167.394	59.264.102.754
- Nguyên giá	228		59.462.034.270	59.462.034.270
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(616.866.876)	(407.399.196)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	66.150.000.000	66.150.000.000
- Nguyên giá	231		66.150.000.000	66.150.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.9	107.731.515.399	107.731.515.399
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		107.731.515.399	107.731.515.399
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	102.174.723.327	100.798.063.324
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		102.174.723.327	100.798.063.324
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		137.765.149	9.635.547.285
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13b	137.765.149	635.547.285
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.14	-	9.000.000.000
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		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.083.205.153.219	2.276.809.216.488

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Mẫu số B 01 - DN/HN
Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		789.301.085.683	994.804.674.030
II. Nợ ngắn hạn	310		567.278.410.017	748.492.100.850
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.15	6.706.300.561	11.142.205.083
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	2.441.826.543	49.153.342.714
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	109.128.670.609	93.981.029.758
4. Phải trả người lao động	314		10.756.753.631	11.028.757.339
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	27.867.226.285	13.918.031.715
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20a	52.068.904.801	48.009.054.291
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21a	351.021.653.149	514.033.701.231
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		7.287.074.438	7.225.978.719
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		222.022.675.666	246.312.573.180
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.19	10.740.690.092	13.889.018.958
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.20b	162.802.731.311	164.373.700.911
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21b	48.473.184.916	68.049.853.311
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		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 2023


Mẫu số B 01 - DN/HN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.293.904.067.536	1.282.004.542.458
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.22	1.293.904.067.536	1.282.004.542.458
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		925.977.620.000	881.886.860.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		925.977.620.000	881.886.860.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		29.461.170.400	29.461.170.400
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		11.210.568.126	11.210.568.126
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		179.284.299.584	211.445.984.478
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		167.355.224.478	283.958.989.899
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		11.929.075.106	(72.513.005.421)
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		147.970.409.426	147.999.959.454
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.083.205.153.219	2.276.809.216.488



Lương Thị Thùy Linh
Người lập biểu



Trần Ngọc Chiêu
Kế toán trưởng



Nguyễn Huy Cường
Tổng Giám đốc



Lương Thị Thùy Linh
Người lập biểu



Trần Ngọc Chiêu
Kế toán trưởng



Nguyễn Huy Cường
Tổng Giám đốc

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mẫu số B 02 - DN/HN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	4.628.774.256	194.244.571.348
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		4.628.774.256	194.244.571.348
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	162.636.074	40.081.694.666
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		4.466.138.182	154.162.876.682
(20 = 10 - 11)				
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.438.406	25.606.949.458
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	55.214.989.667	64.123.336.853
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		51.836.937.739	60.299.267.570
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		1.376.660.003	998.063.324
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5a	-	15.090.202.016
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5b	(9.915.645.471)	161.141.158.913
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh / (lỗ)	30		(39.455.107.605)	(59.586.808.318)
(30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))				
12. Thu nhập khác	31	VI.6	83.316.438.356	4.376.806.530
13. Chi phí khác	32	VI.7	4.139.202.284	12.715.667.362
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		79.177.236.072	(8.338.860.832)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế / (lỗ)	50		39.722.128.467	(67.925.669.150)
(50 = 30 + 40)				
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	18.816.534.042	2.475.900.852
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		9.006.069.347	2.400.000.000
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp / (lỗ)	60		11.899.525.078	(72.801.570.002)
(60 = 50 - 51 - 52)				
Cổ đông của Công ty mẹ	61		11.929.075.106	(72.513.005.421)
Cổ đông không kiểm soát	62		(29.550.028)	(288.564.581)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	129	(783)
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.11	129	(783)

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mẫu số B 03 - DN/HN
Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		39.722.128.467	(67.925.669.150)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9.10.11	1.231.538.997	1.519.343.852
- Các khoản dự phòng	03	VI.5b	(66.444.032.373)	92.391.032.373
- 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		(1.376.660.003)	(26.587.607.186)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	51.836.937.739	60.299.267.570
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		24.969.912.827	59.696.367.459
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		157.117.436.562	157.295.868.350
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		49.561.915.279	(81.327.471.511)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(57.557.207.868)	83.167.180.896
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		9.772.760.717	(5.815.218.970)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(37.088.278.409)	(60.182.835.780)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.17	(1.500.000.000)	(7,699,947,336)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		61.095.719	(1.237.005.607)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		145.337.634.827	143.896.937.501
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(96.205.000.000)
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		-	(451.300.290.545)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	253.065.594.854
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	(294.439.695.691)

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mẫu số B 03 - DN/HN
Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	39.800.000.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	IX.1	-	342.973.980.799
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.2	(189.078.738.917)	(236.645.415.453)
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		(189.078.738.917)	146.128.565.346
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		(430.104.090)	(4.414.192.844)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		1.327.712.997	5.741.905.841
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	897.608.907	1.327.712.997



Lương Thị Thùy Linh
Người lập biểu



Trần Ngọc Chiêu
Kế toán trưởng



Nguyễn Huy Cường
Tổng Giám đốc