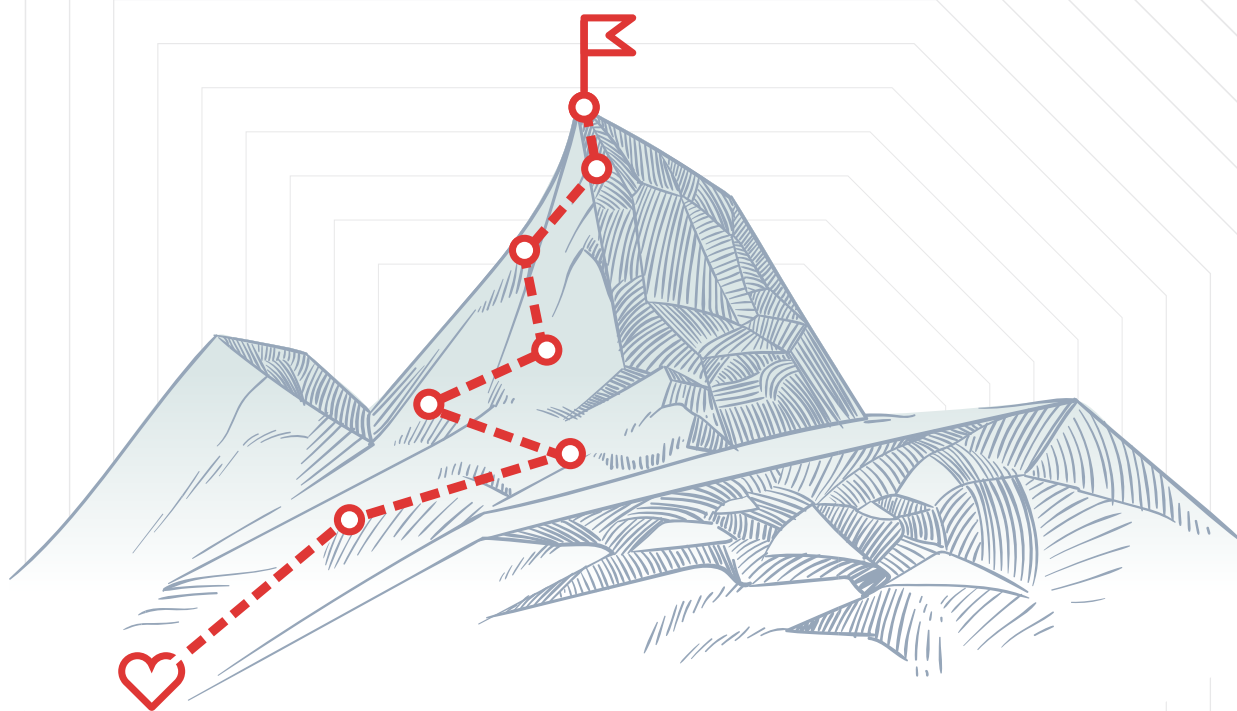




CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI



# THÀNH CÔNG THẬT SỰ

**KHỞI NGUỒN TỪ  
LÒNG CHÂN THÀNH VÀ SỰ CHIA SẺ**

BÁO CÁO  
THƯỜNG NIÊN

2022

## Các từ viết tắt

Công ty, Tập đoàn, Danh Khôi, NRC	Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi
Sở KH&ĐT TP.HCM	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh
UBCKNN	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
HDQT	Hội đồng quản trị
Ban TGD	Ban Tổng Giám đốc
HNX	Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
Giấy CNĐKDN, GCNĐKDN	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
BĐS	Bất động sản
VĐL	Vốn điều lệ
BCTC	Báo cáo tài chính
LNST	Lợi nhuận sau thuế
LNTT	Lợi nhuận trước thuế
DTT	Doanh thu thuần
CBCNV	Cán bộ công nhân viên
CTCP	Công ty Cổ phần
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
VLXD	Vật liệu xây dựng
Thuế TNDN	Thuế thu nhập doanh nghiệp
HDKD	Hoạt động kinh doanh
DKRD	Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD
TP. HCM	Thành phố Hồ Chí Minh
BCTN	Báo cáo thường niên
ESOP	Cổ phiếu theo chương trình cho người lao động
QTCT	Quản trị Công ty



CHƯƠNG I	CHƯƠNG II	CHƯƠNG III	CHƯƠNG IV	CHƯƠNG V	CHƯƠNG VI	CHƯƠNG VII
DẤU ẤN 2022 VÀ THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	TỔNG QUAN VỀ CÔNG TY	QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP	HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2022	BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG	BÁO CÁO TÀI CHÍNH	ĐỐI TÁC
Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng quản trị	Giới thiệu về Tập đoàn Danh Khôi	Giới thiệu Hội đồng quản trị	Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh 2022	Đánh giá toàn cảnh 2022		
Triết lý kinh doanh - Giá trị cốt lõi - Tầm nhìn - Sứ mệnh	Quá trình hình thành và phát triển	Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập	Tình hình tài chính so với cùng kỳ	Mục tiêu phát triển bền vững		
Dấu ấn Tập đoàn 2022	Lĩnh vực kinh doanh	Giới thiệu Ban điều hành	Các chỉ tiêu tài chính hợp nhất chủ yếu	Nội dung định hướng phát triển bền vững của Danh Khôi		
Một số sự kiện đáng nhớ năm 2022	Danh sách các dự án	Những thay đổi trong Ban điều hành	Báo cáo và đánh giá của Ban giám đốc	Chính sách liên quan đến người lao động		
	Mô hình quản trị và bộ máy quản lý			Trách nhiệm xã hội		
	Công ty con - Công ty liên kết	Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của công ty				
	Định hướng phát triển	Thù lao và các khoản lợi ích của Ban lãnh đạo công ty				
	Thông tin cổ đông					
	Quan hệ cổ đông					
	Các nhân tố rủi ro trong quá trình hoạt động					



01

DẤU ẤN 2022 VÀ  
THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH  
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

# Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng quản trị



Kính chào quý cổ đông, quý khách hàng, các đối tác cùng toàn thể cán bộ công nhân viên đã tin nhiệm và đồng hành cùng Danh Khôi trong suốt thời gian qua.

Bắt đầu năm 2022 là thời điểm Việt Nam bước ra khỏi đỉnh điểm của đại dịch và đón nhận nhiều cơ hội để phục hồi, phát triển. Tăng trưởng GDP của Việt Nam đạt trên 8%, cao nhất trong khu vực và trên thế giới, lạm phát trong nước được kiểm chế ở mức thấp nhất. Đây chính là một trong những tiền đề để tạo niềm tin cho giới đầu tư và người dân, thu hút đầu tư trong và ngoài nước ở nhiều lĩnh vực khác nhau.

Bất động sản là một trong những thành phần quan trọng của nền kinh tế. Trong Quý I/2022, thị trường có dấu hiệu hồi phục tốt; nhiều dự án đã được mở bán, sự quan tâm và lượng giao dịch bất động sản cũng tăng ở hầu hết các phân khúc của thị trường. Song, từ cuối Quý II kéo dài đến cuối năm, thị trường địa ốc “đảo chiều” và trầm lắng do ảnh hưởng từ hàng loạt các chính sách thắt chặt tín dụng, trái phiếu doanh nghiệp.

Đó là một bức tranh rất thực tế cho thấy yêu cầu về sự bền vững trong chiến lược kinh doanh ngày càng cao của thị trường bất động sản nói riêng và toàn nền kinh tế nói chung. Để giải quyết những khó khăn trước mắt, tương các doanh nghiệp bất động sản khác, Tập đoàn Danh Khôi cũng phải triển khai đồng thời nhiều giải pháp, chiến lược tổng thể và toàn diện, chủ động cải tiến và thay đổi để thích nghi; đảm bảo giữ được sự ổn định để tiếp tục bước tới với mục tiêu kiến tạo những giá trị tốt đẹp cho CBNV, khách hàng, đối tác cũng như các nhà đầu tư trong nước và quốc tế.

Trong bối cảnh hiện nay, đối tượng khách hàng có nhu cầu ở thực ngày càng cao, và đặc biệt là các khách hàng có mức thu nhập tầm trung đang rất cần sở hữu các bất động sản nhà ở. Nắm bắt nhu cầu của khách hàng và theo định hướng phát triển cho năm 2023 là tập trung vào phát triển các dự án nhà ở mức “tầm trung” vào các tỉnh vùng ven TP HCM như: Bình Dương, Đồng Nai, Long An, Bà Rịa – Vũng Tàu,...

Các dự án Tập đoàn Danh Khôi đã và đang phát triển rất thành công như: Astral City Bình Dương, Aria Vũng Tàu,... Và nhiều dự án khác dự định sẽ phát triển trong năm tới 2023. Song song với những dự án tầm trung vùng ven Sài Gòn thì Tập đoàn Danh Khôi vẫn đang phát triển mạnh mẽ các bất động sản du lịch nghỉ dưỡng.

Sau 2 năm trải qua đại dịch Covid nhu cầu du lịch nghỉ dưỡng đã tăng đáng kể. Đón đầu xu hướng, Tập đoàn Danh Khôi tiếp tục phát triển nhiều dự án BĐS du lịch nghỉ dưỡng ở nhiều thành phố du lịch biển như: Đà Nẵng, Quy Nhơn, Nha Trang, Vũng Tàu, ...

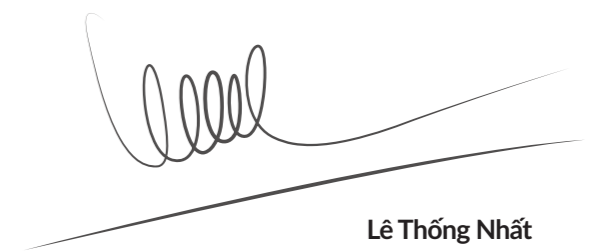
Với mục tiêu đến năm 2025, Tập đoàn Danh Khôi sẽ trở thành Tập đoàn Phát triển Bất động sản hàng đầu. Tập đoàn Danh Khôi luôn tự đặt cho chính mình áp lực mới, xây dựng những kế hoạch lớn hơn, mở rộng tầm nhìn xa hơn, đột phá hơn và chuẩn bị kỹ lưỡng hành trang cho hành trình phía trước.

Bên cạnh đó, Ban lãnh đạo Tập đoàn Danh Khôi tiếp tục chú trọng vào công tác đào tạo, tập trung đổi mới - nâng cấp - bổ sung hệ thống chính sách nhân sự nhằm phát triển nguồn nhân lực, thu hút nhân tài gia nhập và gắn bó với Công ty. Đặc biệt, chính sách mua nhà ở ưu đãi và đầu tư dành cho cán bộ nhân viên, không gian sống, làm việc và giải trí đáng ước mơ.

Tập đoàn Danh Khôi trân trọng sự tin cậy, đồng hành của tất cả Quý đối tác, cổ đông, Quý Khách hàng. Hiệu quả kinh doanh là thước đo thành công. Nhưng sự tin nhiệm mới là nền móng cho sự phát triển lâu dài, bền vững của một doanh nghiệp. Vì vậy, chúng tôi biết ơn sự tận tâm của đội ngũ nhân sự; sự đồng hành của Quý đối tác, Quý cổ đông, Quý khách hàng để Tập đoàn thêm vững bước trên chặng đường vừa qua.

Với nền tảng xây dựng được trong thời gian vừa qua, Tập đoàn Danh Khôi vẫn luôn kiên định với tầm nhìn trở thành một tập đoàn bất động sản hàng đầu khu vực, tạo ra những giá trị tối ưu cho cuộc sống, cho sự phát triển của xã hội, và cho một tương lai bền vững. Với ý chí và quyết tâm vượt lên mọi thách thức, Tập đoàn Danh Khôi tin tưởng sẽ chung tay xây dựng thị trường bất động sản Việt Nam phục hồi, tiếp tục tăng trưởng minh bạch, lành mạnh, an toàn và bền vững trong thời gian tới.

Một lần nữa, thay mặt Ban Lãnh đạo Tập đoàn, tôi xin trân trọng cảm ơn!



**Lê Thống Nhất**  
Chủ tịch HĐQT

# Triết lý kinh doanh

## Tầm nhìn – Sứ mệnh



### 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.



## Giá trị cốt lõi



### EFFICIENCY | HIỆU QUẢ

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



### 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.



### INNOVATION - INTEGRITY | ĐỔI MỚI - CHÍNH TRỰC

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

Luôn 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.



### COMMITMENT | CAM KẾT

Có tinh thần trách nhiệm, chính trực, tuyệt đối thực thi cam kết với người khác trong mọi lĩnh vực để xây dựng niềm tin vững chắc.



### SPEED | TỐC ĐỘ

Tư duy nhạy bén, hành động, thay đổi và thích ứng nhanh một cách linh hoạt để nắm bắt cơ hội cho hiệu quả tối ưu.

# Dấu ấn Tập Đoàn 2022

Tổng tài sản **trên**  
**2.368 tỷ đồng**

Ngày 02/12/2022, Danh Khôi đã mua lại 42.500 trái phiếu trước hạn trên tổng 160.000 trái phiếu đã phát hành (mã NRCH2123001), tương đương **42.500.000.000 đồng**

Ngày 22/08/2022, Danh Khôi đã đầu tư vào Công ty Cổ phần DKTK Thuận An, chiếm **50,67%** vốn điều lệ.

Ngày 20/7/2022, Tập đoàn Danh Khôi và Tập đoàn Tokyu Corporation ký kết thành công thỏa thuận hợp tác chiến lược.

Ngày 04/07/2022, Danh Khôi đã phát hành **4.409.076 cổ phiếu (tức 5%)** để chi trả cổ tức năm 2021 cho cổ đông.

Ngày 14/03/2022, tăng vốn điều lệ từ 841.886.860.000 đồng lên thành **881.886.860.000 đồng**

# Một số sự kiện Đáng nhớ năm 2022



15/05/2022

Sự kiện giới thiệu block Sea (HH2) thuộc dự án Welltone Luxury Residence với chủ đề “Sống thượng lưu chuẩn wellness nơi mũi vịnh Ngọc” chính thức được diễn ra tại khách sạn Sheraton Nha Trang.



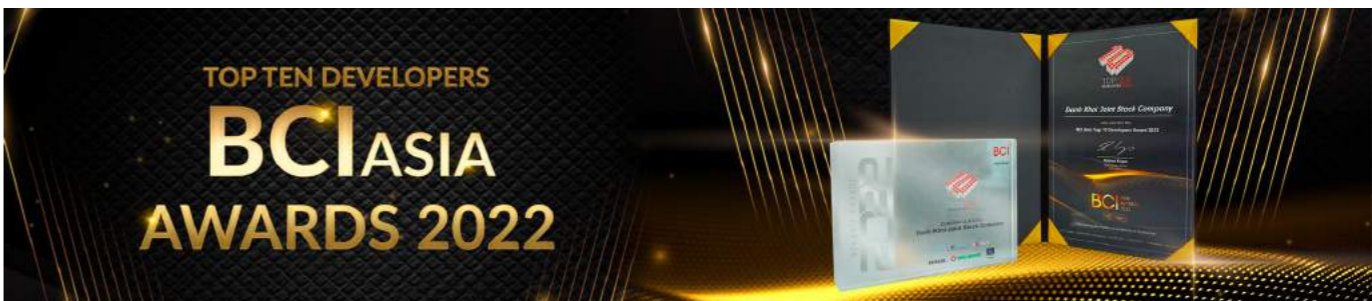
11/06/2022

Sự kiện “Khám phá không gian xanh – Phong cách Hàn Quốc đầu tiên tại Quy Nhơn” của Dự án Kỳ Co Gateway.



18/06/2022

Sự kiện “Không gian xanh – Phong cách Hàn Quốc – Nâng tầm giá trị đầu tư” của dự án Kỳ Co Gateway được diễn ra tại thành phố Quy Nhơn.



30/06/2022

Trong khuôn khổ Lễ trao giải BCI Asia Awards 2022 được tổ chức tại Sheraton Saigon, Tập đoàn Danh Khôi đã xuất sắc góp mặt vào bảng vinh danh Top Ten Developers – Top 10 Chủ đầu tư/ Nhà phát triển bất động sản hàng đầu Việt Nam.



09/01/2022

Lễ ra mắt bộ sưu tập căn hộ đẹp nhất tháp SOL “Sải bước thượng lưu” của dự án The Welltone Luxury Residence.



15/01/2022

Lễ ra mắt bộ sưu tập căn hộ đẹp nhất tháp SOL “Sải bước thượng lưu” của dự án The Welltone Luxury Residence.



26/03/2022

Tập đoàn Danh Khôi tổ chức sự kiện đào tạo Chuyên sâu dự án The Welltone Luxury Residence.



20/07/2022

Tập đoàn Danh Khôi và Tập đoàn Tokyu Corporation vừa ký kết thành công thỏa thuận hợp tác chiến lược, đồng thời giới thiệu ý tưởng phát triển dự án The Meraki Vũng Tàu.



23/10/2022

Công bố dự án Welltone Luxury Residence.



26/10/2022

Tập đoàn Danh Khôi đã trao 83 giấy chứng nhận quyền sử dụng của Khu đô thị Nhơn Hội New City cho các cư dân tương lai.



# 02

TỔNG QUAN  
VỀ CÔNG TY

# Giới thiệu về Tập đoàn Danh Khôi



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.



VỐN ĐIỀU LỆ

881.886.860.000 đồng

(tính đến 31/12/2022)



VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

trên báo cáo tài chính hợp nhất ngày 31/12/2022 là

1.282.004.542.458 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

www.danhkhoi.com.vn



MÃ CỔ PHIẾU

NRC

Sàn niêm yết: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội



SÀN NIÊM YẾT

Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX)

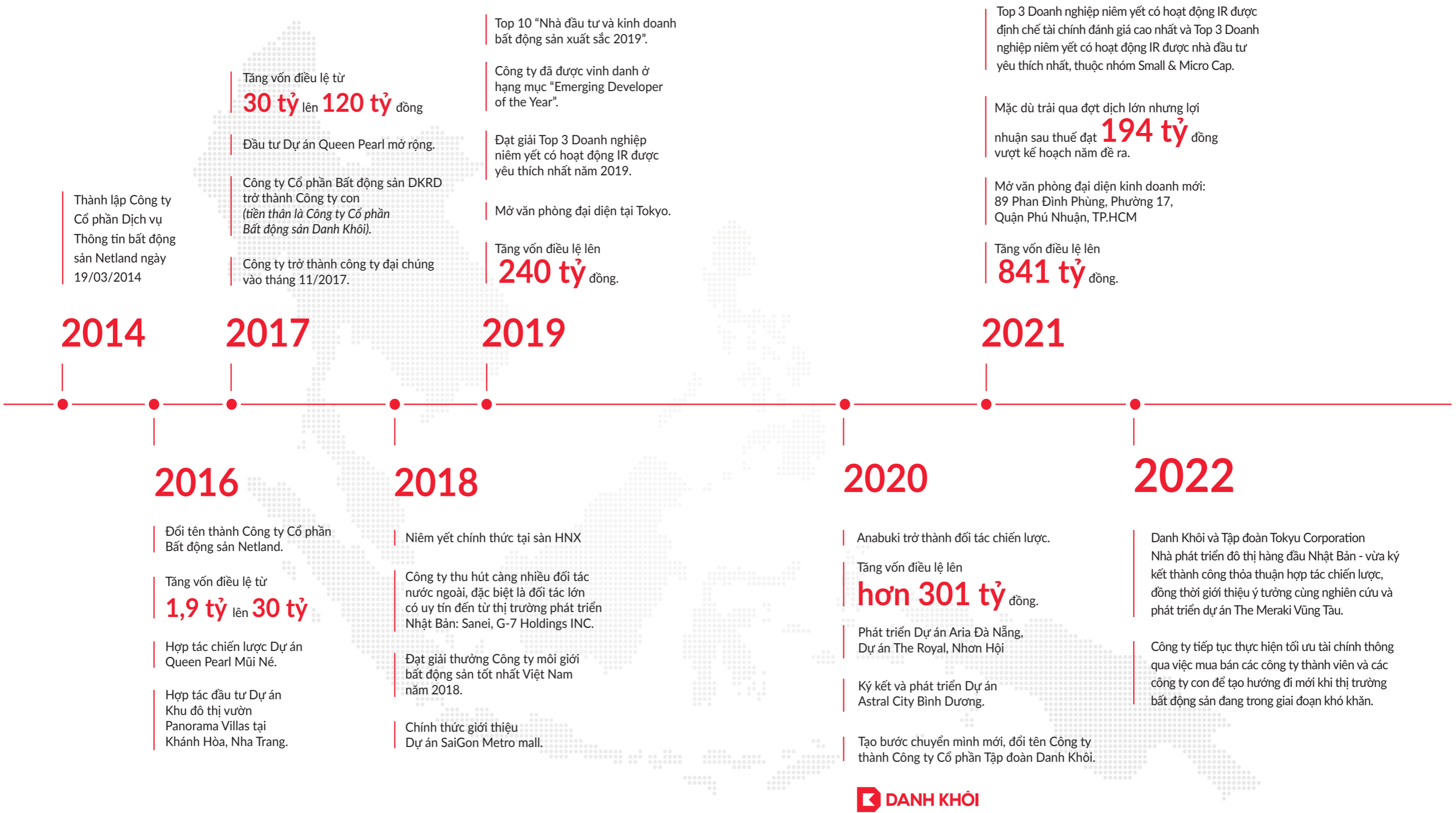


CÔNG TY KIỂM TOÁN

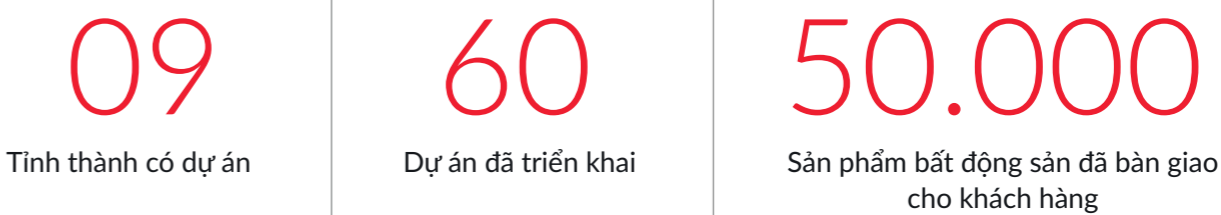
Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ tín học MOORE AISIC



# Quá trình Hình thành & phát triển



# Lĩnh vực Kinh doanh



Qua quá trình phát triển, Tập đoàn Danh Khôi đã cho thấy sự vươn mình phát triển và bền vững giữa muôn vàn khó khăn của nền kinh tế thị trường. Mục tiêu phát triển đa ngành nghề của Danh Khôi vẫn luôn đóng vai trò như tầm nhìn chiến lược, kim chỉ nam cho sự tăng trưởng mạnh mẽ trong tương lai.

Tuy nhiên, với những thách thức như các biến động kinh tế trong năm 2022 hay đại dịch Covid-19 của năm 2020-2021, Tập đoàn Danh Khôi nhận thấy để đủ vững vàng, đủ bền bỉ, đủ tiềm lực phát triển thì cần hơn bao giờ hết một nền móng vững chắc nhất; và đó vẫn là những giá trị cốt lõi, năng lực nội tại trong các lĩnh vực hoạt động chuyên môn:



## KHU VỰC KINH DOANH

Đương đầu với khó khăn của thị trường bất động sản 2022, Tập đoàn Danh Khôi tập trung phát triển các dự án, quỹ đất hiện hữu. Những quỹ đất này đều nằm tại các tỉnh thành đang là điểm nóng phát triển kinh tế, văn hoá xã hội nhằm tạo lợi thế cạnh tranh. Những bất động sản đô thị vệ tinh đầy tiềm năng từ khu vực miền Trung: Đà Nẵng, Bình Định, Khánh Hòa, Bình Thuận; cho đến thị trường miền Nam: Bình Dương, Bà Rịa - Vũng Tàu với kết nối hạ tầng giao thông đang phát triển mạnh là ưu tiên hàng đầu trong chiến lược phát triển dự án của Danh Khôi.



# Khu vực miền Trung

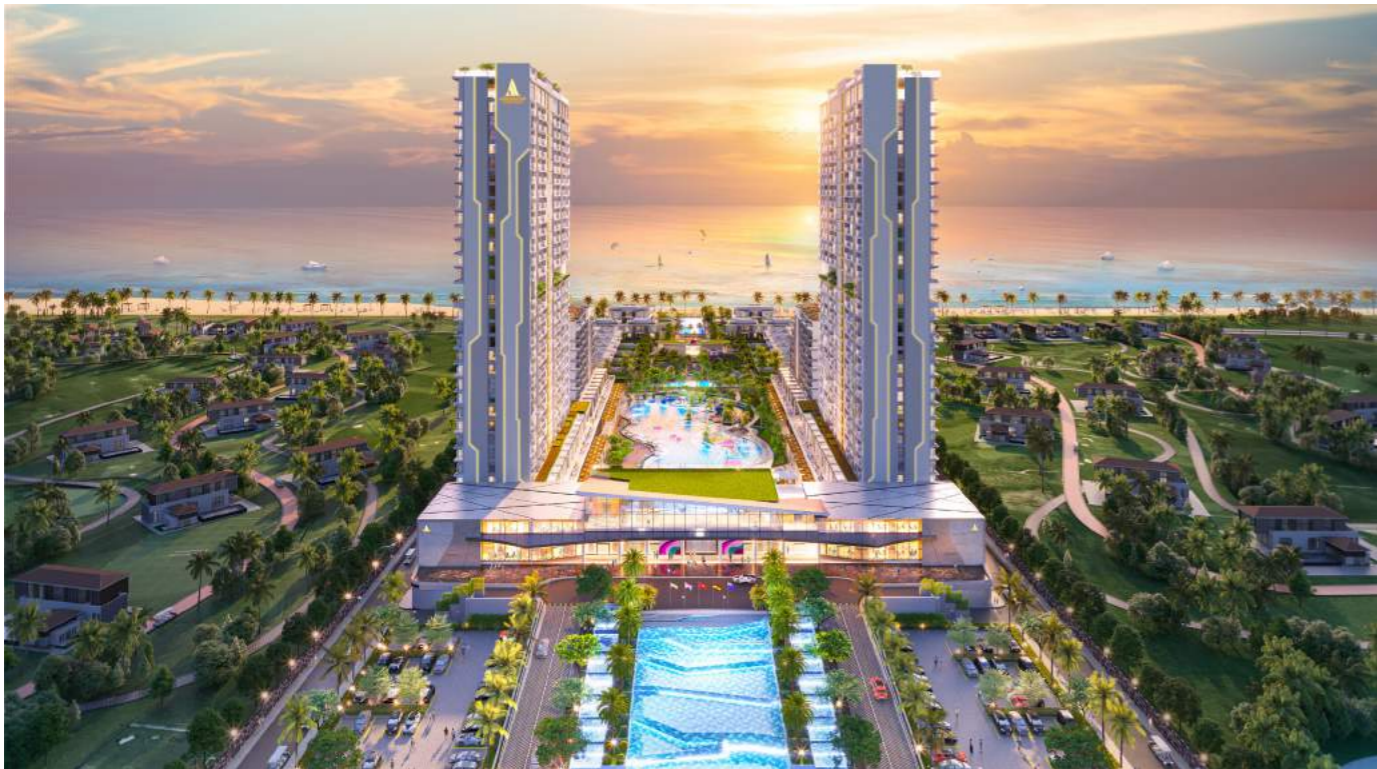
## ARIA ĐÀ NẴNG HOTEL & RESORT

Tiện ích Sảnh lobby rộng **6.000 m²**; Khu hồ bơi trung tâm rộng **8.000 m²**; Bar ngoài trời; Nhà hàng đại dương; Hồ bơi tràn bờ view biển; Spa & Massage; Công viên nội khu; Khu ẩm thực; BBQ ngoài trời và vườn cảnh quan...Toàn bộ dự án được quản lý và vận hành bởi Best Western Hotel & Resort, một trong các tập đoàn chuyên hoạt động về quản lý vận hành bất động sản hàng đầu tại Mỹ.

Loại dự án	Tổng diện tích	Tổng vốn đầu tư
Khu nghỉ dưỡng cao cấp	63.214 m²	4.660 tỷ đồng

Quy mô 02 block 30 tầng 28 căn biệt thự biển  
838 căn hộ nghỉ dưỡng 204 phòng khách sạn

Mặt tiền đường Trường Sa và bãi biển Non Nước, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng.



# Danh sách các dự án được phát triển bởi Danh Khôi

## THE ROYAL BOUTIQUE HOTEL & CONDO ĐÀ NẴNG

Tiện ích Hồ bơi bốn mùa tiêu chuẩn 5 sao, sảnh đón cao cấp, các cửa hàng luxury, nhà hàng – bar chuẩn Châu Âu, phòng gym hiện đại, khu vườn thiên trên cao cùng hàng loạt tiện ích phục vụ cư dân đẳng cấp.

Loại dự án	Tổng diện tích	Tổng vốn đầu tư
Chung cư	3.125 m²	5.221 tỷ đồng

Quy mô 286 căn hộ  
125 phòng khách sạn và khu thương mại dịch vụ

Khu A1-1. Khu dân cư, khách sạn, căn hộ & thương mại dịch vụ 2 tháng 9, P. Bình Thuận, Q. Hải Châu, TP. Đà Nẵng.




# Khu vực miền Trung

## NHƠN HỘI NEW CITY

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... nổi bật là quảng trường biển lớn nhất Quy Nhơn.

Loại dự án	Tổng diện tích	Tổng vốn đầu tư
Khu đô thị	700.000 m <sup>2</sup>	10.923 tỷ đồng

Quy mô 3.235 sản phẩm

 Phân Khu 2 và Phân Khu 4, KĐT Sinh thái Nhơn Hội, TP. Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định.




# Danh sách các dự án được phát triển bởi Danh Khôi

## KỶ CO GATEWAY

Tiện ích Đa dạng từ toàn bộ khu sinh thái du lịch Nhơn Hội, với những dịch vụ chuẩn mực cho những kỳ nghỉ trọn vẹn.

Loại dự án	Tổng diện tích	Tổng vốn đầu tư
Khu đô thị	459.300 m <sup>2</sup>	3.000 tỷ đồng

Quy mô 2.406 sản phẩm

 Phân Khu 9, KĐT Sinh thái Nhơn Hội, TP. Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định.




# Khu vực miền Trung

## TAKASHI OCEAN SUITE KỲ CO

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	Tổng diện tích	Tổng vốn đầu tư
Khu đô thị	82.490 m <sup>2</sup>	32.708 tỷ đồng

Quy mô 17 block  
14.880 căn hộ

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




# Danh sách các dự án được phát triển bởi Danh Khôi

## THE WELLTONE LUXURY RESIDENCE

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	11.115 m <sup>2</sup>	5.729 tỷ đồng

Quy mô 1.341 căn hộ

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



# Khu vực miền Nam

## ARIA VŨNG TÀU HOTEL & RESORT

Tiện ích Khu sân khấu ngoài trời, 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	Tổng diện tích	Tổng vốn đầu tư
Khu nghỉ dưỡng	76.900 m <sup>2</sup>	3.000 tỷ đồng

Quy mô 36 Biệt thự  
1.190 căn hộ nghỉ dưỡng

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



# Danh sách các dự án được phát triển bởi Danh Khôi

## BARYA CITI

Tiện ích Khu thể thao, 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	Tổng diện tích	Tổng vốn đầu tư
Khu đô thị	87.380 m <sup>2</sup>	1.781 tỷ đồng

Quy mô 407 căn Shophouse  
748 căn hộ

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




# Khu vực miền Nam

## ASTRAL CITY

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 m²	12.640 tỷ đồng

Quy mô    5.339 căn hộ

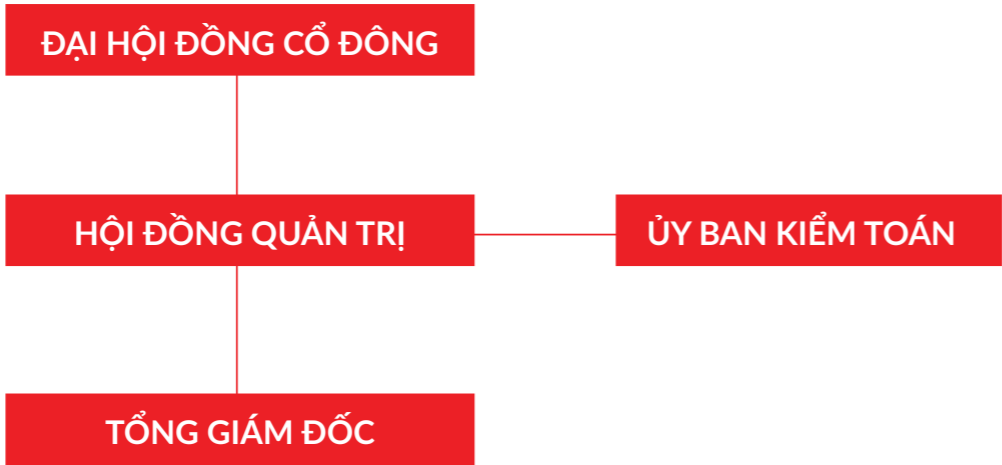
 Đại Lộ Bình Dương, Phường Bình Hoà, TP. Thuận An, Tỉnh Bình Dương.



# Mô hình quản trị và bộ máy quản lý

Tập đoàn Danh Khôi xây dựng hệ thống các quy chế, chính sách, luật lệ nhằm định hướng, vận hành và kiểm soát công ty, bao hàm mối quan hệ giữa nhiều chủ thể bên trong công ty như người quản lý, người lao động và những chủ thể bên ngoài công ty có lợi ích liên quan như cổ đông, cơ quan quản lý Nhà nước, các đối tác kinh doanh, khách hàng, ...

## Mô hình quản trị



## ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông thường niên được tổ chức mỗi năm một lần, ngoài ra ĐHĐCĐ có thể tổ chức Đại hội bất thường theo quy định của pháp luật và Điều lệ. Đại hội đồng cổ đông có các quyền và nghĩa vụ theo quy định.

## ỦY BAN KIỂM TOÁN

Ủy ban Kiểm toán chịu trách nhiệm giám sát tính trung thực báo cáo tài chính của Công ty và công bố chính thức liên quan đến kết quả tài chính của Công ty; Rà soát hệ thống kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro; Giám sát nhằm bảo đảm Công ty tuân thủ quy định của pháp luật, yêu cầu của cơ quan quản lý và quy định nội bộ khác của Công ty; Xây dựng và trình Hội đồng quản trị các chính sách phát hiện và quản lý rủi ro, đề xuất với Hội đồng quản trị các giải pháp xử lý rủi ro phát sinh trong hoạt động của Công ty.

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý công ty, có toàn quyền nhân danh công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của công ty không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Công ty luôn duy trì tỷ lệ của các thành viên độc lập với 2/5 thành viên HĐQT độc lập, cao hơn tỷ lệ yêu cầu đối với công ty niêm yết tối thiểu 1/3 tổng số thành viên HĐQT theo Nghị định 155/2020/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 31/12/2020. Điều này tạo ra sự khách quan, công bằng, ngăn ngừa các xung đột lợi ích và đảm bảo quyền lợi của cổ đông đối với các quyết định của HĐQT.

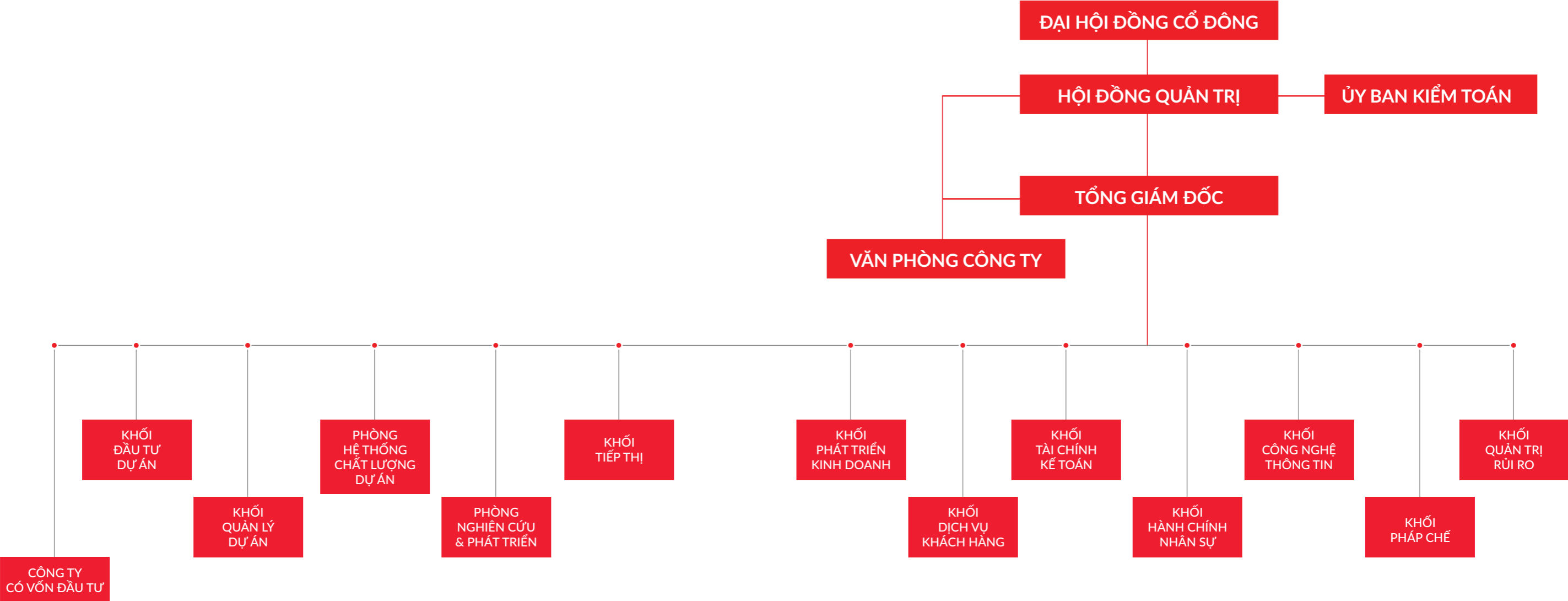
Công ty thực hiện theo quy định của Luật Doanh nghiệp đối với nhiệm kỳ của HĐQT là 05 năm. Năm 2022, ĐHĐCĐ bầu cử 4 thành viên HĐQT do hết nhiệm kỳ.

Công ty đã bổ nhiệm 01 người phụ trách QTCT để hỗ trợ HĐQT trong việc thực thi hiệu quả vai trò và trách nhiệm của mình trong các hoạt động như chuẩn bị các cuộc họp HĐQT, đảm bảo các Nghị quyết phù hợp với quy định pháp luật, hỗ trợ thành viên HĐQT thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao.

## TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm trong việc quản lý điều hành toàn bộ hoạt động của Công ty. Trong phạm vi trách nhiệm quyền hạn được ủy quyền từ HĐQT, Tổng Giám đốc thực hiện phân công, ủy quyền cho các Phó Tổng Giám đốc/Giám đốc Khối để điều hành hoạt động các Khối/Phòng ban theo Sơ đồ tổ chức Công ty. Là người phát ngôn duy nhất của Công ty về các hoạt động kinh doanh, chính sách, chiến lược phát triển của Công ty sau khi đã được HĐQT phê duyệt.

# Sơ đồ tổ chức



# Công ty con - Công ty liên kết

## Công ty con

### Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Saigon Land

Công ty đã thông qua việc nhận chuyển nhượng 5.100.000 cổ phần, tương đương 51% vốn điều lệ của Saigon Land. Sau khi thương vụ hoàn tất, Saigon Land sẽ chính thức trở thành công ty con của Danh Khôi.

### Công ty Cổ phần DKTK Thuận An

Công ty tiến hành mua 15.200.000 cổ phần chiếm 50,67% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần DKTK Thuận An. Việc nhận chuyển nhượng đã hoàn thành trong năm 2022. DKTK Thuận An chính thức trở thành công ty con của Danh Khôi.

## Công ty liên kết

### Công ty Cổ phần Danh Khôi TK

Công ty mua 9.980.000 cổ phần chiếm 49,9% vốn điều lệ của Danh Khôi TK. Công ty cổ phần Danh Khôi TK là công ty liên doanh giữa Danh Khôi và Tokyu Corporation triển khai dự án căn hộ nghỉ dưỡng cao cấp The Meraki ở Bà Rịa – Vũng Tàu. Dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện các thủ tục pháp lý cuối cùng để kinh doanh, dự kiến mở bán trong năm 2023.



# Định hướng phát triển

**Củng cố tổ chức, nâng cao hiệu quả hoạt động của toàn Tập đoàn, làm tiền đề cho sự bứt phá trong thời kỳ mới.**

Xây dựng Công ty vững mạnh hơn, hiệu quả hơn trên cơ sở thực hiện tái cơ cấu, sử dụng hợp lý các nguồn lực; Nâng cao năng lực quản trị doanh nghiệp, liên kết cao hơn về tài chính, công nghệ và thị trường.

Xây dựng đội ngũ lãnh đạo có bản lĩnh và chuyên nghiệp, đồng thời xây dựng đội ngũ quản lý, kinh doanh và chuyên gia giàu kinh nghiệm.

**Sắp xếp và quản lý hệ thống Công ty trong Tập đoàn theo kế hoạch triển khai nhằm đảm bảo sự ổn định của cả hệ sinh thái Danh Khôi. Tối ưu hóa hiệu quả của từng dự án và toàn danh mục đầu tư.**

Để thực hiện mục tiêu kinh doanh, Danh Khôi cần tiếp tục mở rộng quy mô hoạt động, chuyển hướng đầu tư đa ngành: Công ty tập trung cho mục tiêu chuyển từ đơn vị chuyên phân phối trở thành nhà phát triển dự án bất động sản chuyên nghiệp. Song song với hoạt động kinh doanh bất động sản, công ty tiếp tục mở rộng và phát triển và các hoạt động khác liên quan như: Khu công nghiệp, dịch vụ quản lý vận hành và khai thác tài sản, tòa nhà, sản phẩm nghỉ dưỡng... Nhằm tối ưu hóa các nguồn lực và tận dụng, phát huy tối đa hiệu quả của hệ sinh thái trong tập đoàn tận dụng. Các tiêu chí của Danh Khôi như thủ tục pháp lý đầy đủ, triển khai đúng tiến độ, hiệu quả cao, minh bạch trong quá trình phát triển và tuân thủ pháp luật... cần phải được đảm bảo nhất quán trong quá trình đa dạng hóa sản phẩm.

Công ty tiếp tục mở rộng quỹ đất thông qua các thương vụ M&A; hợp tác với các đối tác quốc tế uy tín trong lĩnh vực quản lý vận hành, phát triển và đầu tư bất động sản; mở rộng mạng lưới, quy mô hoạt động ra miền Trung và miền Bắc; chuyển đổi số, ứng dụng công nghệ vào hoạt động kinh doanh, giúp khách hàng dễ dàng tiếp cận với tất cả dự án tiềm năng trên cả nước.

**Đổi mới mô hình, phương thức kinh doanh và phấn đấu đạt doanh số theo kế hoạch đã đặt ra; tăng cường ứng dụng công nghệ trong quản lý và hoạt động của Tập đoàn.**

Tình hình khó khăn đòi hỏi Tập đoàn Danh Khôi phải có những thay đổi mạnh mẽ từ mô hình kinh doanh, cơ cấu tổ chức, quy trình quản lý – vận hành. Đổi mới, cơ cấu lại những gì đang có để tạo nội lực bên trong, giúp Công ty vượt qua. Sự đổi mới cần phải có sự hợp lực từ cấp lãnh đạo cấp cao đến từng nhân viên cấp dưới, lan tỏa sự thay đổi này đến từng khách hàng, đối tác hợp tác với Công ty.

**Tập trung phát triển Hệ giá trị cốt lõi trong mọi mặt hoạt động của Tập đoàn; xây dựng văn hóa doanh nghiệp.**

Là nhà phát triển bất động sản chuyên nghiệp, Danh Khôi đã nỗ lực vượt qua mọi thách thức để thực hiện cam kết với khách hàng. Đây là giá trị mà Danh Khôi luôn hướng tới. Danh Khôi hy vọng các sản phẩm của mình không chỉ khởi đầu cho hành trình trải nghiệm không gian sống chất lượng, mà còn là quá trình tích lũy tài sản giá trị cao cho nhà đầu tư. Trong suốt hành trình xây dựng và phát triển, Danh Khôi luôn gắn công tác kinh doanh với các hoạt động an sinh xã hội nhằm lan tỏa yêu thương và chung tay thực hiện trách nhiệm vì sự phát triển ổn định, bền vững của cộng đồng. Thầm lặng nhưng đầy ắp áp và yêu thương, những chiếc áo đỏ của CBNV Danh Khôi đã luôn đồng hành sẻ chia với bà con miền Trung trong các mùa lũ lụt, trao học bổng cho sinh viên nghèo, hỗ trợ các hoàn cảnh khó khăn trong dịch bệnh, tham gia hiến hàng trăm đơn vị máu trong các chiến dịch tình nguyện tại nhiều địa phương có đợt bão lũ... Niềm vui đến từ sự sẻ chia qua các hoạt động an sinh xã hội và thiện nguyện chính là nét đẹp văn hóa đã trở thành truyền thống, là niềm tự hào của mỗi CBNV tại ngôi nhà Danh Khôi.

**Củng cố giá trị thương hiệu và hình ảnh Tập đoàn**

Đẩy mạnh việc thu hút vốn từ các nhà đầu tư nước ngoài. Năm 2022, Danh Khôi tiếp tục bắt tay với các đối tác nước ngoài có nhiều kinh nghiệm về quản trị, với danh mục kinh doanh trải dài từ lĩnh vực bất động sản, dịch vụ, khách sạn và khu nghỉ dưỡng, dịch vụ hỗ trợ kinh doanh cùng nhiều hoạt động khác. Sự hợp sức giữa những đối tác có thể mạnh về quản lý tài chính, thiết kế dự án, quản lý chất lượng và một bên là Danh Khôi có nhiều yếu tố như quỹ đất nằm ở vị trí tiềm năng, khả năng bán hàng... Sự bổ trợ, tương hỗ lẫn nhau để cùng phát triển các sản phẩm phù hợp, chất lượng với thị trường.



# Thông tin cổ đông

Cơ cấu cổ đông công ty chốt ngày 31/12/2022

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ nắm giữ (%)
I	Trong nước	5.419	83.752.453	94,97
1	Cổ đông Nhà nước	0	0	0
2	Tổ chức	6	6.533.826	7,41
3	Cá nhân	5.413	77.218.627	87,56
II	Nước ngoài	23	4.436.233	5,03
1	Tổ chức	4	4.371.148	4,96
2	Cá nhân	19	65.085	0,07
III	Cổ phiếu quỹ	0	0	0
	<b>Tổng cộng</b>	<b>5.442</b>	<b>88.188.686</b>	<b>100</b>

Danh sách cổ đông lớn của công ty chốt ngày 31/12/2022

STT	Tên Cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ nắm giữ (%)
1	Hà Thị Kim Thanh	16.110.000	18,27
2	Đào Thị Bạch Phượng	12.026.000	13,64
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Danh Khôi Sài Gòn	6.510.000	7,38
	<b>Tổng cộng</b>	<b>34.646.000</b>	<b>39,29</b>

# Thông tin cổ đông

Danh sách người có liên quan nắm giữ cổ phiếu chốt ngày 31/12/2022

STT	Cổ đông	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ nắm giữ (%)
Hội đồng quản trị				
1	Lê Thống Nhất	Chủ tịch HĐQT	2.174.450	2,47
2	Nguyễn Hữu Quang	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	282.676	0,32
3	Trần Vi Thoại	Thành viên HĐQT	116.869	0,13
4	Vũ Ngọc Châu	Thành viên HĐQT	6.718	0,01
5	Nguyễn Mạnh Tiến	Thành viên HĐQT	54.800	0,06
Ban Tổng giám đốc				
1	Nguyễn Huy Cường	Tổng Giám đốc	215.303	0,24
2	Nguyễn Hữu Quang	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	282.676	0,32
3	Vũ Thị Bảo Tuyên	Giám đốc tài chính kiêm người phụ trách quản trị	26.650	0,03
Kế toán trưởng				
1	Nguyễn Thị Ngọc Bích	Kế toán trưởng	67.174	0,08
Người có liên quan				
1	Nguyễn Ngọc Thủy	Người có liên quan đến Thành viên HĐQT	1.422.506	1,61
2	Vũ Thanh Minh	Người có liên quan đến Giám đốc tài chính	8.900	0,01

# Quan hệ cổ đông

Trong năm 2022, nền kinh tế thị trường khủng hoảng gây khó khăn cho sự phát triển của các doanh nghiệp. Từ đó, dẫn đến giá cổ phiếu cũng sẽ bị ảnh hưởng tiêu cực. Và cổ phiếu NRC cũng không nằm ngoài “làn sóng” đó.

Thông tin cổ phiếu NRC tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2022

Giá cổ phiếu cao nhất

27.500 đồng  
ngày 04/01/2022

Giá cổ phiếu thấp nhất

3.700 đồng  
ngày 29/11/2022

Thanh khoản

800.000 đơn vị  
giao dịch bình quân/ngày



# Quan hệ cổ đông

## Mục tiêu của IR

Xây dựng Chiến lược Quan hệ nhà đầu tư chủ động và mạnh mẽ nhằm tạo ra cơ chế phản hồi và kênh thông tin hai chiều giữa nhà đầu tư và Công ty.

Tăng lợi ích cho cổ đông thông qua việc triển khai các chương trình truyền thông định kỳ theo từng đối tượng nhà đầu tư mục tiêu và sử dụng công nghệ để tăng cường hiệu quả.

Tăng cường quản trị rủi ro trong việc công bố thông tin về tình hình kinh doanh và số liệu tài chính.



### Niềm tin

Duy trì mối quan hệ lâu dài với nhà đầu tư  
Duy trì chính sách cổ tức ổn định qua các năm

### Trao đổi thông tin

Tích cực và chủ động tiếp cận, truyền thông đối với từng đối tượng nhà đầu tư mục tiêu với các thông điệp nhất quán.

Nâng cao lợi ích cổ đông thông qua việc đa dạng hóa các kênh thông tin.

Tận dụng sức mạnh của phương tiện truyền thông đại chúng để tạo niềm tin bền vững với nhà đầu tư.

### Cam kết

Lâu dài và đảm bảo lợi ích và quyền lợi của nhà đầu tư, phù hợp với chiến lược chung của Công ty.

Nâng cao tính minh bạch và mức độ tin cậy của thông tin.

## Tiêu chí đánh giá mục tiêu IR

- Cổ đông được tiếp cận thông tin và quan tâm nhiều hơn
- Công bố thông tin toàn diện và kịp thời, thực hiện đúng các cam kết về tính minh bạch đối với cổ đông
- Mức độ tin cậy của các thông điệp từ ban lãnh đạo Công ty
- Mức độ tiếp nhận phản hồi, hỗ trợ và giải quyết các thắc mắc của nhà đầu tư
- Duy trì và tổ chức các buổi đối thoại trực tiếp mang tính xây dựng trong cả thời điểm thuận lợi và khó khăn.

Thông qua các nội dung này, bộ phận Quan hệ nhà đầu tư duy trì sự tương tác với các cổ đông. 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.

Trong năm tới, bộ phận IR sẽ tiếp tục đẩy mạnh các hoạt động quan hệ cổ đông, nhà đầu tư nhằm tiếp cận và cung cấp thông tin tốt hơn, đảm bảo tính chính xác 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, tạo cơ hội đầu tư ngang bằng cho mọi nhà đầu tư.

# Giao dịch cổ phiếu quỹ

Trong năm Công ty không có phát sinh giao dịch cổ phiếu quỹ.

## Giao dịch của người có liên quan

STT	Người thực hiện giao dịch	Chức vụ và quan hệ với người nội bộ	Số CP sở hữu đầu kỳ (*)		Số CP sở hữu cuối kỳ (*)		Lý do
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
1	Lê Thống Nhất	Chủ tịch HĐQT	10.650.150	12,65%	2.174.450	2,47%	Bán
2	Nguyễn Ngọc Thùy	Vợ Chủ tịch HĐQT	3.993.806	4,74%	1.422.506	1,61%	Bán
3	Nguyễn Hữu Quang	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	211.776	0,25%	282.676	0,32%	ESOP
4	Trần Vi Thoại	Thành viên HĐQT	62.269	0,07%	116.869	0,13%	ESOP
5	Vũ Ngọc Châu	Thành viên HĐQT	6.718	0,01%	6.718	0,01%	ESOP
6	Nguyễn Mạnh Tiến	Thành viên HĐQT	0	0%	54.800	0,01%	ESOP
7	Nguyễn Huy Cường	Tổng Giám đốc	215.303	0,26%	302.503	0,34%	ESOP
8	Nguyễn Ngọc Trâm <sup>(1)</sup>	Phó TGĐ Vận Hành	88	0%	64.388	0,07%	ESOP
9	Nguyễn Quốc Bảo <sup>(2)</sup>	Phó TGĐ Kinh doanh tiếp thị	125.335	0,15%	145.900	0,17%	Bán
10	Nguyễn Quốc Bảo Trị	Em của PTGD	0	0%	7.300	0,01%	ESOP
11	Vũ Thị Bảo Tuyên	Giám đốc tài chính kiêm Người phụ trách quản trị	9.250	0,01%	26.650	0,03%	ESOP
12	Vũ Thanh Minh	Em của Giám đốc tài chính	0	0%	8.900	0,01%	Mua
13	Nguyễn Thị Ngọc Bích	Kế toán trưởng	51.074	0,06%	67.174	0,09%	ESOP
14	Nguyễn Hoàng Sơn	Chồng Kế toán trưởng	1.200	0,01%	0	0%	Bán

(\*) Số lượng và tỷ lệ sở hữu đầu kỳ: tính từ 01/01/2022.  
(\*\*) Số lượng và tỷ lệ sở hữu cuối kỳ tính trên 88.188.686 cổ phiếu (theo danh sách chốt ngày 31/12/2022).  
(1), (2): Không còn là người nội bộ kể từ ngày 01/08/2022

# Các nhân tố rủi ro trong quá trình hoạt động



## Rủi ro về kinh tế - xã hội

Kể từ khi bùng nổ năm 2019, dịch Covid đã tác động rất lớn đến mọi mặt kinh tế - xã hội của thế giới nói chung và trong nước nói riêng. Năm 2022 nhờ những hành động kịp thời và chính xác của Đảng và Nhà nước mà dịch Covid-19 đã được kiểm soát, người dân được tiêm vắc xin đầy đủ khiến cho sự đáng sợ của dịch Covid-19 không còn lớn. Song vẫn còn đó những hậu quả mà cơn đại dịch này để lại. Ảnh hưởng của dịch Covid-19 khiến cho các nước thực hiện chính sách “đóng cửa” trong một thời gian dài, đặc biệt là Trung Quốc, một công xưởng của thế giới. Việc thực hiện kéo dài chính sách “đóng cửa” của Trung Quốc khiến cả thế giới bị đứt gãy chuỗi cung ứng, thiếu hụt các sản phẩm thiết yếu dẫn đến nỗi lo về bóng đêm suy thoái và lạm phát bao trùm mọi người dân. Trong nước, thiên tai và lũ lụt cũng tác động không nhỏ đến đời sống an sinh và kinh tế của người dân. Chịu tác động của đại dịch Covid-19 và chịu tác động của thiên tai, lũ lụt khiến các nhà đầu tư bị quan, hạn chế đưa ra các quyết định giải ngân khiến năm 2022 trở thành một năm khá ảm đạm đối với nền kinh tế Việt Nam mặc dù các chỉ số tăng trưởng GDP, lạm phát vẫn tốt (tăng trưởng GDP 2022 đạt 8% so với mục tiêu 6% - 6,5%, CPI 11 tháng đầu năm tăng 3,02%).

Cùng với sự lo lắng về đứt gãy chuỗi cung ứng, cuộc chiến tranh Ukraine-Nga góp phần làm gia tăng rủi ro về lạm phát khi Nga chiếm 17,68% thị phần lúa mì toàn thế giới, Nga cũng là đối tác chính cung cấp dầu khí cho Châu Âu thông qua đường North Stream 1 và North Stream 2 đồng thời Nga và Ukraine chiếm gần 28% thị phần xuất khẩu phân bón (Ni-tơ, Kali, Photpho) thế giới. Cuộc chiến tranh này khiến Nga bị cả thế giới cấm vận, hoạt động sản xuất của hai nước bị gián đoạn nên giá nguyên vật liệu đầu vào gia tăng tạo áp lực rất lớn lên lạm phát. Các ngân hàng trung ương trên thế giới trong đó có Việt Nam buộc phải tăng lãi suất điều hành để đề phòng cơn bão lạm phát đang tới gần. Một mùa đông vô cùng băng giá đang đón chờ Châu Âu. Sự biến động của nền kinh tế - chính trị thế giới ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp. Do đó, trong thời gian qua Danh Khôi đã chủ động linh hoạt ứng biến để thích nghi với các điều kiện kinh tế hiện nay, từ đó tiếp tục chờ đợi thời cơ và xây dựng những chiến lược kinh doanh bài bản, tạo đà phát triển bền vững cho giai đoạn 2023-2025.

## Rủi ro về pháp lý

Năm 2022 là một năm đặc biệt, Nhà nước tăng cường kiểm soát những tồn đọng và quyết tâm làm trong sạch nền kinh tế, đặc biệt ngành bất động sản và ngành chứng khoán. Hàng loạt các vụ án lớn liên quan đến cổ phiếu và trái phiếu được điều tra đã ảnh hưởng không nhỏ đến nền kinh tế.

Cùng với đó là việc siết room tín dụng đối với ngành bất động sản, doanh nghiệp bất động sản năm 2022 bị nghẽn dòng tiền. Doanh nghiệp không thể huy động vốn để tài trợ các chi phí hoạt động, phát triển dự án. Các khách hàng muốn mua sản phẩm nhưng thiếu vốn không thể vay từ ngân hàng để tài trợ cho họ mua các sản phẩm bất động sản. Tình trạng này kéo dài dẫn đến doanh nghiệp bất động sản thiếu dòng tiền nghiêm trọng, các ngành khác cũng vì thế mà bị ảnh hưởng theo.

Luật bất động sản đã được cập nhật, sửa đổi rất nhiều trong thời gian qua nhưng vẫn còn một số hạn chế. Nhiều trường hợp chồng chéo, mâu thuẫn giữa các bộ luật khiến việc thực thi quy hoạch còn gặp nhiều khó khăn, mất rất nhiều thời gian khi thực hiện phát triển dự án gây chậm trễ tiến độ cam kết thực hiện với khách hàng dẫn đến niềm tin của khách hàng vào doanh nghiệp bị lung lay. Danh Khôi hiện có bộ phận pháp lý nội bộ gồm đội ngũ luật sư nhiều kinh nghiệm, luôn cập nhật các thay đổi trong hệ thống luật pháp có liên quan và điều chỉnh các quy trình, quy định của Công ty để phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

# Các nhân tố rủi ro trong quá trình hoạt động

## Rủi ro về thông tin

Việc áp dụng hệ thống công nghệ tân tiến vào công tác kinh doanh của doanh nghiệp ngày càng được chú trọng và nâng cao trong bối cảnh nhiều nơi phải áp dụng biện pháp phong tỏa do tình hình dịch bệnh. Nhiều giải pháp ứng dụng công nghệ thông tin phục vụ sản xuất kinh doanh đã được triển khai và mang lại một số hiệu quả tích cực thúc đẩy hiệu quả kinh doanh của Tập đoàn. Tuy nhiên, cũng có nhiều vấn đề bất cập hiện hữu song song bằng những phương thức tấn công thông qua mạng ngày càng tinh vi, phức tạp, có thể dẫn đến việc mất dữ liệu thông tin doanh nghiệp, tồi tệ nhất là việc có thể bị tấn công có chủ đích đánh sập hoàn toàn hệ thống quản lý của doanh nghiệp.

Vì vậy, để tránh những vấn đề bất cập trên, Danh Khôi đã nâng cao hệ thống quản lý công nghệ thông qua việc đào tạo nâng cao kiến thức chuyên môn cho các Cán bộ - nhân viên kỹ thuật, cập nhật các chương trình quản lý công nghệ mới và các biện pháp mã hóa ngăn ngừa rủi ro từ các hacker...

## Rủi ro khác

Ngoài những rủi ro trên, Tập đoàn Danh Khôi cũng như các doanh nghiệp còn chịu những rủi ro khác có thể xảy ra trong các trường hợp bất khả kháng như thiên tai, bão lũ, hỏa hoạn, dịch bệnh, chính trị...

Bên cạnh đó, Tập đoàn Danh Khôi cũng luôn tuân thủ chặt chẽ các quy định về phòng chống cháy nổ... theo đúng quy định của Nhà nước trên toàn hệ thống Công ty, từ trụ sở chính đến các sàn giao dịch và tại các dự án để hạn chế tối đa ảnh hưởng. Đồng thời, chủ động phòng ngừa bằng cách mua bảo hiểm cho người lao động và tài sản của Công ty.





03

QUẢN TRỊ  
DOANH NGHIỆP

# Giới thiệu 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 người sáng lập, phát triển và tạo dựng hình ảnh 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 hàng loạt các Công ty về bất động sản như Công ty CP ĐT Danh Khôi Holdings, Công ty CP Đầu tư VHR, ...



**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.



**Ông NGUYỄN HỮU QUANG**

Thành viên Hội đồng quản trị kiêm 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 NGUYỄN MẠNH TIẾN**

Thành viên Hội đồng quản trị độc lập kiêm Chủ tịch ủy ban kiểm toán

Ông Tiến đã có nhiều năm kinh nghiệm tại các vị trí trợ lý thư ký cho Ban Tổng giám đốc và có quan hệ rộng rãi với các ngân hàng lớn. Ngoài ra, Ông có nhiều kinh nghiệm về phát triển và đầu tư dự án. Với những kinh nghiệm hiện tại, Ông Tiến đã có những góp ý công tâm vào những quyết định của HĐQT.



**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.

## HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP

Trong năm, Ông Vũ Ngọc Châu và Ông Nguyễn Mạnh Tiến là những thành viên Hội đồng quản trị độc lập đã tham gia đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng quản trị. Hai thành viên đã có nhiều đóng góp tích cực cho mọi hoạt động của Hội đồng quản trị cũng như Ban Tổng giám đốc công ty. Hai ông đã phát huy được vai trò của thành viên Hội đồng quản trị độc lập để kiểm soát các rủi ro, làm giảm nguy cơ lạm dụng quyền hạn của các thành viên còn lại cũng như của các thành viên Ban Tổng Giám đốc công ty. Thành viên Hội đồng quản trị độc lập hoàn thành tốt nhiệm vụ trong cương vị là thành viên Hội đồng quản trị độc lập.

Ngoài ra Công ty còn thành lập Ủy ban kiểm toán nội bộ trực thuộc HĐQT do 2 ông này làm thành viên. Trách nhiệm chính của Ủy ban kiểm toán 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

# Giới thiệu 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.



**Bà NGUYỄN THỊ NGỌC BÍCH**  
Kế toán trưởng

Bà Nguyễn Thị Ngọc Bích, 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 Bích gia nhập Tập đoàn Danh Khôi với cương vị kế toán trưởng từ năm 2017, trước đó Bà từng là Kế toán trưởng và đảm nhiệm nhiều vị trí quan trọng trong Công ty DKRD.



**Ông NGUYỄN HỮU QUANG**  
Thành viên Hội đồng quản trị kiêm 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 NGUYỄN QUỐC BẢO**  
Phó Tổng Giám đốc  
(Đã miễn nhiệm ngày 01/08/2022)

**Bà NGUYỄN NGỌC TRÂM**  
Phó Tổng Giám đốc  
(Đã miễn nhiệm ngày 01/08/2022)



**Bà VŨ THỊ BẢO TUYÊN**  
Giám đốc tài chính kiêm người quản lý quản trị Công ty

Bà Vũ Thị Bảo Tuyên - thạc sĩ tài chính, gia nhập công ty từ năm 2017 và đảm nhiệm vị trí giám đốc tài chính. Với trình độ chuyên môn cao, tinh thần trách nhiệm và gần 20 năm kinh nghiệm thực tế trong lĩnh vực tài chính, bà đã tích cực cống hiến và góp phần xây dựng công ty ngày một phát triển và vững mạnh. Hiện tại Bà Tuyên cũng đang kiêm nhiệm chức danh Thư ký quản trị Tập đoàn.

## NHỮNG THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH

Ngày 01/08/2022, HĐQT đã ban hành Nghị quyết thông qua việc miễn nhiệm chức danh Phó Tổng Giám đốc kinh doanh tiếp thị đối với ông Nguyễn Quốc Bảo và Phó Tổng Giám đốc vận hành đối với bà Nguyễn Ngọc Trâm. Ông Nguyễn Quốc Bảo và bà Nguyễn Ngọc Trâm không còn là người nội bộ của Công ty kể từ ngày 01/08/2022.

# Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của công ty

## Báo cáo của Hội đồng quản trị

### Thông tin về thành viên HĐQT

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là Thành viên HĐQT/HĐQT độc lập	
			Ngày bổ nhiệm	Ngày tái bổ nhiệm
1	Ông Lê Thống Nhất	Chủ tịch HĐQT	26/07/2017	28/04/2022
2	Ông Nguyễn Hữu Quang	Thành viên HĐQT	26/08/2017	28/04/2022
3	Ông Trần Vĩ Thoại	Thành viên HĐQT	26/08/2017	28/04/2022
4	Ông Vũ Ngọc Châu	Thành viên HĐQT độc lập	26/05/2018	
5	Ông Nguyễn Mạnh Tiến	Thành viên HĐQT độc lập	26/06/2020	28/04/2022

### Các cuộc họp HĐQT

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
1	Ông Lê Thống Nhất	25/25	100%
2	Ông Nguyễn Hữu Quang	25/25	100%
3	Ông Trần Vĩ Thoại	25/25	100%
4	Ông Vũ Ngọc Châu	25/25	100%
5	Ông Nguyễn Mạnh Tiến	25/25	100%

## Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Tổng Giám đốc

Trong năm 2022 Ban Tổng giám đốc và Hội đồng quản trị đã thực hiện được các công tác như sau:

- 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.
- Giám sát việc triển khai, thực hiện các Nghị quyết, quyết định của HĐQT.
- 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 Đại hội đồng cổ đông, 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 Hội đồng quản trị.
- Giám sát việc thực hiện kế hoạch kinh doanh, hoàn thiện các dự án đầu tư; giám sát việc triển khai thi công cũng như bán các sản phẩm của Công ty.



# Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị

STT	Số nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2022/NQ-HĐQT	24/01/2021	Thông qua việc ký kết Hợp đồng truyền thông – Tư vấn và Môi giới bất động sản Dự án đầu tư phát triển khu đô thị Phân khu số 4 – Nhơn Hội.	100%
2	02/2022/NQ-HĐQT	24/01/2022	Thông qua việc bổ sung tài sản làm biện pháp bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng BIDV.	100%
3	03/2022/NQ-HĐQT	16/02/2022	Thông qua việc chốt danh sách cổ đông để tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 của Công ty.	100%
4	04/2022/NQ-HĐQT	17/02/2022	Chấp thuận việc đầu tư vào công ty liên kết thông qua việc mua 9.980.000 cổ phần phát hành, chiếm 49,9% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Danh Khôi TK.	100%
5	05/2022/NQ-HĐQT	24/02/2021	Thông qua kết quả phát hành cổ phiếu và xử lý cổ phiếu không phân phối hết khi phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho Người lao động (ESOP) năm 2021 của Công ty	100%
6	06/2022/NQ-HĐQT	28/02/2022	Thông qua việc cử ông Nguyễn Hữu Quang làm người đại diện theo ủy quyền đối với 9.980.000 cổ phần, chiếm 49,9% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Danh Khôi TK.	100%
7	07/2022/NQ-HĐQT	28/02/2022	Thông qua việc ký kết Hợp đồng cung cấp dịch vụ với các công ty có liên quan.	100%
8	08/2022/NQ-HĐQT	18/03/2022	Thông qua việc triển khai tổ chức Đại hội cổ đông thường niên năm 2022.	100%
9	09/2022/NQ-HĐQT	28/03/2022	Thông qua việc thoái toàn bộ vốn đầu tư vào Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD.	100%
10	10/2022/NQ-HĐQT	29/04/2022	Bầu ông Lê Thống Nhất giữ chức Chủ tịch HĐQT Công ty nhiệm kỳ 2022 – 2027.	100%
11	11/2022/NQ-HĐQT	09/05/2022	Thông qua việc ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư bất động sản Dự án Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 2, 4, 9 thuộc Khu Đô thị Du lịch sinh thái Nhơn Hội.	100%
12	12/2022/NQ-HĐQT	25/05/2022	Thông qua triển khai phương án trả cổ tức bằng cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu.	100%
13	13/2022/NQ-HĐQT	13/06/2022	Thông qua Quy chế hoạt động của Ủy ban Kiểm toán và cử ông Lê Thống Nhất làm người đại diện theo ủy quyền với 99,99% vốn điều lệ của Công ty CP Đầu tư Benhouse Việt Nam.	100%

STT	Số nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
14	14/2022/NQ-HĐQT	17/06/2022	Thông qua ngày đăng ký cuối cùng thực hiện phát hành cổ phiếu trả cổ tức.	100%
15	15/2022/QĐ-HĐQT	23/06/2022	Thông qua việc bổ sung tài sản làm biện pháp bảo đảm tại BIDV CN Bình Hưng	100%
16	16/2022/NQ-HĐQT	29/07/2022	Thông qua việc nhận chuyển nhượng 5.100.000 cổ phần, chiếm 51% vốn điều lệ của CTCP Đầu tư Xây dựng Saigon Land	100%
17	17/2022/NQ-HĐQT	01/08/2022	Miễn nhiệm chức danh Phó tổng giám đốc đối với ông Nguyễn Quốc Bảo và bà Nguyễn Ngọc Trâm	100%
18	18/2022/NQ-HĐQT	08/08/2022	Thông qua việc thoái toàn bộ vốn đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Benhouse	100%
19	19/2022/NQ-HĐQT	22/08/2022	Chấp thuận việc đầu tư vào công ty con thông qua việc mua 15.200.000 cổ phần phát hành, chiếm 50,67% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần DKTK Thuận An	100%
20	20/2022/NQ-HĐQT	23/08/2022	Thông qua việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Hợp đồng nguyên tắc phát triển dự án bất động sản đã ký với Công ty Cổ phần Đầu tư VHR	100%
21	21/2022/NQ-HĐQT	29/08/2022	Thông qua việc ký kết hợp đồng với Công ty TNHH MTV The Royal Đà Nẵng và Công ty CP Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM	100%
22	22/2022/NQ-HĐQT	07/09/2022	Thông qua việc ký kết HĐ thuê nguyên tắc và các HĐ liên quan đến cho thuê và quản lý vận hành tại Nhơn Hội với CTCP Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM	100%
23	23/2022/NQ-HĐQT	17/10/2022	Thông qua việc ký kết các hợp đồng và phụ lục hợp đồng giữa DKG và các công ty DKRH, DKPM	100%
24	24/2022/NQ-HĐQT	31/10/2022	Thông qua phương án mua lại trước hạn trái phiếu NRCH2123001	100%
25	25/2022/NQ-HĐQT	14/12/2022	Thông qua gia hạn hạn mức tín dụng ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) Chi nhánh Bình Hưng	100%
26	26/2022/NQ-HĐQT	19/12/2022	Thông qua phương án mua lại trước hạn trái phiếu NRCH2123002	100%

# Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị



## Danh Khôi sẽ trở thành Tập đoàn phát triển Bất động sản hàng đầu



Trong dự báo các kịch bản kinh tế năm 2023, nhiều chuyên gia nhận định Việt Nam sẽ tiếp tục đối mặt với bối cảnh kinh tế quốc tế vẫn còn tiềm ẩn những rủi ro, bất định; tuy nhiên cũng đồng thời được đánh giá còn nhiều dư địa phát triển. Khi bối cảnh càng phức tạp, khó khăn thì tiến trình ứng biến và những thành tựu đạt được càng vững chắc và có ý nghĩa đặc biệt.

Trong hành trình phát triển, Tập đoàn Danh Khôi luôn kiên định với mục tiêu trở thành một tập đoàn bất động sản hàng đầu khu vực, đóng góp và thiết lập những giá trị tối ưu cho cuộc sống, cho sự phát triển của xã hội. Trong năm 2023, Tập đoàn tiếp tục củng cố tổ chức để nâng cao hiệu quả hoạt động, tạo tiền đề cho sự bứt phá trong thời kỳ mới.

Tác động bên ngoài càng lớn, nội lực của doanh nghiệp càng phải mạnh. Việc hoạch định cụ thể mục tiêu kinh doanh và định hướng chiến lược sẽ là “kim chỉ nam” cho mọi hoạt động của Tập đoàn trong thời gian tới. Song song với mục tiêu doanh số là cấu trúc lại hệ thống nhằm tối ưu nguồn lực về nhân sự, tài chính, quản trị doanh nghiệp và đánh giá thị trường tiềm năng; củng cố các nền tảng văn hóa và giá trị cốt lõi; ngày càng lan tỏa thương hiệu Nhà phát triển bất động sản Tập đoàn Danh Khôi.

Hội đồng quản trị, Ban Điều hành và tập thể CBNV sẽ luôn phấn đấu, nỗ lực trong mọi hoạt động; phát huy toàn diện 6 giá trị cốt lõi của Tập đoàn Danh Khôi. Đó là **Hiệu quả - Đam mê - Đổi mới - Chính trực - Cam kết - Tốc độ**; nhanh chóng thích nghi và có kế hoạch ứng biến kịp thời trước mọi hoàn cảnh để hoàn thành mục tiêu và chiến lược đề ra.

# Thù lao và các khoản lợi ích của ban lãnh đạo công ty

STT	Họ và tên	Chức danh	Thu nhập (đồng)
1	Lê Thống Nhất	Chủ tịch HĐQT	1.893.125.000
2	Nguyễn Hữu Quang	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.908.774.750
3	Trần Vi Thoại	Thành viên HĐQT	1.486.907.000
4	Vũ Ngọc Châu	Thành viên HĐQT	60.000.000
5	Nguyễn Mạnh Tiến	Thành viên HĐQT	60.000.000
6	Nguyễn Huy Cường	Tổng Giám đốc	1.649.687.250
7	Nguyễn Ngọc Trâm <sup>(1)</sup>	Phó Tổng Giám đốc	582.518.500
8	Nguyễn Quốc Bảo <sup>(2)</sup>	Phó Tổng Giám đốc	142.151.000
9	Vũ Thị Bảo Tuyên	Giám đốc tài chính kiêm Người phụ trách quản trị	718.246.875
10	Nguyễn Thị Ngọc Bích	Kế toán trưởng	708.935.063
Tổng cộng			9.210.345.438

Ghi chú: (1), (2): Miễn nhiệm chức danh từ ngày 01/08/2022.



04

HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT  
KINH DOANH NĂM 2022

# Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh 2022

ĐVT: triệu đồng						
STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2022	Thực hiện 2022	Chênh lệch TH so với KH	Thực hiện 2021	Chênh lệch 2022 so với 2021
1	Doanh thu thuần	905.000	194.245	(710.755)	444.037	(249.792)
2	Lợi nhuận trước thuế	160.000	(67.926)	(227.926)	259.256	(327.182)
3	Lợi nhuận sau thuế	200.000	(72.802)	(272.802)	194.792	(267.594)
4	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)		(822)		2.644	(3.466)

Nguồn: BCTC Hợp nhất năm 2022 đã được kiểm toán

Trải qua một năm với nhiều khó khăn, sóng gió đối với nền kinh tế nước nhà nói chung và thị trường bất động sản nói riêng, tình hình kinh doanh bất động sản trong năm 2022 đối mặt với nhiều thách thức dẫn đến không còn duy trì được tinh thần của các năm trước, đã gây ảnh hưởng không nhỏ đến doanh thu của các doanh nghiệp bất động sản trên thị trường. Theo đó, mặc dù đã nỗ lực trong công tác phát triển khách hàng, không ngừng nỗ lực để cung cấp cho Khách hàng các sản phẩm, dịch vụ chất lượng, kết quả hoạt động kinh doanh vẫn chịu tác động chung và chưa hoàn thành kế hoạch đề ra. Doanh thu thuần hợp nhất của Tập đoàn đạt 194,2 tỷ đồng, tương đương 21,46% kế hoạch năm (905 tỷ đồng), giảm 56,25% so với năm 2021 (444 tỷ đồng). Bên cạnh đó, với chi phí lãi vay và lãi trái phiếu tăng, và việc ghi nhận thêm chi phí dự phòng khoản phải thu khó đòi, tổng chi phí của Tập đoàn ghi nhận tăng cao. Theo đó, lợi nhuận sau thuế hợp nhất của Danh Khôi trong năm 2022 ghi nhận âm 72,8 tỷ đồng.

Kết quả kinh doanh chưa đạt được theo kế hoạch đặt ra, HĐQT, Ban điều hành nghiêm túc phân tích, đánh giá nguyên nhân và nỗ lực tìm kiếm giải pháp để sớm đưa Danh khôi trở lại với xu hướng tăng trưởng và phát triển bền vững

# Tình hình tài chính so với cùng kỳ

ĐVT: triệu đồng							
STT	Chỉ tiêu	Năm 2021		Năm 2022		Tăng/giảm so với 2021	
		Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
1	Tổng giá trị tài sản	1.929.781	2.022.856	2.127.811	2.276.809	10,26%	12,55%
2	Vốn chủ sở hữu	1.152.847	1.155.718	1.133.007	1.282.005	-1,72%	10,93%
3	Doanh thu thuần	426.011	444.037	169.989	194.245	-60,10%	-56,25%
4	Lợi nhuận từ HĐKD	331.264	241.207	(46.550)	(59.587)	(377.814)	(300.794)
5	Lợi nhuận khác	(4.063)	18.049	(8.222)	(8.339)	(4.159)	(26.388)
6	Lợi nhuận trước thuế	327.201	259.256	(54.772)	(67.926)	(381.973)	(327.182)
7	Lợi nhuận sau thuế	262.737	194.792	(59.640)	(72.802)	(322.377)	(267.594)
8	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		197.610		(72.513)		(270.123)
9	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(2.818)		(289)		2.529
10	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	0,34	0,24	(0,05)	(0,06)	(0,39)	(0,30)

Nguồn: BCTC Riêng và Hợp nhất năm 2022 đã được kiểm toán

Các chỉ tiêu tài chính  
hợp nhất chủ yếu

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2021	Năm 2022
CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN			
- Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	3,15	0,99
- Hệ số thanh toán nhanh	Lần	3,03	0,93
CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN			
- Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,43	0,44
- Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	0,75	0,78
CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG			
- Vòng quay hàng tồn kho	Lần	1,17	0,71
- Hệ số Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	Lần	0,32	0,17
CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỢI			
- Hệ số LNST/Doanh thu thuần	%	43,87%	-37,48%
- Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	23,85%	-5,97%
- Hệ số LNST/ Tổng tài sản bình quân	%	13,96%	-3,39%
- Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	54,32%	-30,68%
- Thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS)	đồng/cp	2.644	(822)

Nguồn: BCTC Hợp nhất kiểm toán năm 2022

Báo cáo và đánh giá của  
Ban giám đốc

Tình Hình Tài Chính

Tình hình tài sản

ĐVT: triệu đồng			
STT	Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022
I	Tài sản ngắn hạn	1.341.669	988.671
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	5.742	1.328
2	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	1.282.710	914.833
4	Hàng tồn kho	51.122	61.134
5	Tài sản ngắn hạn khác	2.095	11.376
II	Tài sản dài hạn	681.188	1.288.138
1	Các khoản phải thu dài hạn	429.500	934.500
2	Tài sản cố định	77.903	69.323
3	Bất động sản đầu tư	66.150	66.150
4	Tài sản dở dang dài hạn	90.639	107.732
5	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	100.798
6	Tài sản dài hạn khác	16.996	9.636
	Tổng tài sản	2.022.856	2.276.809

Tình hình nợ phải trả

ĐVT: triệu đồng			
STT	Chỉ tiêu	31/12/2021 (HN)	31/12/2022 (HN)
I	Nợ ngắn hạn	425.604	748.492
1	Phải trả người bán ngắn hạn	8.455	11.142
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	44.104	49.153
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	108.350	93.981
4	Phải trả người lao động	33.945	11.029
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	18.903	13.918
6	Phải trả ngắn hạn khác	96.696	48.009
7	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	106.524	514.034
8	Quỹ khen thưởng phúc lợi	8.627	7.226
II	Nợ dài hạn	441.535	246.313
1	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	17.357	13.889
2	Phải trả dài hạn khác	50.000	164.374
3	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	374.178	68.050
		867.139	994.805
	Nợ phải trả	867.139	994.805

Nguồn: BCTC Hợp nhất kiểm toán năm 2022

# Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh trong báo cáo

## Những nhân tố thuận lợi

Việt Nam là một trong những nước có tốc độ tăng trưởng kinh tế lớn nhất thế giới cộng với đó là những thuận lợi trời cho về địa lý và sự thân thiện của người dân, sông núi, thời tiết và văn hóa cộng đồng kết hợp với nhau tạo thành những điều kiện thuận lợi cho sự tiềm năng của một bất động sản. Ngoài ra, văn hóa Á Đông đã hằn sâu vào ý thức hệ của mỗi người dân về giá trị của một bất động sản, dân gian có câu “Tấc đất tấc vàng” thể hiện rõ góc nhìn của người Việt Nam ta về bất động sản. Thói quen nắm giữ các bất động sản để làm của hồi môn cho con cháu, để thể hiện vị thế gia tộc được truyền lại từ đời này sang đời khác. Từ đó chúng ta thấy được khát khao sở hữu một bất động sản của mỗi người dân Việt Nam là cực kỳ lớn, đặc biệt là những cặp vợ chồng son vừa lập gia đình.

Bất động sản là lĩnh vực xếp thứ 2 về thu hút vốn đầu tư nước ngoài (FDI), chiếm khoảng 10% FDI đăng ký mới hằng năm. Tác động của ngành Bất động sản Việt Nam rất lớn vì nó liên quan đến khoảng 35 lĩnh vực, ngành nghề khác nhau, tổng GDP các ngành liên quan này chiếm tới 24,3% GDP cả nước và hệ số lan tỏa của BĐS đối với các ngành nghề này tới 0,5-1,7 lần. Bao nhiêu đó cũng đủ để thấy rằng, bất động sản có tầm quan trọng vô cùng lớn trong nền kinh tế Việt Nam.

Việt Nam sở hữu cơ cấu dân số vàng, tỷ lệ lao động chiếm tới 69% trong cơ cấu dân số nhưng đang bước vào giai đoạn “già hóa dân số” khi tỷ lệ người cao tuổi (>60 tuổi) chiếm trên 10% dân số cả nước. Tầng lớp trung lưu (middle-class) được dự kiến sẽ tăng từ 13% năm 2022 lên 26% năm 2026. Đây là tầng lớp dân số đang tìm cho mình một mái ấm, một chỗ để che nắng che mưa. Quan niệm dân gian có câu “An cư, lạc nghiệp” tức phải cố gắng lo một chỗ để ở ổn định sau đó mới lo lắng tới công danh sự nghiệp, câu này dùng rất thích hợp cho số dân số vàng này của Việt Nam.

Một tiềm năng cực kỳ lớn cho ngành bất động sản Việt Nam đang chờ đợi ở phía trước và Danh Khôi cũng nằm trong con sóng ấy. Chúng tôi đang cố gắng từng ngày trở thành một nhà phát triển bất động sản uy tín và là một nơi để người dân Việt Nam có thể gửi gắm hy vọng vào các sản phẩm của mình.



## Những nhân tố bất lợi

Đồng hành cùng những nhân tố thuận lợi là những nhân tố bất lợi, trong năm 2022 phát sinh nhiều hành động quyết liệt đến từ Nhà nước nhằm điều hành tính ổn định vĩ mô của nền kinh tế, tính ổn định, bền vững và quá trình phát triển lâu dài của đất nước trở thành ưu tiên số một của các nhà điều hành chính sách.

Có thể chỉ ra một số yếu tố đang tác động rất lớn, gây ra sự “bất ổn” cho thị trường BĐS hiện nay, gồm: Tình hình kinh tế thế giới bất ổn do bị ảnh hưởng mạnh bởi xung đột quân sự địa chính trị ở một số khu vực, lạm phát ở châu Âu, Mỹ duy trì ở mức cao, xu hướng tăng lãi suất, chính sách thắt chặt tiền tệ và nguy cơ suy thoái toàn cầu... Đây là yếu tố bên ngoài, nhưng cũng tác động tiêu cực nhất định đối với kinh tế Việt Nam nói chung, thị trường BĐS nói riêng.

Tình hình trong nước đang phải đối mặt với nguy cơ lạm phát tăng, trực tiếp tác động tăng giá hàng hóa, trong đó có hàng hóa, chi phí xây dựng tăng tạo áp lực khó giảm giá.

Từ giữa năm 2002, lãi suất ngân hàng có xu hướng tăng khiến doanh nghiệp BĐS và khách hàng gặp khó khăn. Trong khi đó, thị trường đang phải chịu nhiều áp lực, khó khăn về nguồn tín dụng do việc thắt chặt nguồn vốn vay từ hệ thống ngân hàng. Vấn đề liên quan đến pháp lý của nhiều chủ doanh nghiệp BĐS trong quá trình huy động vốn từ trái phiếu... khiến cho những chủ đầu tư khác khó tiếp cận được nguồn vốn mới, gây áp lực lên giá bán sản phẩm trong khi sức cầu giảm sút do cá nhân đầu tư khó tiếp cận dòng tiền. Các doanh nghiệp bất động sản gặp áp lực lớn đòi hỏi nhiều biện pháp tái cơ cấu nợ trong đó có phương án mua lại trái phiếu trước hạn, bán các tài sản nhằm tạo dòng tiền nhanh hết sức có thể đồng thời cắt giảm nhân sự, cắt giảm quy mô hoạt động để tồn tại được qua giai đoạn khó khăn này. “Tồn tại” là yếu tố duy nhất được các doanh nghiệp bất động sản quan tâm, những thứ khác không quan trọng.

Trước những khó khăn đó, tập thể Danh Khôi luôn có các phương án dự phòng để đối phó với các biến động, rủi ro và bất lợi của thị trường. Trải qua nhiều thăng trầm trong quá khứ, đặc biệt ở các năm năm 2020, 2021 và 2022 đã giúp Tập đoàn Danh Khôi cứng cỏi hơn trước những sóng gió.



05

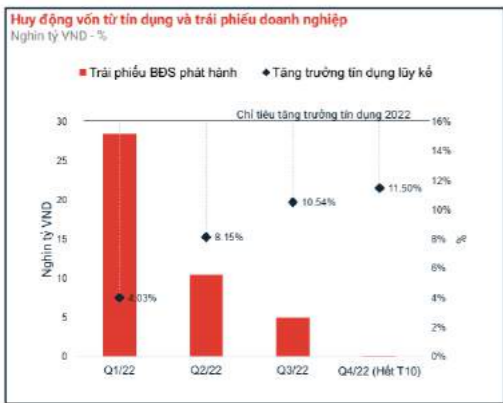
BÁO CÁO PHÁT TRIỂN  
BỀN VỮNG

# Đánh giá toàn cảnh 2022

Khi “cái bóng” của đại dịch Covid 19 qua đi, những vết tích do nó để lại cho tất cả nền kinh tế toàn cầu là những vết loang lỗ cần được lấp vá. Năm 2022 đã được các nền kinh tế thế giới, các chuyên gia kỳ vọng cho sự hồi phục và phát triển mạnh mẽ, đặc biệt là trong lĩnh vực bất động sản Việt Nam; khi mà cầu vẫn còn nhiều hơn cung.

Đón nhận hiệu ứng đầu tiên từ các chính sách, các chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội của Chính phủ, thị trường bất động sản dường như “vực dậy” sau thời gian dài trầm lắng do dịch bệnh vào đầu năm 2022. Theo Báo cáo quý I/2022 của Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam, trong khi các ngành kinh doanh, dịch vụ nhìn chung còn gặp nhiều rủi ro, đặc biệt sau những biến cố bất ngờ về địa chính trị, bất động sản vẫn là thị trường thu hút dòng tiền đáng kể. Bất động sản đã vươn lên vị trí số 2 (năm 2021 bất động sản đứng vị trí thứ 3) thu hút đầu tư trực tiếp nước ngoài, đạt gần 600 triệu USD. Giá trị M&A bất động sản quý I/2022 cũng cao nhất trong vòng 5 năm qua.

Tuy nhiên, những gam màu sáng này đã không duy trì được đến hết Quý II/2022. Từ giữa năm 2022, thị trường địa ốc đã “đảo chiều” rơi vào trạng thái trầm lắng kéo dài do hàng loạt khó khăn đè nén. Và như giới chuyên gia phân tích, những khó khăn này còn nặng nề, nghiêm trọng hơn nhiều so với yếu tố bất khả kháng từ dịch bệnh.



Từ phương diện của doanh nghiệp đầu tư Bất động sản: những hạn chế từ nguồn vốn tín dụng, trái phiếu và nguồn vốn huy động từ khách hàng thì chậm, thậm chí là giảm do một số khách hàng thanh lý hợp đồng trước hạn để trang trải cuộc sống trước khó khăn của nền kinh tế hiện tại. Trong khi đó, các doanh nghiệp bất động sản phải chịu áp lực nợ và chi phí duy trì hoạt động rất lớn. Đối diện với các áp lực này, thay đổi là điều hiển nhiên. Cụ thể, thống kê mặt bằng chung thị trường bất động sản cuối năm 2022, hầu hết các doanh nghiệp bất động sản đều đã và đang thay đổi cả trong phương thức kinh doanh lẫn trong phương thức vận hành tổ chức. Phần lớn tập trung vào hai giải pháp: tái cơ cấu nợ (gia hạn nợ, chuyển đổi gói vay lãi suất mới, mua lại trái phiếu, trái phiếu trả bằng sản phẩm bất động sản,...) và tái cơ cấu hoạt động kinh doanh (tập trung sản phẩm lõi, thu gọn mô hình kinh doanh, thu gọn nhân sự, đẩy mạnh chiết khấu sản phẩm,...).

Từ phương diện của khách hàng, cá nhân có nhu cầu mua bất động sản: các yếu tố về thị trường như lạm phát, lãi suất, nguồn vốn luôn tác động lên kế hoạch sở hữu bất động sản của người dân Việt Nam. Với các hạn chế trong việc tiếp cận nguồn vốn tín dụng, kết hợp với các khó khăn hiện tại của nền kinh tế, khách hàng, cũng như các nhà đầu tư bất động sản trở nên e dè hay trì hoãn kế hoạch mua bất động sản lại.

Dù đã có công điện 1164/CD-TTg ngày 14/12/2022 của Thủ tướng Chính phủ đã được ban hành, hay Ngân hàng Nhà nước ban hành chính sách nới room tín dụng từ 1,5 – 2% từ đầu tháng 12, nhưng hiệu quả mà các chính sách này mang lại đều không cao cho nền kinh tế nói chung và các công ty bất động sản nói riêng.

(Nguồn: GSO, VBMA, khảo sát môi giới Q4/2022 của Property Guru)

# Mục tiêu phát triển bền vững

## CHIẾN LƯỢC HÀNH ĐỘNG



**CON NGƯỜI DANH KHÔI**  
SỰ BỀN VỮNG TỪ CỐT LÕI

Nâng cao hiệu suất lao động  
Đồng hành và chia sẻ



**VĂN HOÁ DANH KHÔI**  
ĐỊNH HƯỚNG BỀN VỮNG

Tái tạo văn hoá  
Hội nhập quốc tế



**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



**XÃ HỘI DANH KHÔI**  
MỐI LIÊN KẾT BỀN VỮNG

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

4 định hướng phát triển bền vững của **Danh Khôi**

# Kết nối mục tiêu bền vững của Danh Khôi

Chương trình Nghị sự 2030 vì sự phát triển bền vững của Liên Hợp Quốc được thông qua tại Hội nghị thượng đỉnh Liên Hợp Quốc từ ngày 25/09/2015 đến ngày 27/09/2015 tại New York, Hoa Kỳ. Chương trình đưa ra tầm nhìn phát triển từ năm 2015 - 2030 với 17 mục tiêu phát triển bền vững và 169 chỉ tiêu cụ thể định hướng phương thức thực hiện và các quan hệ đối tác toàn cầu. Với 17 mục tiêu này, các thành viên của Liên Hợp Quốc, trong đó có Việt Nam đã quốc gia hoá chúng thành kim chỉ nam cho sự phát triển bền vững. Danh Khôi cũng đã nhanh chóng tích hợp các mục tiêu này vào từng mục tiêu cụ thể của doanh nghiệp.

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

1	Xoá nghèo	10	Giảm bất bình đẳng
2	Xoá đói	11	Các thành phố và cộng đồng bền vững
3	Sức khoẻ tốt và cuộc sống hạnh phúc	12	Tiêu dùng và sản xuất có trách nhiệm
4	Giáo dục chất lượng	13	Ứng phó với biến đổi khí hậu
5	Bình đẳng giới	14	Đời sống dưới nước
6	Nước sạch và điều kiện vệ sinh	15	Đời sống trên cạn
7	Năng lượng sạch và giá cả hợp lý	16	Hoà bình, công lý và thể chế hiệu quả
8	Việc làm bền vững và tăng trưởng kinh tế	17	Hợp tác đạt mục tiêu



CON NGƯỜI DANH KHÔI

- Con người Danh Khôi luôn được đảm bảo về sức khoẻ và hạnh phúc
- Con người Danh Khôi luôn luôn học hỏi
- Con người Danh Khôi luôn tự hào về giới tính của mình
- Con người Danh Khôi luôn được đối xử công bằng



VĂN HÓA DANH KHÔI

- Đảm bảo môi trường làm việc, phân công lao động hợp lý cho nhân sự, tạo điều kiện phát triển kinh doanh
- Cơ sở hạ tầng đầy đủ, hiện đại
- Chỉ tiêu hợp lý, kinh doanh hiệu quả
- Thúc đẩy hợp tác toàn cầu vì sự phát triển bền vững



MÔI TRƯỜNG DANH KHÔI

- Tiết kiệm nước và xử lý nước thải đúng quy định trong mọi dự án của Danh Khôi
- Sử dụng điện hiệu quả trong mọi dự án của Danh Khôi
- Luôn có biện pháp ứng phó kịp thời và hiệu quả với biến đổi khí hậu và thiên tai
- Bảo tồn và sử dụng tài nguyên biển và nguồn lợi biển hiệu quả trong các dự án ven biển
- Nghiên cứu tác động đến môi trường sinh học xung quanh dự án, bảo vệ nguồn lợi hệ sinh thái, chống sa mạc hoá, ngăn chặn xói mòn, tránh suy thoái tài nguyên đất



XÃ HỘI DANH KHÔI

- Tổ chức thiện nguyện, hỗ trợ người nghèo, người có hoàn cảnh khó khăn
- Cải thiện chất lượng cuộc sống của người có hoàn cảnh khó khăn
- Phát triển đô thị, nông thôn bền vững, đảm bảo môi trường sống và làm việc an toàn cho các dân cư và lao động xung quanh các dự án
- Hướng đến xã hội hoà bình, dân chủ, văn minh, mang trách nhiệm cùng địa phương phát triển xã hội hiệu quả

# Nội dung của định hướng phát triển bền vững của Danh Khôi

## 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 cán bộ nhân viên để thông qua đó nâng cao năng lực làm việc và sự cống hiến cho Tập đoàn.

Đầu năm 2022, ảnh hưởng của đại dịch Covid-19 vẫn còn dù đã suy giảm nhiều nhờ các chính sách, phương án của Chính phủ. Vì vậy, “Chiến dịch 5S+” luôn được Danh Khôi triển khai mạnh mẽ, nâng cao ý thức của từng con người Danh Khôi.

Dù khi độ phủ của vắc-xin ngừa Covid-19 đã đủ mạnh, Danh Khôi vẫn đề cao tinh thần cảnh giác với Covid-19 và tích hợp với nâng cao hiệu suất công việc trong chiến dịch “Mỗi ngày 5S+ - Công sở 5 sao”. Những phong trào thi đua cải thiện chất lượng làm việc và hình ảnh con người Danh Khôi đã mang đến các nguồn năng lượng tích cực và hiệu quả.

### ĐỒNG HÀNH VÀ CHIA SẺ

Không như luồng không khí tích cực từ đầu năm, từ Quý II/2022, những khó khăn từ thị trường, từ xã hội, từ nội tại đã bắt đầu hiện rõ và dần phủ màu sắc tương phản lên bầu không khí trước đó. Để chia sẻ khó khăn này, Tổng giám đốc đã tổ chức buổi giao lưu với các cán bộ nhân viên khối văn phòng vào ngày 14/10/2022 để chia sẻ khó khăn đang đối mặt, định hướng hoạt động của Tập đoàn, đồng thời lắng nghe tâm tư nguyện vọng của CBNV gửi đến Ban Lãnh đạo Tập đoàn. Những thông điệp được trao đi rõ ràng, cụ thể, con người Danh Khôi vững tin và đồng hành cùng Tập Đoàn vượt qua khó khăn này.

Thực tế khó khăn vẫn kéo dài đến tận cuối năm 2022, 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 đến hết năm 2022. 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

### VĂN HOÁ PHÙ HỢP

Xuyên suốt quá trình thành hình và phát triển của Danh Khôi, năm 2022 trở thành mốc thời gian mà “văn hoá” của Danh Khôi liên tục có sự thay đổi, 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.

Nhìn lại năm 2021, 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 2022. Cụ thể, từ đầu năm 2022, 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”.

Đến nửa sau của năm 2022, 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 2022, 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.

Đánh dấu cột mốc hợp tác đầu tư giữa Danh Khôi và nhà đầu tư Nhật Bản, Tập đoàn Tokyu đã chính thức trở thành nhà đầu tư chiến lược của Danh Khôi. Vào ngày 20/7/2022, Tập đoàn Danh Khôi và Tập đoàn Tokyu Corporation - Nhà phát triển đô thị hàng đầu Nhật Bản, đã ký kết thành công thỏa thuận hợp tác chiến lược, đồng thời giới thiệu ý tưởng cùng nghiên cứu và phát triển dự án The Meraki Vũng Tàu.

Trong suốt quá trình hợp tác từ đầu năm 2022 trước khi ký kết thỏa thuận hợp tác chiến lược, Danh Khôi và Tokyu đã tìm thấy nét văn hoá chung trong nội tại và phát triển thành văn hoá hoà hợp, thống nhất, tin tưởng lẫn nhau. Vì vậy mà giai đoạn sau đó có sự chuyển biến xấu nằm ngoài khả năng nhận định của Danh Khôi và Tokyu, nhưng hai Tập đoàn vẫn vững tin vào giá trị của nhau và hỗ trợ cùng vượt qua giai đoạn khó khăn. Văn hoá Danh Khôi là sự liên kết, sự hoà đồng, luôn cởi mở với mọi nhà đầu tư. Từ hoà hợp văn hoá, nhà đầu tư sẽ tin và hiểu về Danh Khôi.

## 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 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 nước thải, 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, Danh Khôi luôn cam kết sử dụng các loại vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường như các sản phẩm xanh, nhẹ...

### 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 tích 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.

### 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.

## 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

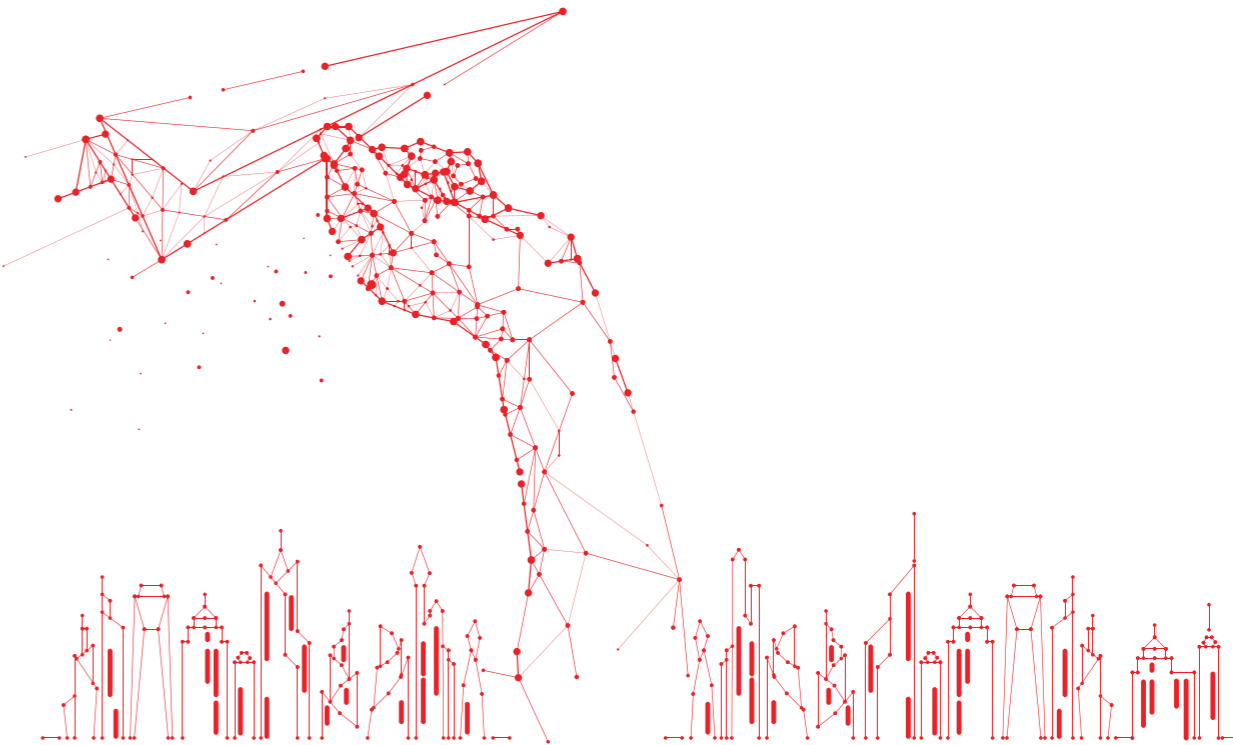
Danh Khôi nhận định cùng chia sẻ chân thành với xã hội là trách nhiệm của Tập đoàn. Trách nhiệm xã hội của Danh Khôi còn thể hiện ở chính trách nhiệm đối với đội ngũ nhân sự của mình. Tập đoàn luôn tạo điều kiện làm việc tốt, triển vọng thăng tiến và trao nhiều cơ hội nâng cao thu nhập cho cán bộ nhân viên thông qua các chính sách đầu tư nội bộ. Trong hoàn cảnh 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: cung cấp 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 lành mạnh, cần thiết cho cộng đồng địa phương, nhất là các tỉnh thành Danh Khôi phát triển dự án.

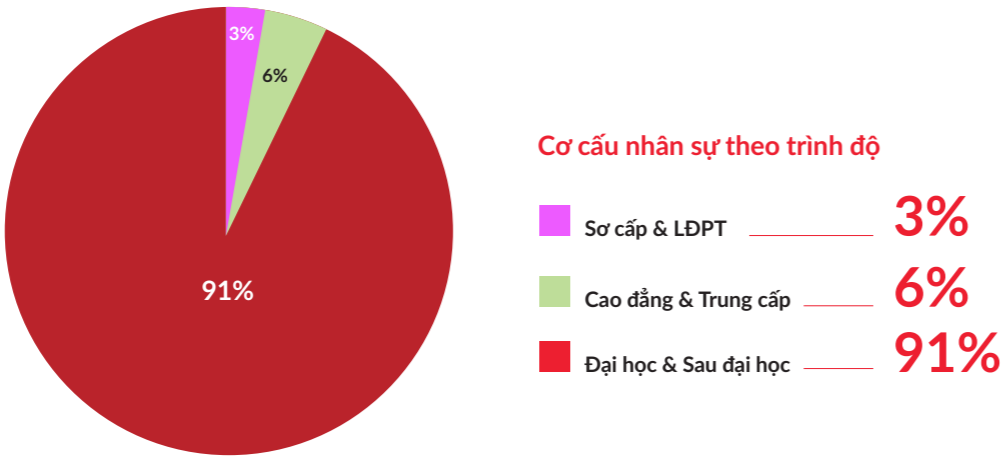
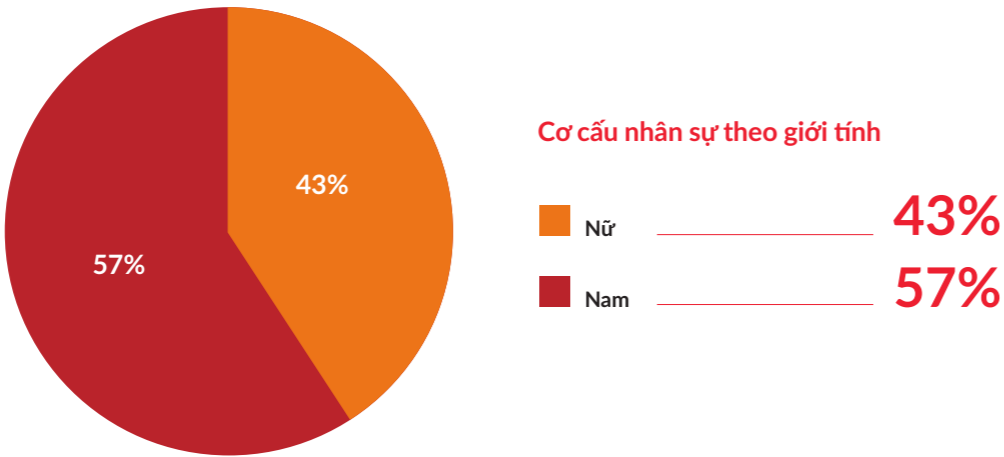


# Chính sách liên quan đến người lao động

## Số lượng cán bộ, nhân viên. Tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động

Với phương châm “Thành công thật sự khởi nguồn từ lòng chân thành và sự chia sẻ”, cùng giá trị cốt lõi “Hệ giá trị cốt lõi của mọi thành viên để viết nên Khúc sử thi về sự phát triển vững mạnh cho Danh Khôi”. Danh Khôi đạt được thành quả như ngày hôm nay phần nhiều nhờ vào tinh thần đoàn kết, đồng lòng của toàn thể cán bộ nhân viên. Vì thế Danh Khôi luôn chú trọng vào công tác tuyển dụng, đào tạo nhân sự nâng cao kỹ năng cũng chuyên môn, thực hiện chính chu các chính sách phúc lợi, đãi ngộ đến với tất cả cán bộ nhân viên trong Tập đoàn.

Kết thúc năm 2022, nhân sự tại Danh Khôi được ghi nhận giảm mạnh để phù hợp với tình hình kinh doanh trong bối cảnh thị trường Bất động sản bị tác động xấu, mức giảm tương ứng 47,53% so với năm 2021 với tổng 138 nhân sự gồm 59 Nam, chiếm tỷ lệ 43% và 79 Nữ, chiếm tỷ lệ 57 %. Hiện nay, số lượng CBNV trình độ cao (từ cao đẳng trở lên) là 126 người, tương đương hơn 91% tổng số lao động. Dự báo số lượng Cán bộ - nhân viên sẽ tiếp tục tăng mạnh trong năm 2023 khi thị trường Bất động sản được ổn định trở lại và tình hình kinh tế được cải thiện hơn.



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

Ý thức được sự đóng góp từ toàn thể cán bộ nhân viên, Tập đoàn vẫn tiếp tục duy trì thực hiện nghiêm túc các chế độ chính sách đãi ngộ, phúc lợi theo đúng quy định của Nhà Nước, đặc biệt tối ưu các chế độ khuyến khích tinh thần, tạo động lực của các cán bộ nhân viên lâu năm. Người lao động không những được đóng đầy đủ các khoản bảo hiểm bắt buộc như bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp... mà còn được Công ty hỗ trợ gói bảo hiểm tai nạn 24/24, khám sức khỏe định kỳ hàng năm.

Chính sách lương theo cấp bậc vẫn đang được thực hiện nhằm đảm bảo mức thu nhập tương xứng, công bằng với năng lực từng cá nhân, đồng thời thúc đẩy sự phát triển và nỗ lực nhiều hơn từ các cá nhân để đạt mức lương mong muốn.

Bên cạnh đó, chương trình phát hành ESOP dành cho cán bộ nhân viên và quyền mua sản phẩm dự án với nhiều chiết khấu và hình thức ưu đãi, mang về thu nhập cho cán bộ nhân viên ngoài tiền lương. Nhờ vậy, các cán bộ nhân viên luôn tận tâm đem lại hiệu quả công việc cao.

Cùng theo đó, Công ty đã phối hợp với Công đoàn, xây dựng nhiều chương trình nâng cao đời sống cán bộ nhân viên như tổ chức các hoạt động thể thao, vui chơi vào những ngày lễ trong năm, triển khai tặng quà cho cán bộ nhân viên vào dịp Lễ, Tết.

Đặc biệt, Công ty còn bố trí nơi ăn chốn ở cho các cán bộ nhân viên làm việc tại các công trình dự án của Công ty, đảm bảo an cư từ đó an tâm dồn sức, tập trung vào công việc.



Hoạt động “Mừng lộc đầu năm và khai xuân”



Hoạt động mừng ngày Quốc tế Phụ nữ 08/03/2022



Hoạt động “Mùa trăng yêu thương” tháng 8 âm lịch



Hoạt động thi đua “văn phòng xanh” tại Danh Khôi



Hoạt động mừng ngày Phụ Nữ Việt Nam 20/10/2022



Hoạt động Thể thao nâng cao đời sống tinh thần cho CBNV sau mỗi giờ làm tại Danh Khôi



Tham gia giải bóng đá giao hữu PhatDat Champions với sự góp mặt của các công ty bất động sản

## Hoạt động đào tạo người lao động

Tiếp tục sứ mệnh “Làm giàu giá trị sống” và mong muốn “Hệ giá trị cốt lõi của mọi thành viên để viết nên Khúc sử thi về sự phát triển vững mạnh cho Tập đoàn Danh Khôi”, trong năm 2022 Tập đoàn Danh Khôi đã tổ chức các buổi hội thảo với nhiều chuyên đề nhằm nâng cao kỹ năng cũng như chuyên môn cho CBNV: chuỗi đào tạo “nhà môi giới bất động sản”, tư duy “dịch vụ khách hàng chuyên nghiệp” cho ngành bất động sản, huấn luyện nhân viên “kỹ năng quan trọng của người quản lý”, hội thảo chuyên đề “kỹ năng quản lý và lãnh đạo” ....



“Nâng tầm tri thức – Kiến tạo tương lai”

# Trách nhiệm xã hội



UBND Quận Phú Nhuận, TP HCM đã có bằng khen ghi nhận sự đóng góp tích cực của Tập đoàn Danh Khôi trong công tác chăm lo an sinh xã hội trên địa bàn - nơi Danh Khôi đang đặt Văn phòng Hội sở. Trong suốt hành trình xây dựng và phát triển, Tập đoàn Danh Khôi luôn gắn công tác kinh doanh với các hoạt động an sinh xã hội nhằm lan tỏa yêu thương và chung tay thực hiện trách nhiệm vì sự phát triển ổn định, bền vững của cộng đồng.

Thầm lặng nhưng đầy ắp ấm áp và yêu thương, những chiếc áo đỏ của CBNV Danh Khôi đã luôn đồng hành sẻ chia với bà con miền Trung trong các mùa lũ lụt, trao học bổng cho sinh viên nghèo, hỗ trợ các hoàn cảnh khó khăn trong dịch bệnh, tham gia hiến hàng trăm đơn vị máu trong các chiến dịch tình nguyện tại nhiều địa phương có đặt văn phòng.... Niềm vui đến từ sự sẻ chia qua các hoạt động an sinh xã hội và thiện nguyện chính là nét đẹp văn hóa đã trở thành truyền thống, là niềm tự hào của mỗi CBNV tại ngôi nhà Danh Khôi.

Trước đó, tại PropertyGuru Vietnam Property Awards 2021 - giải thưởng uy tín hàng đầu của ngành bất động sản Việt Nam, bên cạnh các danh hiệu danh giá dành cho Nhà phát triển bất động sản và dự án thì "Special Recognition for CSR" - Chứng nhận đặc biệt cho các hoạt động xã hội và trách nhiệm cộng đồng cũng là dấu ấn đẹp đáng nhớ của Danh Khôi trên hành trình không ngừng mang lại những giá trị tốt đẹp cho cuộc sống.





## BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG VỐN XANH THEO HƯỚNG DẪN CỦA UBCKNN

Suy thoái và ô nhiễm môi trường đang ngày càng trở nên gay gắt trên toàn cầu. Trái đất nóng lên; lượng khí thải nhà kính không được kiểm soát dẫn đến hậu quả băng tan nhanh, mực nước biển dâng cao, ảnh hưởng trực tiếp đến cuộc sống của hàng tỷ người dân trên trái đất.

Tại Việt Nam, ô nhiễm môi trường và lãng phí thật sự là một vấn đề cấp thiết với hàng loạt thực trạng đang ở mức báo động:


  
Nồng độ khí thải CO2 ở các đô thị lớn vượt 2,5 lần tiêu chuẩn cho phép

  
Tỷ lệ che phủ rừng chỉ đạt 28% (dưới mức bảo động là 30%)

  
Chỉ 1/3 lượng rác thải nhựa trong số 13 triệu tấn rác thải các loại mỗi năm tại VN được tái chế, khiến nền kinh tế lãng phí gần 3 tỷ USD/năm

  
Tỷ lệ lãng phí điện gấp 6 lần thế giới

  
Tỷ lệ lãng phí thức ăn đứng thứ 2 châu Á, chỉ sau Trung Quốc

  
Việt Nam tuy nằm trong top 15 quốc gia có trữ lượng nước tự nhiên nhiều nhất thế giới, song lại thuộc nhóm quốc gia thiếu nước sạch. Lượng nước sạch bình quân đầu người đến năm 2025 dự kiến sẽ giảm đi một nửa và đang thấp hơn mức trung bình của thế giới.

# Xanh

Tăng trưởng được xác định là điểm nhấn quan trọng trong chính sách phát triển của **Tập đoàn Danh Khôi** nhằm hướng tới sự phát triển bền vững.

Mục tiêu tăng trưởng xanh là một mục tiêu lâu dài, liên tục, cần có sự kết hợp tham gia của các đơn vị, bộ phận, phòng ban...khác nhau trong Công ty.

Với mục tiêu xây dựng một thị trường vốn xanh hiệu quả và bền vững hỗ trợ việc thực hiện chiến lược quốc gia về môi trường và biến đổi khí hậu. Công ty luôn đi đầu trong các phong trào cũng như có các hành động thiết thực liên quan đến kiểm soát các tác động môi trường của các dự án đầu tư với tiêu chí phát triển bền vững bên cạnh môi trường xanh, thân thiện. Với nỗ lực xây dựng kiến trúc xanh nhằm thích ứng với các điều kiện biến đổi khí hậu, Công ty đã đón đầu xu hướng phát triển dự án để đưa ra thị trường những sản phẩm bất động sản 'xanh' đáng giá với mục tiêu phát triển theo mô hình 4G: xanh trời, xanh biển, xanh vườn, sống xanh; mang lại không gian sống trong lành, đảm bảo nhu cầu nghỉ dưỡng, gia tăng giá trị sức khỏe và tinh thần cho khách hàng.





06

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

# Báo cáo của Hội đồng quản trị

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi và công ty Con (gọi chung là “Tập đoàn”) trân trọng đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

## 1. Thông tin chung về Công ty

### Thành lập

Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi tiền thân là Công ty Cổ phần Bất động sản Netland hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312695565 ngày 19 tháng 3 năm 2014 và đăng ký thay đổi mới nhất lần thứ 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 Tập đoàn:** Dịch vụ tư vấn, môi giới và kinh doanh bất động sản.

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

**Tên viết tắt:** Tập đoàn Danh Khôi.

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

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

## 2. 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	<b>Lê Thống Nhất</b>	Chủ tịch HĐQT
Ông	<b>Nguyễn Hữu Quang</b>	Thành viên
Ông	<b>Nguyễn Mạnh Tiến</b>	Thành viên
Ông	<b>Trần Vi Thoại</b>	Thành viên
Ông	<b>Vũ Ngọc Châu</b>	Thành viên

### Ủy ban Kiểm toán

Ông	<b>Nguyễn Mạnh Tiến</b>	Chủ tịch Ủy ban
Ông	<b>Vũ Ngọc Châu</b>	Thành viên

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

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:

### Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	<b>Nguyễn Huy Cường</b>	Tổng Giám đốc
Ông	<b>Nguyễn Hữu Quang</b>	Phó Tổng Giám đốc
Ông	<b>Nguyễn Quốc Bảo</b>	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/8/2022)
Bà	<b>Nguyễn Ngọc Trâm</b>	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/8/2022)
Bà	<b>Nguyễn Thị Ngọc Bích</b>	Kế toán trưởng

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

Ông	<b>Lê Thống Nhất</b>	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 2022 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 Moore AISC (“Moore AISC”) được bổ nhiệm là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 2022, 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 2022, 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 ngày 31 tháng 12 năm 2022.

  
**Lê Thống Nhất**  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
  
TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 30 tháng 3 năm 2023

# Báo cáo kiểm toán độc lập

Số: A0622369-HN/MOORE AISC-DN5

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 các công ty Con (gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2023, từ trang 06 đến trang 59, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

**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 2022, 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**

Chúng tôi lưu ý người đọc báo cáo đến Thuyết minh số X.5 trong Bản Thuyết minh báo cáo tài chính về các Thông tin liên quan hoạt động liên tục và cam kết của Ban điều hành Tập đoàn về hoạt động liên tục. Báo cáo tài chính kèm theo báo cáo này không bao gồm những điều chỉnh có thể có phát sinh từ sự kiện này và ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.



**Nguyễn Văn Tuyên**  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 0111-2023-005-1  
Thay mặt và đại diện  
**Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC**  
  
TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 30 tháng 3 năm 2023

**Đỗ Thị Hằng**  
Kiểm toán viên  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 4226-2023-005-1

# Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Mẫu số B 01 - DN/HN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>988.670.736.742</b>	<b>1.341.668.570.876</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>1.327.712.997</b>	<b>5.741.905.841</b>
1. Tiền	111		1.327.712.997	5.741.905.841
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>914.833.221.963</b>	<b>1.282.709.878.294</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	5.270.810.621	375.977.038.182
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	51.640.667.035	494.360.614.056
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	96.205.000.000	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	854.607.776.680	414.815.599.377
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,4,6a	(92.891.032.373)	(2.443.373.321)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.7</b>	<b>61.133.610.030</b>	<b>51.122.196.587</b>
1. Hàng tồn kho	141		61.133.610.030	51.122.196.587
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>11.376.191.752</b>	<b>2.094.590.154</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12a	9.333.966.927	2.094.590.154
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		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		-	-

Tài ngày 31 tháng 12 năm 2022		Mẫu số B 01 - DN/HN		
		Đơn vị tính: Đồng Việt Nam		
TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.288.138.479.746</b>	<b>681.187.890.043</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>934.500.000.000</b>	<b>429.500.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	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	749.500.000.000	429.500.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>69.323.353.738</b>	<b>77.902.816.925</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	10.268.718.664	18.638.714.171
- Nguyên giá	222		13.778.902.954	22.296.562.954
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.510.184.290)	(3.657.848.783)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	59.054.635.074	59.264.102.754
- Nguyên giá	228		59.462.034.270	59.462.034.270
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(407.399.196)	(197.931.516)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	V.11	<b>66.150.000.000</b>	<b>66.150.000.000</b>
- Nguyên giá	231		66.150.000.000	66.150.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	V.8	<b>107.731.515.399</b>	<b>90.639.273.703</b>
1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		107.731.515.399	90.639.273.703
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.2	<b>100.798.063.324</b>	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		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		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>9.635.547.285</b>	<b>16.995.799.415</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12b	635.547.285	1.109.209.826
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.13		
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		9.000.000.000	14.818.448.339
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
			-	1.068.141.250
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2.276.809.216.488</b>	<b>2.022.856.460.919</b>

Tài ngày 31 tháng 12 năm 2022		Mẫu số B 01 - DN/HN		
		Đơn vị tính: Đồng Việt Nam		
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>994.804.674.030</b>	<b>867.138.835.769</b>
<b>II. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>	V.14	<b>748.492.100.850</b>	<b>425.603.677.510</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.15	11.142.205.083	8.455.068.245
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	49.153.342.714	44.103.923.616
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		93.981.029.758	108.349.595.662
4. Phải trả người lao động	314		11.028.757.339	33.944.794.819
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	13.918.031.715	18.902.620.125
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319		-	-
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19a	48.009.054.291	96.696.305.012
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.20a	514.033.701.231	106.524.200.004
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		7.225.978.719	8.627.170.027
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
			-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>246.312.573.180</b>	<b>441.535.158.259</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	13.889.018.958	17.357.212.821
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b	164.373.700.911	50.000.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20b	68.049.853.311	374.177.945.438
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.282.004.542.458	1.155.717.625.150
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.21	1.282.004.542.458	1.155.717.625.150
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		881.886.860.000	841.886.860.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		881.886.860.000	841.886.860.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		29.461.170.400	29.661.170.400
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		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		211.445.984.478	270.285.196.542
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		283.958.989.899	96.321.265.086
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(72.513.005.421)	173.963.931.456
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		147.999.959.454	2.673.830.082
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.276.809.216.488	2.022.856.460.919



Trần Ngọc Chiêu  
Người lập biểu



Nguyễn Thị Ngọc Bích  
Kê toán trưởng



Nguyễn Huy Cường  
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 30 tháng 3 năm 2023



CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	194.244.571.348	444.036.595.699
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		194.244.571.348	444.036.595.699
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	40.081.694.666	34.722.027.802
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		154.162.876.682	409.314.567.897
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	25.606.949.458	19.800.538
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	64.123.336.853	10.357.756.190
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		60.299.267.570	10.163.289.606
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		998.063.324	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5a	15.090.202.016	73.363.060.844
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5b	161.141.158.913	84.406.226.240
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh / (lỗ) (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		(59.586.808.318)	241.207.325.161
12. Thu nhập khác	31	VI.6	4.376.806.530	32.641.696.749
13. Chi phí khác	32	VI.7	12.715.667.362	14.592.580.002
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(8.338.860.832)	18.049.116.747
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế / (lỗ) (50 = 30 + 40)	50		(67.925.669.150)	259.256.441.908
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	2.475.900.852	64.463.981.953
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		2.400.000.000	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp /(lỗ) (60 = 50 - 51 - 52)	60		(72.801.570.002)	194.792.459.955
Cổ đông của Công ty mẹ	61		(72.513.005.421)	197.610.263.087
Cổ đông không kiểm soát	62		(288.564.581)	(2.817.803.132)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	(822)	2.644
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.11	(822)	2.644



Trần Ngọc Chiêu  
Người lập biểu



Nguyễn Thị Ngọc Bích  
Kê toán trưởng



Nguyễn Huy Cường  
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 30 tháng 3 năm 2023



CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(67.925.669.150)	259.256.441.908
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9,10,11	1.519.343.852	2.101.782.188
- Các khoản dự phòng	03	VI.5b	92.391.032.373	1.638.299.996
- 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		(26.587.607.186)	(1.315.068)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	60.299.267.570	10.163.289.606
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động				
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	08		59.696.367.459	273.158.498.630
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	09		157.295.868.350	(1.160.760.112.247)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	10		(81.327.471.511)	(40.534.430.072)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	11		83.167.180.896	108.913.171.161
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	12		(5.815.218.970)	1.360.829.347
- Tiền lãi vay đã trả	13		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(60.182.835.780)	(10.170.906.241)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	V.16	(7.699.947.336)	(4.230.000.000)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.237.005.607)	(11.889.470.337)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		143.896.937.501	(844.152.419.759)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		-	(66.564.092.726)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(96.205.000.000)	(96.205.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
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		-	1.315.068
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(294.439.695.691)	(66.562.777.658)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
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	499.800.000.000
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	449.897.878.789
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.2	(236.645.415.453)	(46.099.200.004)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(600.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		146.128.565.346	902.998.678.785
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		(4.414.192.844)	(7.716.518.632)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		5.741.905.841	13.458.424.473
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	1.327.712.997	5.741.905.841

  
Trần Ngọc Chiêu  
Người lập biểu  
TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 30 tháng 3 năm 2023

  
Nguyễn Thị Ngọc Bích  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Huy Cường  
Tổng Giám đốc



07

ĐỐI TÁC

# Một số đối tác

## Đối tác nước ngoài



## Các đối tác xây dựng/ quản lý/ vận hành bất động sản



## Đối tác chiến lược



## Các đối tác trong hoạt động môi giới



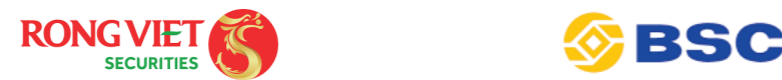
## Công ty con



## Các ngân hàng



## Các đối tác tư vấn chứng khoán



THÔNG TIN LIÊN HỆ:

Ông Nguyễn Hữu Quang  
Thành viên Hội đồng quản trị  
kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty / Người công bố thông tin

Email: [quangnh@danhkhoi.com.vn](mailto:quangnh@danhkhoi.com.vn)

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

📍 89 Phan Đình Phùng, Phường 17  
Quận Phú Nhuận, Tp Hồ Chí Minh

☎ 1900 599 933

✉ [info@danhkhoi.com.vn](mailto:info@danhkhoi.com.vn)

🌐 [www.danhkhoi.com.vn](http://www.danhkhoi.com.vn)