



**MOORE AISC**

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

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

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

# MỤC LỤC

----- oOo -----

|                                                  | Trang |
|--------------------------------------------------|-------|
| 1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ                 | 01-03 |
| 2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP                     | 04-05 |
| 3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT                 | 06-09 |
| 4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT | 10    |
| 5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT           | 11-12 |
| 6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT    | 13-56 |

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

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

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi và công ty Con (gọi chung là "Tập đoàn") trân trọng đề 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 2024.

**1. Thông tin chung về Công ty**

**Thành lập**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi ("Công ty") tiền thân là Công ty Cổ phần Bất động sản Netland hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312695565 ngày 19 tháng 3 năm 2014 và đăng ký thay đổi mới nhất lần thứ 16 ngày 15 tháng 3 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp về thay đổi vốn điều lệ Công ty.

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

**Hình thức sở hữu vốn:** Công ty cổ phần.

**Hoạt động kinh doanh chính của 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 1589 đường 3/2, phường 16, quận 11, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

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

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

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

**Hội đồng Quản trị**

|     |                   |                                        |
|-----|-------------------|----------------------------------------|
| Ông | Lê Thống Nhất     | Chủ tịch HĐQT                          |
| Bà  | Hàn Thị Quỳnh Thi | Thành viên                             |
| Ông | Trần Vi Thoại     | Thành viên                             |
| Ông | Hồ Đức Toàn       | Thành viên (bổ nhiệm ngày 25/6/2024)   |
| Ông | Bùi Đức Hoàn      | Thành viên (bổ nhiệm ngày 25/6/2024)   |
| Ông | Nguyễn Hữu Quang  | Thành viên (miễn nhiệm ngày 25/6/2024) |
| Ông | Vũ Ngọc Châu      | Thành viên (miễn nhiệm ngày 25/6/2024) |

**Ủy ban Kiểm toán**

|     |                   |                 |
|-----|-------------------|-----------------|
| Bà  | Hàn Thị Quỳnh Thi | Chủ tịch Ủy ban |
| Ông | Trần Vi Thoại     | Thành viên      |

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

#### Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

|     |                  |                                                 |
|-----|------------------|-------------------------------------------------|
| Ông | Nguyễn Huy Cường | Tổng Giám đốc                                   |
| Ông | Trịnh Văn Bảo    | Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 06/01/2025)    |
| Ông | Nguyễn Hữu Quang | Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 06/01/2025)  |
| Ông | Hồ Đức Toàn      | Giám đốc tài chính (miễn nhiệm ngày 17/02/2025) |
| Bà  | Trần Ngọc Chiêu  | 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 | Lê Thống Nhất | Chủ tịch HĐQT |
|-----|---------------|---------------|

Ông Lê Thống Nhất đã ủy quyền cho Ông Nguyễn Huy Cường ký báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 đơn vị kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Tập đoàn.

### 5. Trách nhiệm 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 2024, 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;
- Công bố danh tính của các bên liên quan của Công ty và tất cả các mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan đã phát sinh đầy đủ.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam được trình bày ở Thuyết minh của 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 hoặc vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc không nhận thấy có bất kỳ thông tin nào liên quan đến gian lận hoặc nghi ngờ gian lận có thể có ảnh hưởng đến Tập đoàn và liên quan đến: Hội đồng Quản trị Ban Tổng Giám đốc Công ty; những nhân viên có vai trò quan trọng trong kiểm soát nội bộ; hoặc các vấn đề khác mà gian lận có thể ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính hợp nhất.

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

### 6. Phê duyệt báo cáo tài chính

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm 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 2024 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 các 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.

Chúng tôi đảm bảo thông tin trong báo cáo tài chính hợp nhất được kiểm toán kèm theo được công bố bằng tiếng Anh thống nhất với nội dung thông tin công bố bằng tiếng Việt. Trường hợp có sự khác biệt hoặc có cách hiểu khác giữa thông tin bằng tiếng Việt và tiếng Anh thì thông tin bằng tiếng Việt được áp dụng.

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Lê Thống Nhất

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2025

Số: A0724241-HN/MOORE AISC-DNS

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****KÍNH GỬI QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC****CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI VÀ CÔNG TY CON**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của **Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi ("Công ty") và các Công ty con** (sau đây gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2025, từ trang 06 đến trang 56, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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 cho 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 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Mặc dù không đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ, chúng tôi lưu ý đến người đọc đến Thuyết minh số X.6 trong bản thuyết minh của báo cáo tài chính hợp nhất về giả định hoạt động liên tục và cam kết của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn về hoạt động liên tục. Tập đoàn đã phát sinh khoản lỗ sau thuế là 137.296.581.082 VND và nợ ngắn hạn vượt tài sản ngắn hạn là 166.396.822.677 VND cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024. Ngoài ra, tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn đã vi phạm một số cam kết về thời hạn thanh toán gốc và lãi đối với trái phiếu và chưa thanh toán hết nợ thuế, nợ phải trả nhà cung cấp.

Như đã trình bày tại Thuyết minh số X.6 trong bản thuyết minh của báo cáo tài chính hợp nhất, Tập đoàn đã lập báo cáo tài chính trên cơ sở giả định hoạt động liên tục. Giả định này phụ thuộc chủ yếu vào việc Tập đoàn có thể (i) đàm phán với các bên cho vay và các trái chủ để tái cấu trúc lại các khoản nợ gốc và nợ lãi đã và sẽ đến hạn thanh toán trong ngắn hạn, (ii) đẩy nhanh tiến độ thu tiền từ các khoản cho vay, ký quỹ hợp đồng môi giới độc quyền, khoản gốc và lợi nhuận phân chia từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh, (iii) thanh lý hợp đồng mua bán khu thương mại thuộc dự án Saigon Metro Mall với Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 và thu tiền để tái đầu tư và thanh toán nợ đã và sẽ đến hạn thanh toán trong ngắn hạn, (iv) nỗ lực làm việc với Cơ quan thuế về tiến độ nộp thuế và tháo gỡ cưỡng chế thuế, (v) mở rộng ngành nghề kinh doanh mới đem lại lợi nhuận trong ngắn hạn cho Tập đoàn, thoái vốn các khoản đầu tư chưa hiệu quả, (vi) Tập đoàn còn nhận được sự cam kết hỗ trợ tài chính từ Chủ tịch Hội đồng Quản trị và các cổ đông lớn của Tập đoàn luôn tiếp tục đồng hành và hỗ trợ Tập đoàn duy trì hoạt động liên tục ít nhất 12 tháng tiếp theo.

Những điều kiện này, cùng những vấn đề khác được trình bày tại Thuyết minh số X.6, cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn. Tập đoàn có thể có khả năng không thực hiện thành công một hoặc nhiều kế hoạch của Tập đoàn, kết hợp với các sự kiện và điều kiện khác trong tương lai, có thể khiến Tập đoàn không thể tiếp tục hoạt động liên tục. Do đó, Tập đoàn có thể không thu hồi được giá trị tài sản và thanh toán được các khoản nợ phải trả của mình trong điều kiện kinh doanh bình thường.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2025

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

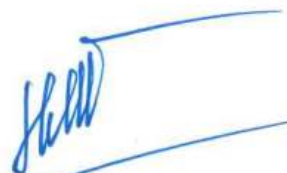


**Lê Hùng Dũng**

**Phó Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số: 3174-2025-005-1



**Hà Thị Thu**

**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số: 5952-2023-005-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| <b>TÀI SẢN</b>                                      | <b>Mã số</b> | <b>Thuyết minh</b> | <b>31/12/2024</b>      | <b>01/01/2024</b>      |
|-----------------------------------------------------|--------------|--------------------|------------------------|------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                          | <b>100</b>   |                    | <b>399.050.602.046</b> | <b>718.596.210.485</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>        | <b>110</b>   | <b>V.1</b>         | <b>470.453.855</b>     | <b>897.608.907</b>     |
| 1. Tiền                                             | 111          |                    | 470.453.855            | 897.608.907            |
| 2. Các khoản tương đương tiền                       | 112          |                    | -                      | -                      |
| <b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>      | <b>120</b>   |                    | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                           | 121          |                    | -                      | -                      |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh         | 122          |                    | -                      | -                      |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                  | 123          |                    | -                      | -                      |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>             | <b>130</b>   |                    | <b>387.070.487.913</b> | <b>704.500.382.841</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                 | 131          | V.3                | 5.393.055.858          | 2.356.900.254          |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                 | 132          | V.4a               | 34.452.000             | 387.209.965            |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn                         | 133          |                    | -                      | -                      |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134          |                    | -                      | -                      |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn                     | 135          | V.5                | 52.894.000.000         | 52.894.000.000         |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác                           | 136          | V.6a               | 411.641.098.158        | 675.309.272.622        |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi               | 137          | V.5,6a             | (82.892.118.103)       | (26.447.000.000)       |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý                          | 139          |                    | -                      | -                      |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                             | <b>140</b>   | <b>V.8</b>         | <b>9.974.345.752</b>   | <b>11.571.694.751</b>  |
| 1. Hàng tồn kho                                     | 141          |                    | 9.974.345.752          | 11.571.694.751         |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                   | 149          |                    | -                      | -                      |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                     | <b>150</b>   |                    | <b>1.535.314.526</b>   | <b>1.626.523.986</b>   |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                       | 151          | V.13a              | 18.055.682             | 58.988.346             |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                          | 152          |                    | 1.517.258.844          | 1.567.535.640          |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước         | 153          |                    | -                      | -                      |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ       | 154          |                    | -                      | -                      |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác                            | 155          |                    | -                      | -                      |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| <b>TÀI SẢN</b>                                  | <b>Mã số</b> | <b>Thuyết minh</b> | <b>31/12/2024</b>        | <b>01/01/2024</b>        |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       | <b>200</b>   |                    | <b>1.530.317.674.841</b> | <b>1.364.608.942.734</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>            | <b>210</b>   |                    | <b>1.294.668.500.000</b> | <b>1.020.323.124.118</b> |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng              | 211          |                    | -                        | -                        |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn              | 212          | V.4b               | -                        | 181.408.124.118          |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc           | 213          |                    | -                        | -                        |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn                      | 214          |                    | -                        | -                        |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn                  | 215          |                    | -                        | -                        |
| 6. Phải thu dài hạn khác                        | 216          | V.6b               | 1.294.668.500.000        | 838.915.000.000          |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi            | 219          |                    | -                        | -                        |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                      | <b>220</b>   |                    | <b>66.906.158.723</b>    | <b>68.091.814.741</b>    |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                     | 221          | V.10               | 8.270.459.009            | 9.246.647.347            |
| - Nguyên giá                                    | 222          |                    | 13.778.902.954           | 13.778.902.954           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 223          |                    | (5.508.443.945)          | (4.532.255.607)          |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính               | 224          |                    | -                        | -                        |
| - Nguyên giá                                    | 225          |                    | -                        | -                        |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 226          |                    | -                        | -                        |
| 3. Tài sản cố định vô hình                      | 227          | V.11               | 58.635.699.714           | 58.845.167.394           |
| - Nguyên giá                                    | 228          |                    | 59.462.034.270           | 59.462.034.270           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 229          |                    | (826.334.556)            | (616.866.876)            |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                 | <b>230</b>   | <b>V.12</b>        | <b>65.938.200.000</b>    | <b>66.150.000.000</b>    |
| - Nguyên giá                                    | 231          |                    | 66.150.000.000           | 66.150.000.000           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 232          |                    | (211.800.000)            | -                        |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>              | <b>240</b>   | <b>V.9</b>         | <b>-</b>                 | <b>107.731.515.399</b>   |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241          |                    | -                        | 107.731.515.399          |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 242          |                    | -                        | -                        |
| <b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>    | <b>250</b>   | <b>V.2</b>         | <b>102.764.879.084</b>   | <b>102.174.723.327</b>   |
| 1. Đầu tư vào công ty con                       | 251          |                    | -                        | -                        |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết      | 252          |                    | 102.764.879.084          | 102.174.723.327          |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác               | 253          |                    | -                        | -                        |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn            | 254          |                    | -                        | -                        |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              | 255          |                    | -                        | -                        |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                 | <b>260</b>   |                    | <b>39.937.034</b>        | <b>137.765.149</b>       |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 261          | V.13b              | 39.937.034               | 137.765.149              |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại               | 262          |                    | -                        | -                        |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn  | 263          |                    | -                        | -                        |
| 4. Tài sản dài hạn khác                         | 268          |                    | -                        | -                        |
| 5. Lợi thế thương mại                           | 269          |                    | -                        | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                        | <b>270</b>   |                    | <b>1.929.368.276.887</b> | <b>2.083.205.153.219</b> |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| NGUỒN VỐN                                           | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2024             | 01/01/2024             |
|-----------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                               | <b>300</b> |             | <b>773.394.299.859</b> | <b>789.301.085.683</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b> |             | <b>565.447.424.723</b> | <b>567.278.410.017</b> |
| 1. Phải trả cho người bán ngắn hạn                  | 311        | V.14        | 4.075.498.937          | 6.706.300.561          |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                | 312        | V.15        | 2.013.644.725          | 2.441.826.543          |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 313        | V.16        | 94.334.553.820         | 109.128.670.609        |
| 4. Phải trả người lao động                          | 314        |             | 5.664.020.390          | 10.756.753.631         |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                        | 315        | V.17        | 74.496.938.858         | 27.867.226.285         |
| 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn                         | 316        |             | -                      | -                      |
| 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 317        |             | -                      | -                      |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                | 318        |             | -                      | -                      |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                           | 319        | V.19a       | 68.240.618.532         | 52.068.904.801         |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn               | 320        | V.20a       | 308.799.454.486        | 351.021.653.149        |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn                      | 321        |             | -                      | -                      |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                       | 322        |             | 7.822.694.975          | 7.287.074.438          |
| 13. Quỹ bình ổn giá                                 | 323        |             | -                      | -                      |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ      | 324        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                               | <b>330</b> |             | <b>207.946.875.136</b> | <b>222.022.675.666</b> |
| 1. Phải trả người bán dài hạn                       | 331        |             | -                      | -                      |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn                 | 332        |             | -                      | -                      |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn                         | 333        |             | -                      | -                      |
| 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh                | 334        |             | -                      | -                      |
| 5. Phải trả nội bộ dài hạn                          | 335        |             | -                      | -                      |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                 | 336        | V.18        | -                      | 10.740.690.092         |
| 7. Phải trả dài hạn khác                            | 337        | V.19b       | 162.878.655.311        | 162.802.731.311        |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                 | 338        | V.20b       | 45.050.000.000         | 48.473.184.916         |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi                            | 339        |             | -                      | -                      |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi                                 | 340        |             | -                      | -                      |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                 | 341        |             | 18.219.825             | 6.069.347              |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn                       | 342        |             | -                      | -                      |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ            | 343        |             | -                      | -                      |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

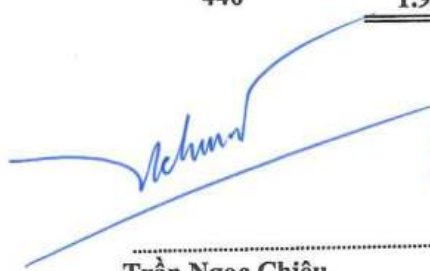
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| NGUỒN VỐN                                      | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2024               | 01/01/2024               |
|------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                       | <b>400</b> |             | <b>1.155.973.977.028</b> | <b>1.293.904.067.536</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                       | <b>410</b> | <b>V.21</b> | <b>1.155.973.977.028</b> | <b>1.293.904.067.536</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                      | 411        |             | 925.977.620.000          | 925.977.620.000          |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       | 411a       |             | 925.977.620.000          | 925.977.620.000          |
| - Cổ phiếu ưu đãi                              | 411b       |             | -                        | -                        |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                        | 412        |             | 29.461.170.400           | 29.461.170.400           |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu            | 413        |             | -                        | -                        |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu                     | 414        |             | -                        | -                        |
| 5. Cổ phiếu quỹ                                | 415        |             | -                        | -                        |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản             | 416        |             | -                        | -                        |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái                  | 417        |             | -                        | -                        |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển                       | 418        |             | 11.527.322.839           | 11.210.568.126           |
| 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp             | 419        |             | -                        | -                        |
| 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu              | 420        |             | -                        | -                        |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối          | 421        |             | 41.096.559.574           | 179.284.299.584          |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       |             | 178.334.035.445          | 167.355.224.478          |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |             | (137.237.475.871)        | 11.929.075.106           |
| 12. Nguồn vốn đầu tư XDCB                      | 422        |             | -                        | -                        |
| 13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát            | 429        |             | 147.911.304.215          | 147.970.409.426          |
| <b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>            | <b>430</b> |             | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |
| 1. Nguồn kinh phí                              | 431        |             | -                        | -                        |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ           | 432        |             | -                        | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                     | <b>440</b> |             | <b>1.929.368.276.887</b> | <b>2.083.205.153.219</b> |

  
**Lương Thị Thùy Linh**  
 Người lập biểu

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

  
**Trần Ngọc Chiêu**  
 Kế toán trưởng

  
**Nguyễn Huy Cường**  
 Tổng Giám đốc



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

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

  
Lương Thị Thùy Linh  
Người lập biểu

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

  
Trần Ngọc Chiêu  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Huy Cường  
Tổng Giám đốc



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

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| CHỈ TIÊU                                                                                    | Mã số | Thuyết minh | Năm 2024          | Năm 2023         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|-------------------|------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                           |       |             |                   |                  |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                     | 01    |             | (137.284.430.604) | 39.722.128.467   |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản                                                                 |       |             |                   |                  |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư                                           | 02    | V.10->12    | 1.397.456.018     | 1.231.538.997    |
| - Các khoản dự phòng                                                                        | 03    | VI.5        | 56.445.118.103    | (66.444.032.373) |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ  | 04    |             | -                 | -                |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư                                                               | 05    |             | (590.155.757)     | (1.376.660.003)  |
| - Chi phí lãi vay                                                                           | 06    | VI.4        | 53.294.725.238    | 51.836.937.739   |
| - Các khoản điều chỉnh khác                                                                 | 07    |             | -                 | -                |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                            | 08    |             | (26.737.287.002)  | 24.969.912.827   |
| - Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu                                                     | 09    |             | (13.310.322.261)  | 157.117.436.562  |
| - Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho                                                           | 10    |             | 109.328.864.398   | 49.561.915.279   |
| - Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp) | 11    |             | 15.161.458.423    | (57.557.207.868) |
| - Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước                                                      | 12    |             | 138.760.779       | 9.772.760.717    |
| - Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh                                                 | 13    |             | -                 | -                |
| - Tiền lãi vay đã trả                                                                       | 14    |             | (27.794.066.452)  | (37.088.278.409) |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                         | 15    | V.16        | (11.471.290.469)  | (1.500.000.000)  |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                                     | 16    |             | -                 | 61.095.719       |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh                                                     | 17    |             | (97.888.889)      | -                |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                               | 20    |             | 45.218.228.527    | 145.337.634.827  |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                              |       |             |                   |                  |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác                                      | 21    |             | -                 | -                |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác                                   | 22    |             | -                 | -                |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                     | 23    |             | -                 | -                |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                             | 24    |             | -                 | 43.311.000.000   |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                  | 25    |             | -                 | -                |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                              | 26    |             | -                 | -                |
| 7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                   | 27    |             | -                 | -                |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                                   | 30    |             | -                 | 43.311.000.000   |

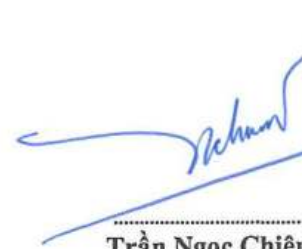
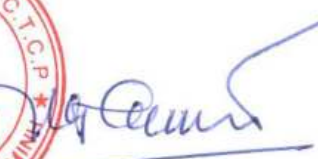
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| CHỈ TIÊU                                                                                   | Mã số | Thuyết minh | Năm 2024         | Năm 2023          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|------------------|-------------------|
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                                         |       |             |                  |                   |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH                                    | 31    |             | -                | -                 |
| 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32    |             | -                | -                 |
| 3. Tiền thu từ đi vay                                                                      | 33    |             | -                | -                 |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay                                                                     | 34    | IX.1        | (45.645.383.579) | (189.078.738.917) |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính                                                          | 35    |             | -                | -                 |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                                 | 36    |             | -                | -                 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính                                               | 40    |             | (45.645.383.579) | (189.078.738.917) |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm ( $50 = 20 + 30 + 40$ )                                    | 50    |             | (427.155.052)    | (430.104.090)     |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm                                                           | 60    |             | 897.608.907      | 1.327.712.997     |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                    | 61    |             | -                | -                 |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm ( $70 = 50 + 60 + 61$ )                                  | 70    | V.1         | 470.453.855      | 897.608.907       |

  
Lương Thị Thùy Linh  
Người lập biểu  
Trần Ngọc Chiêu  
Kế toán trưởng  
Nguyễn Huy Cường  
Tổng Giám đốcTp. Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 31 tháng 3 năm 2025

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**1. Thành lập**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi ("Công ty") tiền thân là Công ty Cổ phần Bất động sản Netland hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312695565 ngày 19 tháng 3 năm 2014 và đăng ký thay đổi mới nhất lần thứ 16 ngày 15 tháng 3 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp về thay đổi vốn điều lệ Công ty.

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

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

Tên tiếng anh: Danh Khôi Group Joint Stock Company.

Tên viết tắt: Tập đoàn Danh Khôi.

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

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

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

**3. Ngành nghề kinh doanh chính**

Ngành nghề kinh doanh của Tập đoàn là dịch vụ tư vấn, môi giới và kinh doanh bất động sản.

Chi tiết bao gồm:

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

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

Quảng cáo;

Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận.

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

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

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

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

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Cấu trúc Tập đoàn

7.1. Thông tin công ty Con được hợp nhất

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

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

7.2. Thông tin Công ty liên kết được hợp nhất

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

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

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

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

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

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

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

1. Niên độ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Các khoản cho vay**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 6.1 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

**6.2 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

*Phần mềm máy vi tính*

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

**6.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

25 năm

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**11. Nguyên tắc ghi nhận vay**

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

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

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

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong năm dựa theo Quy chế lương của Tập đoàn và theo hợp đồng lao động. Theo đó, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cũng được trích lập theo quy định hiện hành.

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

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

**Thặng dư vốn cổ phần**

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

**Lợi nhuận chưa phân phối**

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

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

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

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

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

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

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

**Doanh thu hoạt động tài chính**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**19. Chi phí và phương pháp ghi nhận chi phí quản lý doanh nghiệp**

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

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

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

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

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

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

**Giá trị sau ghi nhận lần đầu**

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

**Bù trừ các công cụ tài chính**

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

**23. Các bên liên quan**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| 2. Các khoản đầu tư tài chính       | 31/12/2024            |                                   | 01/01/2024            |                                   |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|
|                                     | Giá gốc               | Giá trị theo PP<br>vốn chủ sở hữu | Giá gốc               | Giá trị theo PP<br>vốn chủ sở hữu |
| Đầu tư vào công ty liên kết         |                       |                                   |                       |                                   |
| Công ty Cổ phần Danh<br>Khôi TK (i) | 99.800.000.000        | 102.764.879.084                   | 99.800.000.000        | 102.174.723.327                   |
| <b>Cộng</b>                         | <b>99.800.000.000</b> | <b>102.764.879.084</b>            | <b>99.800.000.000</b> | <b>102.174.723.327</b>            |

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

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

**- Cơ sở xác định giá trị hợp lý**

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

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

| 4. Trả trước cho người bán                                                     | 31/12/2024        |          | 01/01/2024             |          |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|------------------------|----------|
|                                                                                | Giá trị           | Dự phòng | Giá trị                | Dự phòng |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                                             | <b>34.452.000</b> | <b>-</b> | <b>387.209.965</b>     | <b>-</b> |
| Các nhà cung cấp khác                                                          | 34.452.000        | -        | 387.209.965            | -        |
| <b>b. Dài hạn</b>                                                              | <b>-</b>          | <b>-</b> | <b>181.408.124.118</b> | <b>-</b> |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (bên liên quan, xem thuyết minh X.3) | -                 | -        | 181.408.124.118        | -        |
| <b>Cộng</b>                                                                    | <b>34.452.000</b> | <b>-</b> | <b>181.795.334.083</b> | <b>-</b> |

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

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

(i) Khoản cho Công ty Cổ phần Danh Khôi Miền Nam mượn tiền theo Thỏa thuận cho mượn tiền số 25.11/2022/HĐCM/DKG-DKMN ngày 25/11/2022 và các phụ lục đính kèm; tài sản đảm bảo: cam kết bảo lãnh của Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings; mục đích vay: phục vụ hoạt động, sản xuất kinh doanh.

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

**(1) Trong đó, đang bao gồm:**

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

**(2) Trong đó, đang bao gồm:**

Khoản tiền hợp tác kinh doanh dự án Khu chung cư hỗn hợp tại Phân khu số 4 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, thành phố Quy Nhơn, Bình Định theo hợp đồng số 02/2020/NRC-DKRH/NH4 ngày 28/10/2020 và các phụ lục đính kèm giữa Tập đoàn với Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings. Theo đó, Tập đoàn là bên góp vốn, Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings là bên nhận góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Tập đoàn góp là 75.000.000.000 VND và phân chia lợi nhuận tối thiểu là 30.000.000.000 VND cho bên góp vốn khi kết thúc hợp đồng hợp tác đầu tư này. Hiện tại, dự án này vẫn chưa đủ điều kiện làm thủ tục xin cấp phép bán hàng nên các sản phẩm bất động sản chưa được ký hợp đồng mua bán với khách hàng, theo đó chưa phát sinh bất kỳ khoản doanh thu hợp tác nào.

Khoản tiền hợp tác đầu tư bất động sản dự án đầu tư phát triển đô thị tại các Phân khu 2, 4, 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, thành phố Quy Nhơn, Bình Định theo hợp đồng số 01/2022/HTDT/NRC-DKRH/NH ngày 09/5/2022 và các phụ lục đính kèm giữa Tập đoàn với Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings. Tập đoàn đã ghi nhận đầy đủ lợi nhuận phân chia và đang thu hồi theo Văn bản cam kết về lịch hoàn trả vốn gốc cho Tập đoàn. Số dư vốn gốc hợp tác đầu tư còn phải thu đến 31/12/2024 là 40.180.000.000 VND.

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

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

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

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**6. Phải thu khác (tiếp theo)**

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

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

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

**(8) Trong đó, đang bao gồm:**

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

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

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

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

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**8. Hàng tồn kho (tiếp theo)**

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

**(i) Trong đó:**

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

**9. Tài sản dở dang dài hạn**

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

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

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

**11. Tài sản cố định vô hình**

| Khoản mục                     | Quyền sử dụng đất (*) | Chương trình phần mềm | Tổng cộng             |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                       |                       |                       |
| Số dư đầu năm                 | 57.786.292.872        | 1.675.741.398         | 59.462.034.270        |
| Số dư cuối năm                | 57.786.292.872        | 1.675.741.398         | <b>59.462.034.270</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                       |                       |                       |
| Số dư đầu năm                 | -                     | 616.866.876           | 616.866.876           |
| <i>Khấu hao trong năm</i>     | -                     | 209.467.680           | 209.467.680           |
| Số dư cuối năm                | -                     | 826.334.556           | <b>826.334.556</b>    |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                       |                       |                       |
| Số dư đầu năm                 | 57.786.292.872        | 1.058.874.522         | 58.845.167.394        |
| Số dư cuối năm                | 57.786.292.872        | 849.406.842           | <b>58.635.699.714</b> |

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

- (\*) Quyền sử dụng đất tại số 03 Trần Nhật Duật, phường Tân Định, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam có thời hạn sử dụng lâu dài và đang dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay.
- \* Nguyên giá tài sản cố định vô hình trong năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: không có.
- \* Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định vô hình có giá trị lớn trong tương lai: chưa có kế hoạch.
- \* Các thay đổi khác về tài sản cố định vô hình: không có.

**12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

**Bất động sản đầu tư cho thuê (i)**

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

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

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

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

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

**13. Chi phí trả trước**

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| 14. Phải trả người bán                                        | 31/12/2024           |                           | 01/01/2024           |                           |
|---------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|---------------------------|
|                                                               | Giá trị              | Số có khả năng trả nợ (*) | Giá trị              | Số có khả năng trả nợ (*) |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                            |                      |                           |                      |                           |
| Phải trả người bán là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3) | 459.971.314          | 459.971.314               | 459.971.314          | 459.971.314               |
| Công ty Cổ phần Nhất Minh Nguyên                              | -                    | -                         | 2.066.696.900        | 2.066.696.900             |
| Công ty Cổ phần Quảng cáo và Công nghệ EOS Group              | 1.863.383.305        | 1.863.383.305             | 1.863.383.305        | 1.863.383.305             |
| Các nhà cung cấp khác                                         | 1.752.144.318        | 1.752.144.318             | 2.316.249.042        | 2.316.249.042             |
| <b>Cộng</b>                                                   | <b>4.075.498.937</b> | <b>4.075.498.937</b>      | <b>6.706.300.561</b> | <b>6.706.300.561</b>      |
| <b>b. Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>                       |                      |                           |                      |                           |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM                | 459.971.314          | 459.971.314               | 459.971.314          | 459.971.314               |
| Công ty Cổ phần Quảng cáo và Công nghệ EOS Group              | 1.863.383.305        | 1.863.383.305             | 1.863.383.305        | 1.863.383.305             |
| Các nhà cung cấp khác                                         | 1.691.789.758        | 1.691.789.758             | 225.054.298          | 225.054.298               |
| <b>Cộng</b>                                                   | <b>4.015.144.377</b> | <b>4.015.144.377</b>      | <b>2.548.408.917</b> | <b>2.548.408.917</b>      |

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

| 15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                               | 31/12/2024           | 01/01/2024           |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3) | -                    | 68.181.818           |
| Các khách hàng trong nước ứng trước tiền dự án Saigon Metro Mall    | 2.013.644.725        | 2.373.644.725        |
| <b>Cộng</b>                                                         | <b>2.013.644.725</b> | <b>2.441.826.543</b> |

| 16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 01/01/2024             | Số phải nộp trong năm | Số đã nộp trong năm   | 31/12/2024            |
|-----------------------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Phải nộp</b>                         |                        |                       |                       |                       |
| Thuế giá trị gia tăng                   | 17.101.796.765         | -                     | -                     | 17.101.796.765        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp              | 83.262.264.235         | -                     | 11.471.290.469        | 71.790.973.766        |
| Thuế thu nhập cá nhân                   | 8.764.609.609          | 2.740.728.013         | 6.063.554.333         | 5.441.783.289         |
| Các loại thuế khác                      | -                      | 8.389.696             | 8.389.696             | -                     |
| <b>Cộng</b>                             | <b>109.128.670.609</b> | <b>2.749.117.709</b>  | <b>17.543.234.498</b> | <b>94.334.553.820</b> |

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

(ii) Trong đó, đang bao gồm:

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

**c. Số vay quá hạn chưa thanh toán**

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

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

**21. Vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**21. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

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

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp đầu năm

Vốn góp tăng trong năm

Vốn góp cuối năm

Cổ tức, lợi nhuận đã chia

**d. Cổ phiếu**

Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành

Cổ phiếu phổ thông

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.

**e. Các quỹ của doanh nghiệp**

Quỹ đầu tư phát triển

Cộng

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

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

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

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

**a. Doanh thu**

Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư dự án

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Cộng

**2. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn cung cấp dịch vụ

Cộng

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

Lãi tiền gửi, tiền cho vay

Cộng

**4. Chi phí tài chính**

Lãi tiền vay, lãi trái phiếu

Chi phí tài chính khác

Cộng

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

**1. Rủi ro thị trường**

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

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

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

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

**Rủi ro lãi suất**

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

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

**Độ nhạy đối với lãi suất**

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**1. Rủi ro thị trường (tiếp theo)**

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

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

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

**Rủi ro ngoại tệ**

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

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

**Độ nhạy đối với ngoại tệ**

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

**2. Rủi ro tín dụng**

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

**Phải thu khách hàng**

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

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

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**2. Rủi ro tín dụng (tiếp theo)**

*Tiền gửi ngân hàng*

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

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

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

**3. Rủi ro thanh khoản**

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

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

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

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

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

3. **Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)**

**Tài sản đảm bảo**

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

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

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

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

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

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

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

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

**1. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

**Năm 2024**

**Năm 2023**

- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường

45.645.383.579

189.078.738.917

**X. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

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

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

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

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

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

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

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

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

Mẫu số E 09 - DN/HN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

**5. Thông tin so sánh**

Một số chỉ tiêu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 được trình bày lại cho phù hợp với hướng dẫn của Chế độ kế toán doanh nghiệp áp dụng cho năm hiện hành.

| Chỉ tiêu                                                  | Năm 2023        | Năm 2023         | Chênh lệch |
|-----------------------------------------------------------|-----------------|------------------|------------|
|                                                           | Số đã trình bày | Số trình bày lại |            |
| <b>Trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</b> |                 |                  |            |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu                                  | 129             | 136              | (7)        |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu                                | 129             | 136              | (7)        |

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

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

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

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(vii) Các giả định khác

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

  
.....  
**Lương Thị Thùy Linh**  
Người lập biểu

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

  
.....  
**Trần Ngọc Chiêu**  
Kế toán trưởng

  
.....  
**Nguyễn Huy Cường**  
Tổng Giám đốc



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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.10. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

| Số hợp đồng vay                                 | Thời hạn vay | Lãi suất | Số dư khoản vay | Tài sản đảm bảo                                       |
|-------------------------------------------------|--------------|----------|-----------------|-------------------------------------------------------|
| Hợp đồng vay số 001200000154000 ngày 08/7/2020. | 60 tháng     | 12%/năm  | 150.000.000     | Thế chấp xe ô tô Toyota Camry và xe ô tô Honda CR-V G |

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

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(4) Thuyết minh chi tiết trái phiếu

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

(5) Thuyết minh chi tiết các khoản vay cá nhân

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

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

| Tên cá nhân          | 31/12/2024           | 01/01/2024           |
|----------------------|----------------------|----------------------|
| Ông Lê Thống Nhất    | 386.460.000          | 386.460.000          |
| Ông Nguyễn Huy Cường | 384.870.600          | 384.870.600          |
| Ông Nguyễn Hữu Quang | 419.822.100          | 419.822.100          |
| Ông Trần Vi Thoại    | -                    | 273.141.750          |
| <b>Tổng cộng</b>     | <b>1.191.152.700</b> | <b>1.464.294.450</b> |

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.21. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

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

| Khoản mục                               | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | Cộng              |
|-----------------------------------------|------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Số dư đầu năm trước                     | 881.886.860.000        | 29.461.170.400       | 11.210.568.126        | 211.445.984.478                   | 147.999.959.454                 | 1.282.004.542.458 |
| Chi cổ tức bằng cổ phiếu                | 44.090.760.000         | -                    | -                     | (44.090.760.000)                  | -                               | -                 |
| Lợi nhuận                               | -                      | -                    | -                     | 11.929.075.106                    | (29.550.028)                    | 11.899.525.078    |
| Số dư cuối năm trước                    | 925.977.620.000        | 29.461.170.400       | 11.210.568.126        | 179.284.299.584                   | 147.970.409.426                 | 1.293.904.067.536 |
| Số dư đầu năm nay                       | 925.977.620.000        | 29.461.170.400       | 11.210.568.126        | 179.284.299.584                   | 147.970.409.426                 | 1.293.904.067.536 |
| Lỗ trong năm                            | -                      | -                    | -                     | (137.237.475.871)                 | (59.105.211)                    | (137.296.581.082) |
| Trích quỹ đầu tư phát triển năm 2023    | -                      | -                    | 316.754.713           | (316.754.713)                     | -                               | -                 |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2023 | -                      | -                    | -                     | (633.509.426)                     | -                               | (633.509.426)     |
| Số dư cuối năm nay                      | 925.977.620.000        | 29.461.170.400       | 11.527.322.839        | 41.096.559.574                    | 147.911.304.215                 | 1.155.973.977.028 |

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

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

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

X.3. Giao dịch với các bên liên quan

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

Bên liên quan

Công ty Cổ phần Bất động sản ADK

Công ty Cổ phần Bất động sản BDK

Công ty Cổ phần Bất động sản CDK

Công ty TNHH Bất động sản EDK

Công ty TNHH Bất động sản GDK

Công ty TNHH Bất động sản HDK

Công ty TNHH Bất động sản IDK

Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings

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

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư VHR

Công ty TNHH Xây dựng Hạ tầng Phú Mỹ

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

Công ty Cổ phần Thương mại - Bất động sản DKRT

Công ty Cổ phần Danh Khôi TK

Mối quan hệ

Cùng thành viên quản lý chủ chốt

Cùng thành viên quản lý chủ chốt

Cùng thành viên quản lý chủ chốt

Cùng thành viên quản lý chủ chốt

Cùng thành viên quản lý chủ chốt

Cùng thành viên quản lý chủ chốt

Cùng thành viên quản lý chủ chốt

Cùng thành viên quản lý chủ chốt

Cùng thành viên quản lý chủ chốt

Cùng thành viên quản lý chủ chốt

Cùng thành viên quản lý chủ chốt

Cùng thành viên quản lý chủ chốt

Cùng thành viên quản lý chủ chốt

Cùng thành viên quản lý chủ chốt

Cùng thành viên quản lý chủ chốt

Cùng thành viên quản lý chủ chốt

Cùng thành viên quản lý chủ chốt

Công ty liên kết

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính hợp nhất.



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

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

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

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

| Bên liên quan                                                                   | Mối quan hệ                                    |               |             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------|-------------|
| Bà Hà Thị Kim Thanh                                                             | Cổ đông lớn                                    |               |             |
| Ông Lê Thống Nhất                                                               | Chủ tịch Hội đồng Quản trị                     |               |             |
| Bà Hàn Thị Quỳnh Thi                                                            | Thành viên HĐQT                                |               |             |
| Ông Trần Vi Thoại                                                               | Thành viên HĐQT                                |               |             |
| Ông Bùi Đức Hoàn                                                                | Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 25/6/2024)      |               |             |
| Ông Hồ Đức Toàn                                                                 | Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 25/6/2024)      |               |             |
| Ông Vũ Ngọc Châu                                                                | Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 25/6/2024)    |               |             |
| Ông Nguyễn Huy Cường                                                            | Tổng Giám đốc                                  |               |             |
| Ông Trịnh Văn Bảo                                                               | Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 06/01/2025)   |               |             |
| Ông Nguyễn Hữu Quang                                                            | Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 06/01/2025) |               |             |
| Bà Trần Ngọc Chiêu                                                              | Kế toán trưởng                                 |               |             |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn có số dư với các bên liên quan như sau: |                                                |               |             |
| Các bên liên quan                                                               | Nội dung nghiệp vụ                             | 31/12/2024    | 01/01/2024  |
| Phải thu khách hàng                                                             |                                                |               |             |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings                                       | Phải thu tiền cho thuê văn phòng               | 5.149.234.224 | -           |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM                                  | Phải thu tiền cho thuê văn phòng               | -             | 735.704.670 |
| Cộng                                                                            |                                                | 5.149.234.224 | 735.704.670 |

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

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

Mẫu số B 09 - DN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

|                                           | Nội dung nghiệp vụ       |                          |                 |
|-------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------|
| Các khoản phải trả khác                   | 31/12/2024               | 01/01/2024               |                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư VHR                | (160.000.000.000)        | (160.000.000.000)        | Thu tạm ứng     |
| Công ty Cổ phần Danh Khôi TK              | (2.878.655.311)          | (2.802.731.311)          | Thu cọc         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings | (3.887.724.714)          | (627.968.640)            | Cán trừ công nợ |
| <b>Cộng</b>                               | <b>(166.766.380.025)</b> | <b>(163.430.699.951)</b> |                 |
| <b>Các bên liên quan</b>                  | <b>31/12/2024</b>        | <b>01/01/2024</b>        |                 |
| <b>Các khoản vay</b>                      |                          |                          |                 |
| Ông Lê Thống Nhất                         | (386.460.000)            | (386.460.000)            | Vay             |
| Ông Nguyễn Huy Cường                      | (384.870.600)            | (384.870.600)            | Vay             |
| Ông Nguyễn Hữu Quang                      | (419.822.100)            | (419.822.100)            | Vay             |
| Ông Trần Vi Thoại                         | -                        | (273.141.750)            | Vay             |
| <b>Cộng</b>                               | <b>(1.191.152.700)</b>   | <b>(1.464.294.450)</b>   |                 |

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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