



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

PHÁT TRIỂN · ỔN ĐỊNH · BỀN VỮNG



CÔNG TY CỔ PHẦN  
TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

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

☎ 1900 599 933

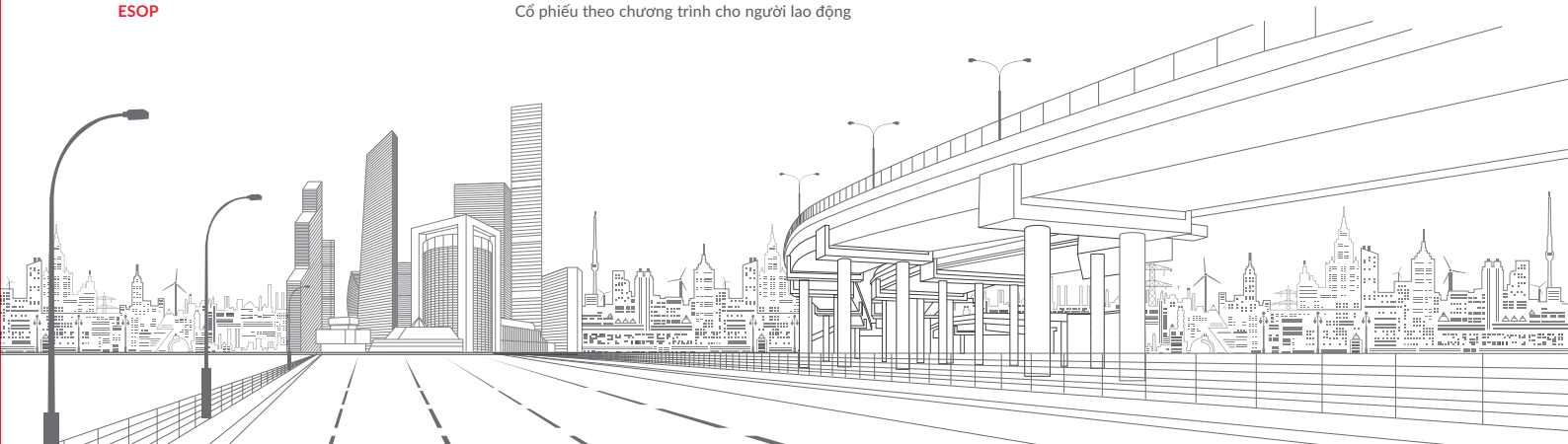
✉ info@danhkhoi.com.vn

🌐 www.danhkhoi.com.vn

BÁO CÁO  
THƯỜNG NIÊN | 2021

CÁC TỪ VIẾT TẮT

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







05

## CHƯƠNG 1

### DẤU ẤN 2021 VÀ THÔNG điệp CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- 7 Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị
- 9 Triết lý kinh doanh - Giá trị cốt lõi - Tầm nhìn - Sứ mệnh
- 11 Dấu ấn Tập đoàn 2021
- 13 Một số sự kiện đáng nhớ năm 2021

17

## CHƯƠNG 2

### TỔNG QUAN VỀ CÔNG TY

- 19 Giới thiệu về Tập đoàn Danh Khôi
- 21 Quá trình hình thành và phát triển
- 23 Lĩnh vực kinh doanh
- 37 Mô hình quản trị và bộ máy quản lý
- 39 Công ty thành viên - Công ty liên kết
- 40 Định hướng phát triển
- 42 Thông tin cổ đông
- 45 Quan hệ cổ đông
- 49 Các nhân tố rủi ro trong quá trình hoạt động

51

## CHƯƠNG 3

### QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

- 53 Giới thiệu Hội đồng quản trị
- 54 Hoạt động của thành viên Hội đồng Quản trị Độc lập
- 55 Giới thiệu Ban điều hành
- 56 Những thay đổi trong Ban điều hành
- 57 Đánh giá của hội đồng quản trị về hoạt động của công ty
- 62 Thù lao và các khoản lợi ích của Ban lãnh đạo công ty

63

## CHƯƠNG 4

### HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2021

- 65 Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh 2021
- 66 Tình hình tài chính so với cùng kỳ
- 67 Các chỉ tiêu tài chính hợp nhất chủ yếu
- 69 Báo cáo và đánh giá của Ban giám đốc

71

## CHƯƠNG 5

### BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

- 73 Đánh giá toàn cảnh 2021
- 74 Mục tiêu phát triển bền vững
- 77 Nội dung định hướng phát triển bền vững của Danh Khôi
- 81 Chính sách liên quan đến người lao động
- 84 Trách nhiệm xã hội

85

## CHƯƠNG 6

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

99

### MỘT SỐ ĐỐI TÁC



## 01

DẤU ẤN 2021 VÀ THÔNG điệp CỦA  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

7 Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị

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

11 Dấu ấn Tập đoàn 2021

13 Một số sự kiện đáng nhớ năm 2021



## Thông điệp của CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

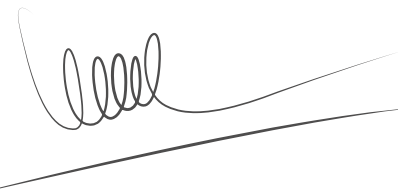
Hành trình 15 năm của Tập đoàn Danh Khôi ghi dấu ấn của rất nhiều thế hệ với cùng một **niệt huyết**, đó là nỗ lực bền bỉ mỗi ngày. Với tập thể Danh Khôi, không mục tiêu nào lớn hơn việc kiến tạo không gian tuyệt vời để sống - làm việc - giải trí, mang đến những cơ hội đầu tư có khả năng sinh lợi nhuận tối ưu, trao gửi những tài sản có giá trị tăng trưởng ổn định và bền vững.

Trên hành trình 15 năm ấy, chúng tôi tin rằng thành công lâu bền nhất là thành công được vun đắp từ sự sẻ chia và thấu cảm chân thành. Chính vì thế, chúng tôi luôn xem không gian sống của khách hàng, sự đồng hành của đối tác và tin tưởng của nhà đầu tư là cam kết để thôi thúc từng nhân viên Danh Khôi dù là ở vị trí nào luôn có trách nhiệm, nỗ lực và nỗ lực nhiều hơn nữa để thực thi cam kết, tối ưu hiệu quả trong mọi hoạt động.

Là người đi cùng Danh Khôi trong suốt 15 năm qua, hơn ai hết, tôi hiểu rằng thành quả của hiện tại chưa bao giờ là thành quả của cá nhân. 15 năm, chúng ta có hơn 60 dự án nhà ở và nghỉ dưỡng với hàng chục nghìn sản phẩm; chúng ta có một Tập đoàn Danh Khôi đang vươn đến những vị trí dẫn đầu trong lĩnh vực theo đuổi: từ phát triển quỹ đất, đầu tư và phát triển dự án, tiếp thị và phân phối đến quản lý vận hành dự án. Thành quả ấy rất đáng tự hào. Nhưng tự hào hơn hết là Danh Khôi có sự tận tâm, tận hiến của đội ngũ nhân sự bản lĩnh và tài năng; có sự tin tưởng, ủng hộ, tiếp sức của cổ đông, đối tác, khách hàng. Nói cách khác, chúng ta có sức mạnh của sự kết nối và đồng hành. Sức mạnh từ sự đồng hành chính là điều kiện tiên quyết dẫn đường cho tập thể Danh Khôi lần lượt vượt qua giới hạn và hướng đến tầm nhìn táo bạo: Trở thành một tập đoàn bất động sản hàng đầu khu vực, tạo ra những giá trị tối ưu cho cuộc sống, cho sự phát triển của xã hội, và cho một tương lai bền vững.

Thay mặt Ban Lãnh đạo, Ban Điều hành Tập đoàn Danh Khôi, tôi xin gửi lời cảm ơn sâu sắc và tấm lòng tri ân chân thành đến Quý đối tác, Quý cổ đông, Quý khách hàng vì đã luôn tin tưởng lựa chọn Danh Khôi trong những quyết định quan trọng; cảm ơn đội ngũ nhân sự đã cống hiến hết mình cho công việc. Trên chặng đường sắp tới, cũng với tinh thần sẻ chia và thấu cảm, kết nối và đồng hành, mong rằng Danh Khôi sẽ tiếp tục đóng góp vào thành công và cùng bạn “làm giàu giá trị sống”.

Thay mặt HĐQT  
Chủ tịch



**LÊ THỐNG NHẤT**





## TRIẾT LÝ KINH DOANH TẦM NHÌN - SỨ MỆNH

01



### TRIẾT LÝ KINH DOANH

**"Chân thành, chia sẻ  
để cùng thành công"**

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



### TẦM NHÌN

**Tập đoàn phát triển  
bất động sản hàng đầu  
khu vực**

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

02



### SỨ MỆNH

**Làm giàu giá trị sống**

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

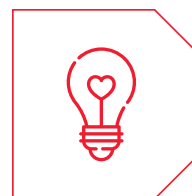
03

## GIÁ TRỊ CỐT LÕI



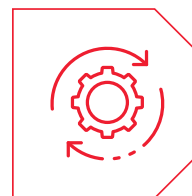
### HIỆU QUẢ EFFICIENCY

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



### ĐAM MÊ PASSION

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



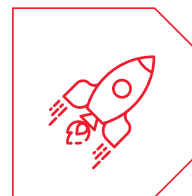
### ĐỔI MỚI INNOVATION

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



### CAM KẾT COMMITMENT

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



### TỐC ĐỘ SPEED

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



## Dấu ấn TẬP ĐOÀN 2021

**01** Tập đoàn Danh Khôi thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 11 ngày 18/03/2021 với số vốn điều lệ của Công ty là  
**801.798.050.000** đồng



**02** Ngày 22/04/2021, Công ty niêm yết bổ sung thêm  
**50.000.000** cổ phiếu  
phát hành theo chương trình chào bán cổ phiếu riêng lẻ.



**03** Tập đoàn Danh Khôi thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 13 ngày 22/11/2021, tăng vốn điều lệ lên  
**841.886.860.000** đồng



**04**

Ngày 24/12/2021, Hội đồng quản trị quyết định thông qua việc phát hành trái phiếu với tổng mệnh giá lên đến

**200.000.000.000** đồng



**05**

Chi trả cổ tức **5%**  
bằng cổ phiếu cho cổ đông.



**06**

EPS năm 2021 trên mỗi cổ phiếu  
đạt **2.561** đồng

**07**

Tổng tài sản

**trên 2.022,9** tỷ đồng





Một số sự kiện  
**ĐÁNG NHỚ NĂM 2021**



Ngày 18/11/2021, Tập đoàn Danh Khôi được vinh danh tại giải thưởng Bất động sản tiêu biểu Việt Nam.



Ngày 30/11/2021, Tập đoàn Danh Khôi được vinh danh giải thưởng Doanh nghiệp tăng trưởng nhanh 2021.



Ngày 26/11/2021, Tập đoàn Danh Khôi chiến thắng các giải thưởng lớn tại PropertyGuru Vietnam Property Awards 2021, gồm: Chứng nhận đặc biệt về Trách nhiệm xã hội doanh nghiệp, Nhà phát triển bất động sản đột phá, Nhà phát triển bất động sản đột phá nhất, Takashi Ocean Suite Kỳ Co – Dự án có thiết kế tiêu biểu 2021, The Aston Luxury Residence – Dự án có thiết kế kiến trúc căn hộ ven biển đẹp nhất.



Một số sự kiện  
**ĐÁNG NHỚ NĂM 2021**



Tại Lễ trao giải thưởng IR Awards 2021 diễn ra vào 07/12/2021, Tập đoàn Danh Khôi đã xuất sắc được vinh danh ở hai hạng mục quan trọng gồm Top 3 Doanh nghiệp niêm yết có hoạt động IR được định chế tài chính đánh giá cao nhất và Top 3 Doanh nghiệp niêm yết có hoạt động IR được nhà đầu tư yêu thích nhất, thuộc nhóm Small & Micro Cap.



Ngày 12/11/2021, Danh Khôi nhận giải thưởng Nhà phát triển bất động sản đột phá 2021.



Ngày 12/12/2021, Tập đoàn Danh Khôi giới thiệu dự án Phúc hợp Đô thị Thương mại – Dịch vụ và Du lịch biển Lagi New City.





# 02

## TỔNG QUAN VỀ CÔNG TY

- |                                          |                                                 |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 19 Giới thiệu về Tập đoàn Danh Khôi      | 40 Định hướng phát triển                        |
| 21 Quá trình hình thành và phát triển    | 42 Thông tin cổ đông                            |
| 23 Lĩnh vực kinh doanh                   | 45 Quan hệ cổ đông                              |
| 37 Mô hình quản trị và bộ máy quản lý    | 49 Các nhân tố rủi ro trong quá trình hoạt động |
| 39 Công ty thành viên - Công ty liên kết |                                                 |



Giới thiệu về  
**TẬP ĐOÀN DANH KHÔI**



TÊN GIAO DỊCH

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI**  
(TÊN CŨ: CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN NETLAND)



VỐN ĐIỀU LỆ

**841.886.860.000 đồng**  
(tính đến 31/12/2021)



ĐỊA CHỈ

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



WEBSITE

<https://danhkhoi.com.vn/>



SÀN NIÊM YẾT

Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX)



GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP SỐ

**0312695565** do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ  
Chí Minh cấp lần đầu ngày 19/03/2014, đăng ký thay đổi  
lần thứ 13 ngày 22/11/2021.



VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

trên báo cáo tài chính hợp nhất ngày 31/12/2021 là  
**1.155.717.625.150 đồng**



SỐ ĐIỆN THOẠI

(84-28) 3622 1399



MÃ CỔ PHIẾU

**NRC**



CÔNG TY KIỂM TOÁN

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ tin học TP.HCM  
– 389 Điện Biên Phủ, Phường 4, Quận 3, TP.HCM



Quá trình  
HÌNH THÀNH & PHÁT TRIỂN

Thành lập Công ty  
Cổ phần Dịch vụ  
Thông tin bất động  
sản Netland ngày  
19/03/2014

2014

2016

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

Tăng vốn điều lệ từ  
**1,9 tỷ** lên **30 tỷ**

Hợp tác chiến lược Dự án  
Queen Pearl Mũi Né.

Hợp tác đầu tư Dự án  
Khu đô thị vườn  
Panorama Villas tại  
Khánh Hòa, Nha Trang.

2017

Tăng vốn điều lệ từ  
**30 tỷ** lên **120 tỷ** đồng

Đầu tư Dự án Queen Pearl mở rộng.

Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD  
trở thành Công ty con  
(tiền thân là Công ty Cổ phần  
Bất động sản Danh Khôi).

Công ty trở thành công ty đại chúng  
vào tháng 11/2017.

2018

Niêm yết chính thức tại sàn HNX

Công ty thu hút càng nhiều đối tác  
nước ngoài, đặc biệt là đối tác lớn  
có uy tín đến từ thị trường phát triển  
Nhật Bản: Sanei, G-7 Holdings INC.

Đạt giải thưởng Công ty môi giới  
bất động sản tốt nhất Việt Nam  
năm 2018.

Chính thức giới thiệu  
Dự án SaiGon Metro mall.

2019

Đạt giải Top 3 Doanh nghiệp  
niêm yết có hoạt động IR được  
yêu thích nhất năm 2019.

Mở văn phòng đại diện tại Tokyo.

Tăng vốn điều lệ lên  
**240 tỷ** đồng.

2020

Anabuki trở thành đối tác chiến lược.

Tăng vốn điều lệ lên  
**hơn 301 tỷ** đồng.

Phát triển Dự án Aria Đà Nẵng,  
Dự án The Royal, Nhơn Hội

Ký kết và phát triển Dự án  
Astral City Bình Dương.

Tạo bước chuyển mình mới, đổi tên Công ty  
thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi.



Mặc dù trải qua đợt dịch lớn nhưng lợi  
nhuận sau thuế đạt **194 tỷ** đồng  
vượt kế hoạch năm đề ra.

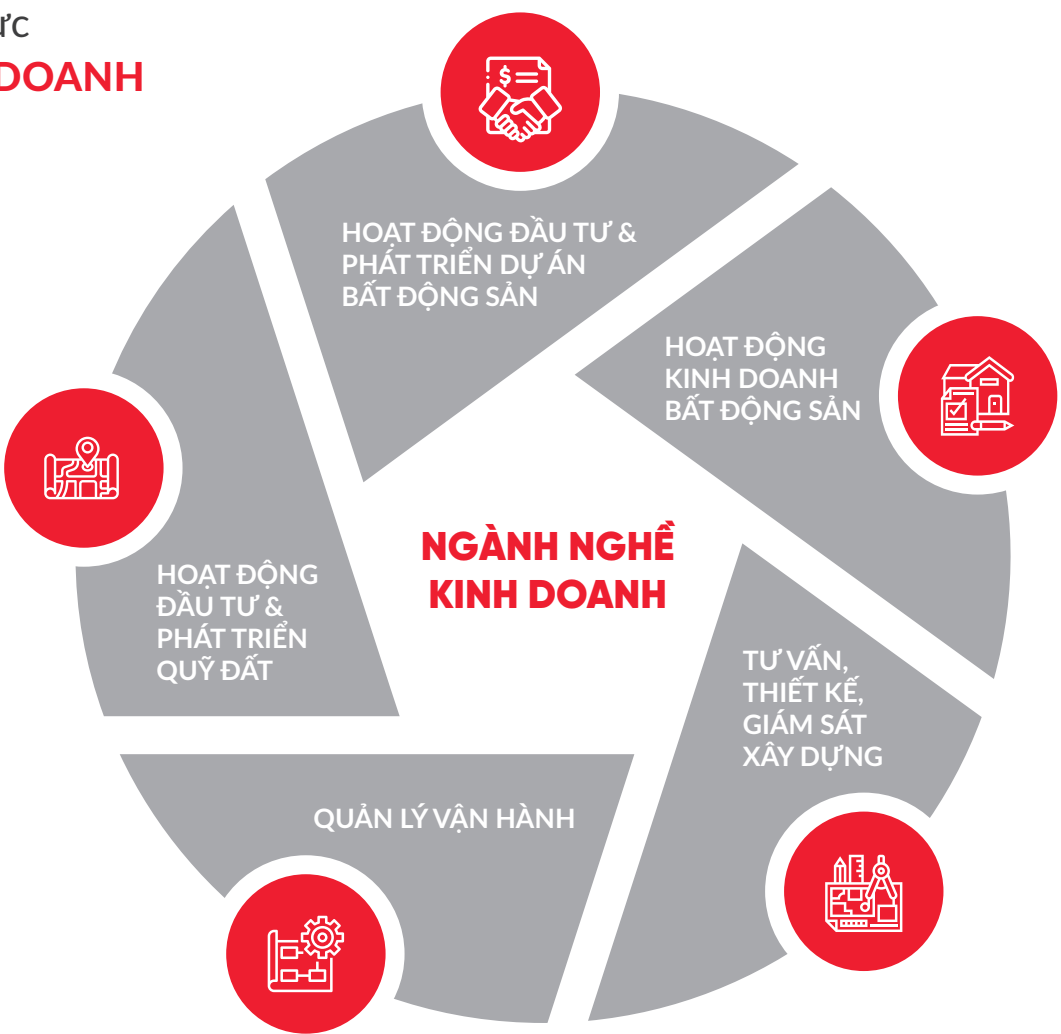
Mở văn phòng đại diện kinh doanh mới:  
89 Phan Đình Phùng, Phường 17,  
Quận Phú Nhuận, TP.HCM

Tăng vốn điều lệ lên  
**841 tỷ** đồng.

2021



Lĩnh vực  
**KINH DOANH**



**KHU VỰC KINH DOANH**

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

Sau khi gặt hái nhiều thành quả từ các khu vực trên, Danh Khôi định hướng chiến lược phát triển quỹ đất và dự án giai đoạn 2022 - 2025 sẽ hướng đến thị trường nhiều tiềm năng nhất, với lượng khách hàng đông đảo và phát triển hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng là Thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội.

09

Tỉnh thành có dự án

60

Dự án đã triển khai

50.000

Sản phẩm bất động sản đã bàn giao cho khách hàng





Danh sách các dự án được phát triển bởi Danh Khôi

KHU VỰC MIỀN TRUNG

ARIA ĐÀ NẴNG HOTEL & RESORT

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

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

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

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



THE ROYAL BOUTIQUE HOTEL & CONDO ĐÀ NẴNG

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

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

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

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





Danh sách các dự án được phát triển bởi Danh Khôi  
**KHU VỰC MIỀN TRUNG**

**NHƠN HỘI NEW CITY**

Tiện ích Trường học, trung tâm thể thao đa năng, chuỗi công viên kỳ quan, hồ bơi bốn mùa, công viên thể thao dưới nước, trung tâm chăm sóc sức khỏe cao cấp... nổi bật là quảng trường biển lớn nhất Quy Nhơn.

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

Quy mô 3.235 sản phẩm

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



**KỲ CO GATEWAY**

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

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

Quy mô 2.406 sản phẩm

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





Danh sách các dự án được phát triển bởi Danh Khôi

KHU VỰC MIỀN TRUNG

TAKASHI OCEAN SUITE KỲ CO

Tiện ích Trường học, trung tâm thể thao đa năng, chuỗi công viên kỳ quan, hồ bơi bốn mùa, công viên thể thao dưới nước, trung tâm chăm sóc sức khỏe cao cấp... nổi bật là quảng trường biển lớn nhất Quy Nhơn.

|            |                       |                 |
|------------|-----------------------|-----------------|
| Loại dự án | Tổng diện tích        | Tổng vốn đầu tư |
| Khu đô thị | 82.490 m <sup>2</sup> | 32.708 tỷ đồng  |

Quy mô 17 block  
14.880 căn hộ

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



THE ASTON LUXURY RESIDENCE

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

|            |                       |                 |
|------------|-----------------------|-----------------|
| Loại dự án | Tổng diện tích        | Tổng vốn đầu tư |
| Chung cư   | 11.115 m <sup>2</sup> | 5.729 tỷ đồng   |

Quy mô 1.341 căn hộ

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





Danh sách các dự án được phát triển bởi Danh Khôi  
**KHU VỰC MIỀN NAM**

**ARIA VŨNG TÀU HOTEL & RESORT**

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

|                |                       |                 |
|----------------|-----------------------|-----------------|
| Loại dự án     | Tổng diện tích        | Tổng vốn đầu tư |
| Khu nghỉ dưỡng | 76.900 m <sup>2</sup> | 3.000 tỷ đồng   |

Quy mô 36 Biệt thự  
1.190 căn hộ nghỉ dưỡng

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



**BARYA CITI**

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

|            |                       |                 |
|------------|-----------------------|-----------------|
| Loại dự án | Tổng diện tích        | Tổng vốn đầu tư |
| Khu đô thị | 87.380 m <sup>2</sup> | 1.781 tỷ đồng   |

Quy mô 407 căn Shophouse  
748 căn hộ

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





Danh sách các dự án được phát triển bởi Danh Khôi  
**KHU VỰC MIỀN NAM**

**ASTRAL CITY**

Tiện ích Hồ bơi tràn, công viên cây xanh tươi mát, hệ thống siêu thị, trung tâm thương mại mua sắm, chuỗi nhà hàng, cà phê, phòng tập gym, yoga,...

|            |                       |                 |
|------------|-----------------------|-----------------|
| Loại dự án | Tổng diện tích        | Tổng vốn đầu tư |
| Chung cư   | 37.344 m <sup>2</sup> | 12.640 tỷ đồng  |

Quy mô 5.339 căn hộ

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





Mô hình quản trị và bộ máy quản lý  
**MÔ HÌNH QUẢN TRỊ**



**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

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

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý công ty, có toàn quyền nhân danh công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của công ty không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. HĐQT có 05 thành viên, trong đó có 2 thành viên độc lập. Nhiệm kỳ của HĐQT là 05 năm, bắt đầu từ năm 2017.

Để hoàn thiện hệ thống tổ chức, tuân thủ pháp luật thì tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021, HĐQT đã thành lập Ủy ban kiểm toán trực thuộc HĐQT.

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

Tổng Giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của công ty; chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị, chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Tổng Giám đốc do Hội đồng quản trị bổ nhiệm.

**VĂN PHÒNG HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Giúp việc cho HĐQT. Tham mưu và hỗ trợ thẩm định các mục tiêu, chiến lược phát triển chung của Công ty và tham gia đề xuất các giải pháp thực hiện các mục tiêu chiến lược đó. Tiếp nhận các hồ sơ, tài liệu, văn bản từ các Đơn vị và Công ty trực thuộc để tổng hợp, rà soát trước khi trình Ban lãnh đạo ký duyệt.

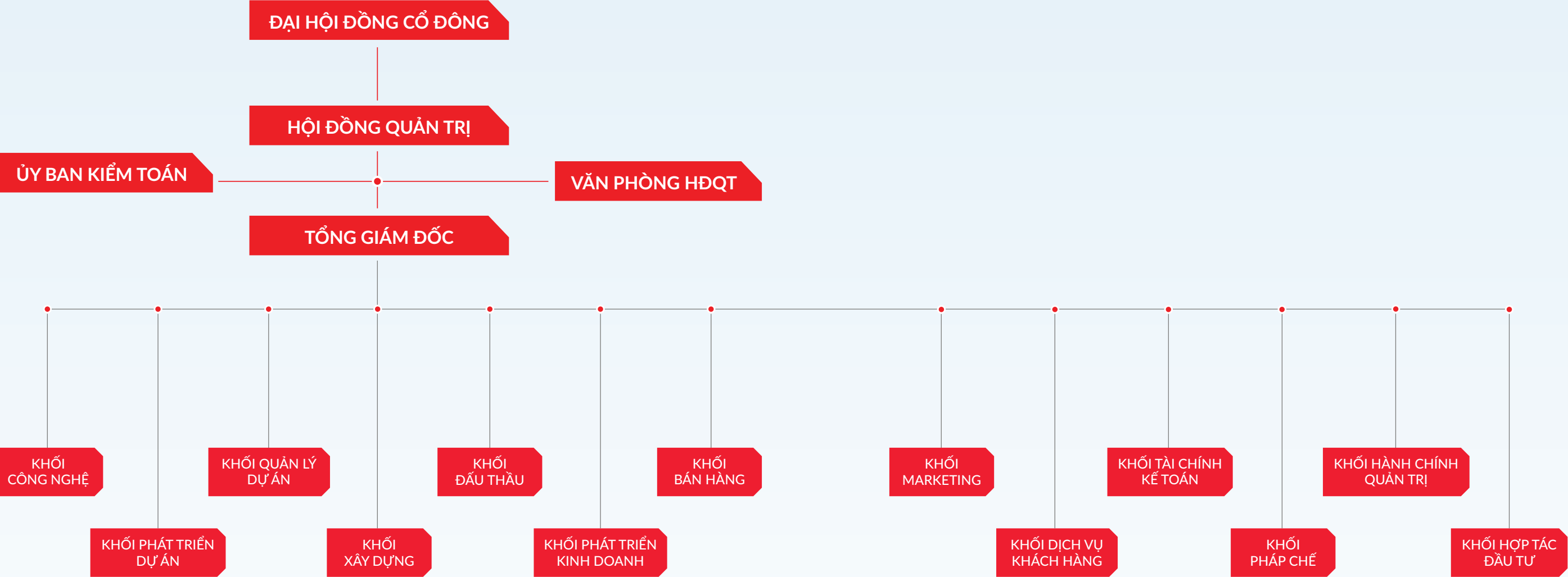
**ỦY BAN KIỂM TOÁN**

Có vai trò tham mưu, hỗ trợ cho HĐQT trong việc giám sát tính trung thực của các Báo cáo tài chính, tính tuân thủ của các quy định pháp luật của Công ty và thực hiện các chức năng, nhiệm vụ theo quy chế Quản trị Công ty.





Mô hình quản trị và bộ máy quản lý  
**SƠ ĐỒ TỔ CHỨC**





CÔNG TY THÀNH VIÊN  
CÔNG TY LIÊN KẾT



|                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DKRD</b><br>(CÔNG TY CON - TÊN CŨ: CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DANH KHÔI) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Tên giao dịch:                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Địa chỉ:                                                                                                   | 105 – 107 Nguyễn Công Trứ, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Giấy CN ĐKDN:                                                                                              | Số 0304240500 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp ngày 28/02/2006                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Số điện thoại:                                                                                             | (84-28) 3 8484 777                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Số Fax                                                                                                     | (84-28) 3 5143 999                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Vốn điều lệ:                                                                                               | 40.000.000.000 đồng                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Vốn góp của NRC:                                                                                           | 38.000.000.000 đồng                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Tỷ lệ nắm giữ:                                                                                             | 95%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Hoạt động kinh doanh:                                                                                      | Xây dựng công trình dân dụng - công nghiệp. Mua bán trang thiết bị nội thất, vật liệu xây dựng.<br><br>Kinh doanh nhà ở. Môi giới bất động sản. Cho thuê nhà.<br><br>Quảng cáo thương mại.<br><br>Dịch vụ giá trị gia tăng trên mạng viễn thông, truyền thông và internet (không kinh doanh đại lý dịch vụ truy nhập, truy cập internet). Sàn giao dịch bất động sản. |

Định hướng  
PHÁT TRIỂN

Đanh Khôi sẽ trở thành tập đoàn  
phát triển bất động sản hàng đầu

CHUẨN BỊ CHO  
MỘT CHU KỲ  
TĂNG TRƯỞNG  
MỚI

Công ty đang tập trung toàn bộ nguồn lực chuẩn bị cho một chu kỳ tăng trưởng mới để mở ra một kỷ nguyên mới cho Danh Khôi. Những năm qua là thời kỳ chuẩn bị và tạo đà cho một chu kỳ bùng nổ, tăng trưởng cả về chất và lượng.

Công ty đã tính toán và chuẩn bị kỹ lưỡng ở mọi mặt như: Tích lũy tài chính đi kèm quan hệ với nhiều tổ chức tài chính trong và ngoài nước để có được nguồn lực mạnh nhất cho hoạt động đầu tư và kinh doanh trong giai đoạn sắp đến, tích lũy về quỹ đất để đủ phát triển liên tục trong khoảng 10 năm, kiện toàn bộ máy nhân sự bằng cách tái cấu trúc cơ cấu tổ chức của tập đoàn, tuyển dụng nhân sự giỏi với nhiều đãi ngộ để giữ chân nhân tài.

Danh Khôi cũng phát triển công nghệ phục vụ cho việc quản lý và bán hàng để giúp quản lý được mọi hoạt động diễn ra khi phải thực hiện làm việc từ xa hoặc có thể giúp khách hàng lựa chọn được sản phẩm tốt nhất trong điều kiện phải mở bán trực tuyến do không thể tập trung hoặc đi lại trong tình hình giãn cách bởi dịch bệnh Covid; phát triển hệ thống bán hàng theo mô hình mới để phân phối lượng hàng lớn trong thời gian tới ra thị trường trong và ngoài nước.

Mở rộng quan hệ đối tác với nước ngoài, đặc biệt là các tập đoàn lớn trong ngành bất động sản để học hỏi kinh nghiệm lẫn nhau trong việc phát triển đô thị lớn và cùng nhau phát triển bền vững trước hết ở thị trường Việt Nam và hướng đến các thị trường nước ngoài.

Cuối cùng là sự thay đổi về nhận diện thương hiệu để khách hàng, đối tác dễ nhận biết về Danh Khôi. Thông qua thương hiệu, Ban lãnh đạo Công ty mong muốn thể hiện tầm nhìn sứ mệnh cũng như giá trị cốt lõi của Danh Khôi xuyên suốt trong giai đoạn hiện tại và sắp tới.

Trong năm 2020-2021, tình hình dịch bệnh Covid-19 diễn ra ảnh hưởng nặng nề đến tất cả hoạt động kinh doanh của nền kinh tế và đặc biệt là ngành bất động sản. Tuy nhiên Ban lãnh đạo nhận thấy đây là cơ hội cho Danh Khôi bằng việc tập trung vào việc chuẩn bị các nguồn lực cho việc phát triển trong giai đoạn mới trong lúc các doanh nghiệp khác đang loay hoay chống chọi với sự tác động của dịch bệnh.

Trong lúc khó khăn, Danh Khôi luôn tìm thấy những cơ hội. Đến thời điểm này tất cả mọi thứ đều đã sẵn sàng và Danh Khôi mới chỉ bắt đầu cho một giai đoạn mới, đó là giai đoạn tăng trưởng và khẳng định vị thế trong nước lẫn nước ngoài.



Định hướng  
PHÁT TRIỂN

CHIẾN LƯỢC  
ĐA NGÀNH  
NGHỀ

Công ty chuyển dần từ hoạt động môi giới sang hoạt động đầu tư phát triển dự án như: Barya Citi ở Bà Rịa – Vũng Tàu, Lagi New City – Bình Thuận, The Aston Luxury Residence – Nha Trang, Takashi Ocean Suite Kỳ Co – Quy Nhơn, Aria Đà Nẵng, BW Signature Collection by Best Western, The Royal Boutique Hotel & Condo Đà Nẵng và tháp B của dự án Aria Vũng Tàu, ...

Và kết quả của sự thay đổi là Công ty đi theo chiến lược đa ngành nghề để tối ưu hoá nguồn lực và tận dụng tối đa hiệu quả của hệ sinh thái trong Tập đoàn nhưng lõi kinh doanh chính là ngành bất động sản.

Song song với hoạt động chính là bất động sản, Danh Khôi sẽ mở rộng và phát triển các hoạt động khác liên quan đến bất động sản như: Khu công nghiệp, dịch vụ quản lý vận hành và khai thác tài sản, toà nhà, trung tâm thương mại, sản phẩm nghỉ dưỡng (khách sạn, condotel), ...



MỞ RỘNG  
ĐỐI TÁC  
NƯỚC NGOÀI

Hiện Danh Khôi không chỉ có những đối tác Nhật mà còn có các đối tác nước ngoài khác hợp tác trên các lĩnh vực của Tập đoàn đang kinh doanh và triển khai. Tất cả đều tin tưởng và tôn trọng lẫn nhau để cùng nhau phát triển và hướng đến một kết quả tốt nhất. Qua thời gian hợp tác, đối tác ngày càng tin tưởng và mở rộng hợp tác nhiều hơn với Danh Khôi.

Trong những năm tới, Danh Khôi luôn củng cố mối quan hệ và đồng hành cùng các đối tác hiện tại, đồng thời tiếp tục tìm kiếm các đối tác mới phù hợp với chiến lược phát triển của chúng tôi để cùng hợp tác không chỉ riêng lĩnh vực bất động sản mà còn các lĩnh vực khác phù hợp với hệ sinh thái của Danh Khôi.



Thông tin  
CỔ ĐÔNG

Cơ cấu cổ đông công ty tại ngày 31/12/2021

| STT | Cổ đông          | Số lượng cổ đông | Số lượng cổ phiếu | Tỷ lệ nắm giữ (%) |
|-----|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| I   | Trong nước       | 3.723            | 79.833.652        | 94,83             |
| I   | Cổ đông nhà nước | 0                | 0                 | 0                 |
| 2   | Tổ chức          | 8                | 6.512.403         | 7,74              |
| 3   | Cá nhân          | 3.715            | 73.321.249        | 87,09             |
| II  | Nước ngoài       | 21               | 4.355.034         | 5,17              |
| I   | Tổ chức          | 5                | 4.334.248         | 5,15              |
| 2   | Cá nhân          | 16               | 20.786            | 0,02              |
| III | Cổ phiếu quỹ     | 0                | 0                 | 0                 |
|     | TỔNG CỘNG        | 3.744            | 84.188.686        | 100               |

Danh sách cổ đông lớn của công ty tại ngày 31/12/2021

| STT | Tên cổ đông                                           | Số lượng cổ phần | Tỷ lệ nắm giữ (%) |
|-----|-------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| 1   | Hà Thị Kim Thanh                                      | 24.990.000       | 29,68             |
| 2   | Đào Thị Bạch Phượng                                   | 21.000.000       | 24,94             |
| 3   | Lê Thống Nhất                                         | 10.650.150       | 12,65             |
| 2   | Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Danh Khôi Sài Gòn | 6.510.000        | 7,73              |
| 3   | Sanei Architecture Planning Co., Ltd                  | 4.329.437        | 5,14              |
|     | TỔNG CỘNG                                             | 67.479.587       | 80,14             |

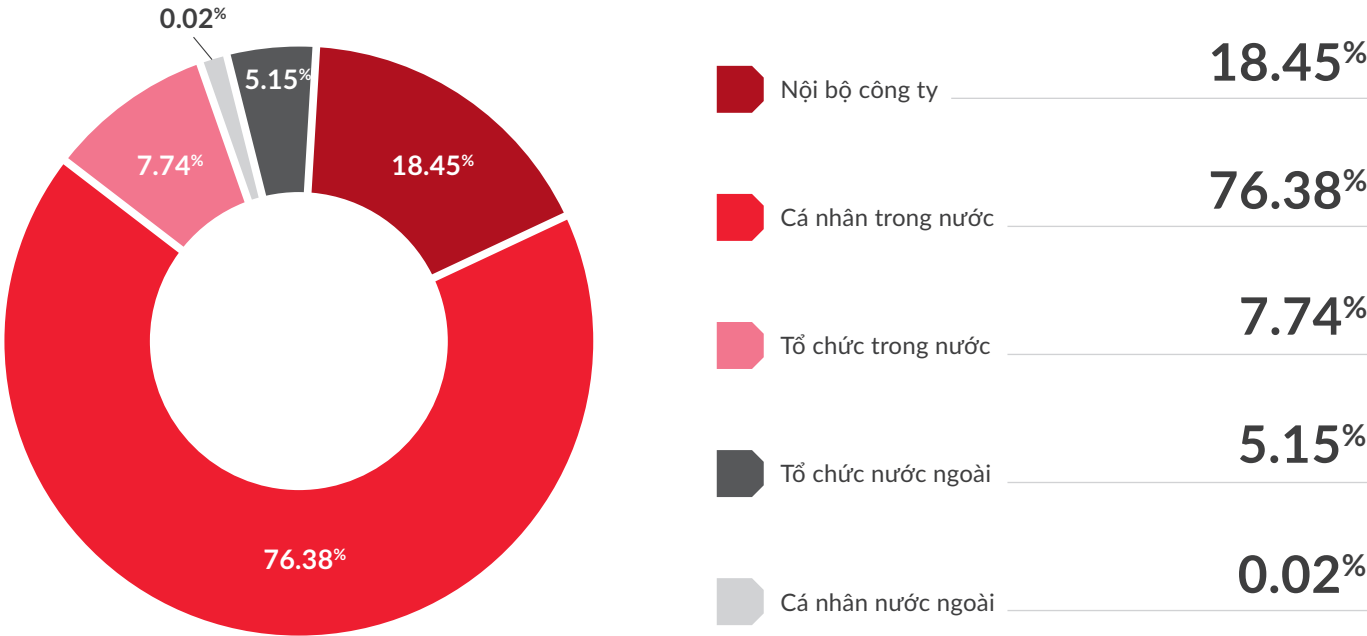


Thông tin  
CỔ ĐÔNG

Danh sách người có liên quan nắm giữ cổ phiếu tại ngày 31/12/2021

| Stt                | Tên cổ đông          | Chức vụ                                 | Số lượng cổ phần | Tỷ lệ (%) |
|--------------------|----------------------|-----------------------------------------|------------------|-----------|
| Người nội bộ       |                      |                                         |                  |           |
| Hội đồng quản trị  |                      |                                         |                  |           |
| 1                  | Lê Thống Nhất        | Chủ tịch HĐQT                           | 10.650.150       | 12,65     |
| 2                  | Nguyễn Hữu Quang     | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc  | 211.776          | 0,25      |
| 3                  | Trần Vi Thoại        | Thành viên HĐQT                         | 62.269           | 0,07      |
| 4                  | Vũ Ngọc Châu         | Thành viên HĐQT                         | 6.718            | 0,01      |
| Ban Tổng giám đốc  |                      |                                         |                  |           |
| 1                  | Nguyễn Huy Cường     | Tổng giám đốc                           | 215.303          | 0,26      |
| 2                  | Nguyễn Hữu Quang     | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc  | 211.776          | 0,25      |
| 3                  | Nguyễn Ngọc Trâm     | Phó Tổng giám đốc                       | 88               | 0,00      |
| 4                  | Nguyễn Quốc Bảo      | Phó Tổng giám đốc                       | 125.335          | 0,15      |
| 5                  | Vũ Thị Bảo Tuyên     | Giám đốc tài chính kiêm Thư ký quản trị | 9.250            | 0,01      |
| Kế toán trưởng     |                      |                                         |                  |           |
| 1                  | Nguyễn Thị Ngọc Bích | Kế toán trưởng                          | 51.074           | 0,06      |
| Người có liên quan |                      |                                         |                  |           |
| 1                  | Nguyễn Ngọc Thủy     | Người có liên quan đến Thành viên HĐQT  | 3.993.806        | 4,74      |
| 2                  | Nguyễn Hoàng Sơn     | Người có liên quan đến Kế toán trưởng   | 1.200            | 0,01      |

Thông tin  
CỔ ĐÔNG



Tình hình thay đổi  
VỐN ĐIỀU LỆ

- Tập đoàn Danh Khôi thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 11 ngày 18/03/2021 với số vốn điều lệ của Công ty là **801.798.050.000 đồng** và niêm yết bổ sung thêm **50.000.000 cổ phiếu** phát hành theo chương trình chào bán cổ phiếu riêng lẻ.
- Tập đoàn Danh Khôi thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 13 ngày 22/11/2021 với số vốn điều lệ của Công ty là **841.886.860.000 đồng** và niêm yết bổ sung **4.008.881 cổ phiếu** phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2020.
- Ngày 16/12/2021, Hội đồng quản trị quyết định triển khai phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho Người lao động ("ESOP") năm 2021.
- Tổng số vốn điều lệ tới ngày 31/12/2021 của Tập đoàn là **84.188.686 cổ phiếu** tương ứng với số vốn điều lệ **841.886.860.000 đồng**.



Quan hệ  
CỔ ĐÔNG

Tiếp bước năm 2020, năm 2021 dưới ảnh hưởng của đại dịch Covid 19, hoạt động Quan hệ cổ đông (IR) chủ yếu diễn ra qua hình thức trực tuyến, email và điện thoại. Thông qua các công cụ này, bộ phận Quan hệ cổ đông vẫn duy trì sự tương tác với các cổ đông. Những thông tin liên quan đến tình hình hoạt động kinh doanh, các sự kiện của Tập đoàn luôn được cập nhật trên website và phương tiện truyền thông một cách chính xác và kịp thời nhất.

Năm 2021 tiếp tục chuẩn mực hóa hoạt động công bố thông tin đúng theo quy định của Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020. Tập đoàn Danh Khôi đã thực hiện tốt việc cập nhật các tin tức, công bố các báo cáo quan trọng có ảnh hưởng đến lợi ích các bên thông qua địa chỉ website của Công ty, đảm bảo thông tin minh bạch, đầy đủ, bảo vệ tối đa quyền lợi và nghĩa vụ của Cổ đông và nhà đầu tư. Không để xảy ra các kiện tụng, tranh cãi, không để thiếu thông tin ảnh hưởng đến quyền lợi của Cổ đông và nhà đầu tư. Và ngày 07/12/2021, Tập đoàn Danh Khôi được Vietstock vinh danh thắng 2 giải thưởng trong Top 3 Small & Micro Cap: doanh nghiệp niêm yết có hoạt động IR được định chế tài chính đánh giá cao nhất 2021 và doanh nghiệp niêm yết có hoạt động IR được nhà đầu tư yêu thích nhất 2021.

IR Awards 2021 là giải thưởng tôn vinh các doanh nghiệp niêm yết có hoạt động quan hệ nhà đầu tư (IR - Investor Relations) minh bạch – nhanh chóng – hiệu quả nhất. Giải thưởng do Vietstock phối hợp với Hiệp hội các nhà quản trị tài chính Việt Nam (VAFE) và FiLi - cơ quan báo chí của Hiệp hội Các nhà quản trị tài chính Việt Nam thực hiện.

Trải qua nhiều vòng khảo sát và định lượng kỹ càng đối với 724 doanh nghiệp niêm yết, 45 doanh nghiệp tiêu biểu tiếp tục phải vượt qua bộ tiêu chí khắt khe nhất từ sự đánh giá chuyên môn IR của 31 định chế tài chính hàng đầu, cùng với sự đồng thuận bình chọn của cộng đồng nhà đầu tư, Tập đoàn Danh Khôi xuất sắc được vinh danh tại 2 hạng mục giải thưởng quan trọng thuộc nhóm Small & Micro Cap. Đây cũng là lần thứ 2 Danh Khôi được vinh danh tại giải thưởng này, điều này tiếp tục khẳng định vị thế của một doanh nghiệp đi đầu trong hoạt động IR, đạt chuẩn công bố thông tin và có sự tăng trưởng ấn tượng.

Trong năm tới, bộ phận IR sẽ tiếp tục đẩy mạnh các hoạt động quan hệ cổ đông, nhà đầu tư nhằm tiếp cận và cung cấp thông tin tốt hơn, đảm bảo tính chính xác trong phản hồi, giải đáp thông tin cho các nhà đầu tư. Quan điểm của Tập đoàn Danh Khôi luôn tuân thủ các quy định của pháp luật về công bố thông tin, đảm bảo thông tin công khai, minh bạch, tạo cơ hội đầu tư ngang bằng cho mọi nhà đầu tư.



GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

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

THAY ĐỔI SỞ HỮU CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN

| STT | Người thực hiện giao dịch | Chức vụ                                 | Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ (*) |           | Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ (**) |           | Lý do                     |
|-----|---------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|-----------|---------------------------------|-----------|---------------------------|
|     |                           |                                         | Số cổ phiếu                   | Tỷ lệ (%) | Số cổ phiếu                     | Tỷ lệ (%) |                           |
| 1   | Lê Thống Nhất             | Chủ tịch HĐQT                           | 10.143.000                    | 33,61     | 10.650.150                      | 12,65     | Cổ tức                    |
| 2   | Nguyễn Ngọc Thủy          | Vợ Chủ tịch HĐQT                        | 3.803.625                     | 12,60     | 3.993.806                       | 4,74      | Cổ tức                    |
| 3   | Nguyễn Hữu Quang          | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc  | 266.692                       | 0,88      | 211.776                         | 0,25      | Cổ tức, mua, bán cổ phiếu |
| 4   | Trần Vi Thoại             | Thành viên HĐQT                         | 79.990                        | 0,27      | 62.269                          | 0,07      | Cổ tức, mua, bán cổ phiếu |
| 5   | Vũ Ngọc Châu              | Thành viên HĐQT                         | 6.399                         | 0,02      | 6.718                           | 0,01      | Cổ tức, mua, bán cổ phiếu |
| 6   | Nguyễn Huy Cường          | Tổng giám đốc                           | 105.051                       | 0,35      | 215.303                         | 0,26      | Cổ tức, mua, bán cổ phiếu |
| 7   | Nguyễn Ngọc Trâm          | Phó Tổng giám đốc                       | 57.484                        | 0,19      | 88                              | 0,00      | Cổ tức, mua, bán cổ phiếu |
| 8   | Nguyễn Quốc Bảo           | Phó Tổng giám đốc                       | 119.367                       | 0,40      | 125.335                         | 0,15      | Cổ tức                    |
| 9   | Vũ Thị Bảo Tuyên          | Giám đốc tài chính kiêm Thư ký quản trị | 13.381                        | 0,04      | 9.250                           | 0,01      | Cổ tức, mua, bán cổ phiếu |
| 10  | Nguyễn Thị Ngọc Bích      | Kế toán trưởng                          | 87.547                        | 0,29      | 51.074                          | 0,06      | Cổ tức, mua, bán cổ phiếu |
| 11  | Nguyễn Hoàng Sơn          | Chồng kế toán trưởng                    | 20.000                        | 0,07      | 1.200                           | 0,01      | Cổ tức, mua, bán cổ phiếu |

(\*): Tỷ lệ tính trên 30.179.805 cổ phiếu

(\*\*): Tỷ lệ tính trên 84.188.686 cổ phiếu



Các nhân tố rủi ro  
**TRONG QUÁ TRÌNH HOẠT ĐỘNG**

**Rủi ro về kinh tế - xã hội**

Năm 2021, kinh tế thế giới có xu hướng phục hồi khi các nước đẩy mạnh chương trình tiêm chủng vắc - xin phòng chống dịch Covid-19, tuy nhiên sự xuất hiện các biến chủng mới khiến quá trình phục hồi kinh tế có dấu hiệu chậm lại. Bên cạnh đó, đại dịch đã gây tắc nghẽn trong chuỗi giá trị toàn cầu làm tăng giá nguyên liệu sản xuất là thách thức không nhỏ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp.

Đồng thời, căng thẳng thương mại và công nghệ Mỹ - Trung vẫn ở mức cao, có thể sẽ tiếp tục làm cho kinh tế - xã hội toàn cầu diễn biến bất lợi, tạo nên những tác động đa chiều, nền kinh tế trong nước chịu ảnh hưởng nhiều, tiêu biểu là sức mua bất động sản bị chững lại. Bên cạnh đó, thị hiếu của khách hàng về các sản phẩm bất động sản ngày càng khắt khe, yêu cầu cao về tính pháp lý, tiện ích,... cùng với giá thành phải hợp lý hơn.

Vì vậy trước tình hình kinh tế và dịch bệnh diễn biến phức tạp, Ban lãnh đạo Tập đoàn đã theo dõi và quan sát chặt chẽ mọi diễn biến để từ đó xây dựng những giải pháp thích nghi, ứng phó. Nâng cao năng lực đội ngũ để thích ứng với môi trường kinh doanh mới. Tiếp tục chiến lược đa dạng hóa thị trường và sản phẩm, phát triển dự án phù hợp với nhu cầu thực tiễn của khách hàng theo từng địa phương nhưng vẫn kiên định với tiêu chuẩn về chất lượng và giá trị của sản phẩm để đảm bảo ưu thế cạnh tranh cao trong thị trường.



Ngoài những rủi ro về nền kinh tế - xã hội trên, Tập đoàn còn phải đối mặt với các rủi ro đặc thù ngành bất động sản như:

Ngân hàng Nhà nước đang nghiên cứu, xem xét lùi lộ trình siết tỉ lệ vốn ngắn hạn cho vay trung dài hạn, tuy nhiên hệ số rủi ro của cho vay bất động sản tiêu dùng tiếp tục tăng đã làm giảm nguồn cung vốn tín dụng cấp cho chủ đầu tư bất động sản, nên chi phí vay của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản tăng cao và khó tiếp cận nguồn vốn vay hơn.

Đối với nhà đầu tư, khách hàng mua bất động sản, chính sách này cũng tác động tương tự, dẫn đến lượng khách hàng mua giảm xuống, thanh khoản thị trường cũng bị tác động tiêu cực.

Mặc dù Chính phủ và Ủy ban Nhân dân cấp cơ sở đã liên tục cải tiến quy trình, cải thiện điều kiện pháp lý để hỗ trợ ngành bất động sản, nhưng vẫn còn các vấn đề liên quan đến việc nộp thuế, chi phí sử dụng đất cao, thủ tục xin cấp phép đầu tư dự án mới còn khó khăn, quy hoạch tổng thể vùng chưa phù hợp, dẫn đến khó chuyển đổi để quy hoạch dự án,... điều này cũng đã ảnh hưởng không nhỏ đến tiến độ triển khai dự án của các doanh nghiệp trong ngành bất động sản.

Nguồn vốn đầu tư để phát triển dự án luôn là vấn đề nan giải của các doanh nghiệp: nguồn vốn tự có, vốn huy động ngân hàng, vốn từ các nhà đầu tư, vốn góp mua tài sản hình thành trong tương lai của khách hàng,... Để huy động vốn thực hiện dự án từ các nguồn này luôn ẩn chứa nhiều vấn đề như: vốn tự có của doanh nghiệp từ dự án cũ chưa về kịp dẫn đến không thể đối ứng kịp cho dự án mới, ngân hàng hỗ trợ dự án với lãi suất cao hoặc ngân hàng không cho vay đủ vốn cần cho dự án dẫn đến không huy động được, các nhà đầu tư gặp trục trặc về vấn đề tài chính nên không đáp ứng đủ nguồn vốn để thực hiện dự án,...

Các vấn đề về cam kết thực hiện tiến độ của dự án cũng là một trong những vấn đề phổ biến như: không mở bán đúng tiến độ đề ra, không bàn giao sản phẩm đúng hạn cho khách hàng, không hoàn thành cơ sở hạ tầng đúng thời gian khi đã bàn giao, không bàn giao sổ đúng thời gian cam kết, tiền phạt do bàn giao dự án chậm tiến độ,... Những vấn đề này xảy ra đều do doanh nghiệp gặp trở ngại, khó khăn trong việc xoay vòng vốn, không giải ngân kịp thời, hoặc yếu về tài chính.

Trước những rủi ro luôn hiện hữu như vậy, Ban lãnh đạo Tập đoàn tập trung phát triển và đầu tư các dự án có tính hiệu quả cao với thời gian triển khai ngắn, tăng tốc độ quay của dòng tiền bằng cách đẩy nhanh tiến độ xây dựng - bán hàng để tối đa hiệu quả sử dụng vốn, chú trọng cân bằng về tỷ lệ nợ vay và đảm bảo dòng tiền mặt, hạn chế thấp nhất việc vay vốn của tổ chức tín dụng. Ngoài ra, Tập đoàn còn đa dạng hóa cấu trúc tài chính thông qua hình thức huy động vốn từ những kênh khác như phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn, kêu gọi hợp tác đầu tư từ các tổ chức lớn trong và ngoài nước.



Các nhân tố rủi ro  
TRONG QUÁ TRÌNH HOẠT ĐỘNG

Rủi ro về pháp luật

Rủi ro pháp luật là rủi ro phát sinh do việc không áp dụng kịp thời, không phù hợp các văn bản pháp luật trong quá trình triển khai hoạt động kinh doanh. Là một Công ty niêm yết, hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản, chịu nhiều chi phối bởi hệ thống pháp luật Việt Nam và những chính sách có liên quan. Năm 2021 là năm đầu tiên thực thi hàng loạt những bộ luật mới sửa đổi, bổ sung liên quan trực tiếp hoặc gián tiếp đến thị trường bất động sản và hoạt động của Tập đoàn, như: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Đầu tư, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Nhà ở, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Thuế thu nhập DN,... kết hợp với Luật Xây dựng (sửa đổi). Hệ thống pháp luật Việt Nam thường xuyên có sự điều chỉnh, thay đổi để hoàn thiện hơn nên phần nào đã gây ảnh hưởng đến kế hoạch và hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.

Đồng thời, thủ tục cấp phép cho các dự án bất động sản cũng được thắt chặt hơn dẫn đến việc hoàn tất thủ tục pháp lý cho một số dự án của Tập đoàn cũng bị chậm lại.

Hiểu rõ vấn đề này, Ban lãnh đạo Tập đoàn đã mở rộng, nâng cao chuyên môn bộ phận pháp lý nội bộ, chuyên trách, gồm đội ngũ luật sư nhiều kinh nghiệm, đặc biệt là về Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Kinh doanh bất động sản,... Từ đó thường xuyên cập nhật các văn bản pháp luật có liên quan và đề xuất, kiến nghị, điều chỉnh các quy trình, quy định của Tập đoàn cho phù hợp với quy định hiện hành của pháp luật.

Rủi ro về quy hoạch

Năm 2021, thị trường bất động sản Việt Nam ghi nhận sự thiếu hụt nguồn cung, đặc biệt là các khu trung tâm của đô thị lớn, giá mặt bằng trung bình của thị trường được đưa lên mức mới. Bên cạnh đó, các vấn đề về chi phí và thủ tục phát sinh trong công tác giải phóng mặt bằng rất nhiều: các loại thuế, khoản dự phòng và khung giá đền bù đất theo quy định của Nhà nước không ổn định,... Sự thay đổi của các chính sách trên ảnh hưởng rất nhiều đến tiến độ thi công dự án cũng như tác động trực tiếp đến chi phí đầu tư của Tập đoàn.

Vì vậy, Ban lãnh đạo Tập đoàn đã chủ động tìm kiếm, gia tăng quỹ đất sạch trong và ngoài TP. HCM thông qua hình thức mua lại, M&A,... Đồng thời, tập trung phát triển các dự án có tính hiệu quả cao, thời gian triển khai ngắn với các dòng sản phẩm đa dạng hóa, tăng cơ hội nắm giữ thị phần.

Rủi ro về thông tin

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

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

Rủi ro khác

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

Năm 2021 với tình hình dịch bệnh Covid-19 diễn biến phức tạp, xuất hiện biến chủng mới lây lan nhanh sang nhiều quốc gia và vùng lãnh thổ. Tỷ lệ lây nhiễm và tử vong rất cao, tạo ra sự chuyển dịch rất lớn cho toàn nền kinh tế thế giới về cả tổng cung - cầu. Những rủi ro này rất khó để dự báo trước và một khi phát sinh thì thường gây ra thiệt hại lớn cho các doanh nghiệp.

Trước tình hình dịch bệnh diễn biến phức tạp, Tập đoàn đã chủ động thực hiện nhiều biện pháp đồng bộ theo khuyến cáo của Bộ Y tế để giảm thiểu nguy cơ dịch bệnh trong mọi hoạt động tại Công ty, giảm thiểu tối đa ảnh hưởng của dịch bệnh đến hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.

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





# 03

## QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

- 53 Giới thiệu hội đồng quản trị
- 54 Hoạt động của thành viên hội đồng quản trị độc lập
- 55 Giới thiệu ban điều hành
- 56 Những thay đổi trong ban điều hành
- 57 Đánh giá của hội đồng quản trị về hoạt động của công ty
- 62 Thù lao và các khoản lợi ích của ban lãnh đạo công ty



Giới thiệu  
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



**Ông LÊ THỐNG NHẤT**

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ông Lê Thống Nhất hiện là Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi, ông là người phát triển và tạo dựng hình ảnh Danh Khôi như ngày hôm nay.

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



**Ông NGUYỄN HỮU QUANG**

Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc

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

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



**Ông TRẦN VI THOẠI**

Thành viên Hội đồng quản trị

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



**Ông VŨ NGỌC CHÂU**

Thành viên Hội đồng quản trị độc lập

Ông Châu mặc dù tuổi đời còn rất trẻ, sinh năm 1987, tuy nhiên ông đã có những thành công trong sự nghiệp trong và ngoài nước. Ông là CEO của Kyoritsu Việt Nam ngay sau khi tốt nghiệp Đại học Tokyo. Hiện tại ông cũng là đại diện của công ty Sanei Architecture Planning tại Việt Nam.

Ông Châu có hơn 12 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tư vấn doanh nghiệp.



**Ông NGUYỄN MẠNH TIẾN**

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

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

HOẠT ĐỘNG CỦA  
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP

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



Giới thiệu  
**BAN ĐIỀU HÀNH**



**Ông NGUYỄN HUY CƯỜNG**  
Tổng Giám đốc

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



**Bà NGUYỄN NGỌC TRÂM**  
Phó Tổng Giám đốc

Bà Nguyễn Ngọc Trâm hiện đang đảm nhiệm vị trí Phó Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi. Bà tốt nghiệp Đại Học chuyên ngành Tài Chính - Ngân Hàng tại Đại Học Kinh Tế - Luật trước khi tốt nghiệp Thạc Sĩ Quản trị kinh doanh Trường Edingburgh Business School.

Bà đã công tác tại Tập Đoàn Đất Xanh, Công ty Cổ phần Đầu tư LDG, Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Khang Điền,... trước khi gia nhập vào ban điều hành tại Tập đoàn.



**Ông NGUYỄN QUỐC BẢO**  
Phó Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Quốc Bảo hiện đang đảm nhiệm vị trí Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi. Ông tốt nghiệp Cử nhân Kinh tế và đã có hơn 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Bất động sản.

Ông Bảo cũng đã và đang làm việc, đảm nhiệm nhiều vị trí quan trọng tại các công ty như: Giám đốc điều hành Công ty Bất động sản Danh Khôi, Tổng giám đốc Công ty CP Đầu tư BĐS Danh Khôi Sài Gòn, Thành viên Hội đồng quản trị Công ty D&D Engineering & Construction.



**Bà VŨ THỊ BẢO TUYỀN**  
Giám đốc tài chính kiêm thư ký quản trị Công ty

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



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

Bà Nguyễn Thị Ngọc Bích, cử nhân kế toán, là người có kinh nghiệm và kiến thức sâu rộng về kế toán và trung thực, cẩn trọng trong công việc. Bà Bích gia nhập Tập đoàn Danh Khôi với cương vị kế toán trưởng từ năm 2017, trước đó Bà từng là Kế toán trưởng và đảm nhiệm nhiều vị trí quan trọng trong Công ty DKRD.

**NHỮNG THAY ĐỔI TRONG  
BAN ĐIỀU HÀNH**

Trong năm không có thay đổi trong Ban Điều hành của Công ty.



Đánh giá của hội đồng quản trị  
VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Báo cáo của Hội đồng quản trị

Giao dịch của người có liên quan

| STT | Thành viên HĐQT      | Chức vụ                 | Ngày bắt đầu/không còn là<br>Thành viên HĐQT/HĐQT độc lập |                 |
|-----|----------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------|
|     |                      |                         | Ngày bổ nhiệm                                             | Ngày miễn nhiệm |
| 1   | Ông Lê Thống Nhất    | Chủ tịch HĐQT           | 26/06/2020                                                |                 |
| 2   | Ông Nguyễn Hữu Quang | Thành viên HĐQT         | 26/06/2020                                                |                 |
| 3   | Ông Trần Vi Thoại    | Thành viên HĐQT         | 26/06/2020                                                |                 |
| 4   | Ông Vũ Ngọc Châu     | Thành viên HĐQT độc lập | 26/06/2020                                                |                 |
| 5   | Ông Nguyễn Mạnh Tiến | Thành viên HĐQT độc lập | 26/06/2020                                                |                 |

Các cuộc họp HĐQT

| STT | Thành viên HĐQT      | Số buổi họp<br>HĐQT tham dự | Tỷ lệ tham dự họp | Lý do<br>không tham dự họp |
|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|----------------------------|
| 1   | Ông Lê Thống Nhất    | 17/17                       | 100%              |                            |
| 2   | Ông Nguyễn Hữu Quang | 17/17                       | 100%              |                            |
| 3   | Ông Trần Vi Thoại    | 17/17                       | 100%              |                            |
| 4   | Ông Vũ Ngọc Châu     | 15/17                       | 88%               |                            |
| 5   | Ông Nguyễn Mạnh Tiến | 17/17                       | 100%              |                            |



Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Giám đốc

Với sự bùng phát trở lại của dịch bệnh Covid-19, lại một lần nữa nền kinh tế Việt Nam phải đối mặt với sự ảnh hưởng nặng nề, hoạt động kinh doanh bị trì trệ khi thành phố áp dụng chỉ thị 16 cách ly toàn xã hội. Vì vậy để thúc đẩy hoạt động kinh doanh, điều hành Tập đoàn vượt qua giai đoạn khó khăn này đã cho thấy những nỗ lực của Ban Tổng giám đốc và Hội đồng quản trị. Và trong 06 tháng cuối năm 2021 Ban Tổng giám đốc đã thực hiện được các công tác như sau:

- Ngày 16/11/2021, Hội đồng quản trị quyết định phát hành trái phiếu để mua lại cổ phần của Công ty CP Đầu tư Benhouse Việt Nam, tối đa **160 tỷ đồng**.
- Tập đoàn Danh Khôi thay đổi giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán lần 8 ngày 18/11/2021.
- Tập đoàn Danh Khôi thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 13 ngày 22/11/2021 với số vốn điều lệ của Công ty là **841.886.860.000 đồng**.
- Ngày 08/12/2021, Công ty niêm yết bổ sung thêm **4.008.881 cổ phiếu** phát hành để trả cổ tức năm 2020.
- Ngày 16/12/2021, Hội đồng quản trị quyết định triển khai phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho Người lao động (“ESOP”) năm 2021.
- Ngày 24/12/2021, Hội đồng quản trị quyết định thông qua việc phát hành trái phiếu với tổng mệnh giá lên đến **200 tỷ đồng**.
- HĐQT thường xuyên theo sát mọi hoạt động của Công ty và đã có nhiều chỉ đạo, giải pháp quan trọng, hiệu quả, kịp thời về thị trường, nhân sự, đầu tư, ... giúp cho hoạt động của Công ty được thuận lợi, hiệu quả.
- HĐQT Công ty đã tổ chức họp theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều lệ Công ty và Luật doanh nghiệp nhằm triển khai thực hiện tốt Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, đồng thời chỉ đạo, giải quyết kịp thời những phát sinh đảm bảo cho hoạt động của Công ty đạt hiệu quả và đúng định hướng phát triển của Hội đồng quản trị.
- Giám sát việc thực hiện kế hoạch kinh doanh, hoàn thiện các dự án đầu tư, giám sát việc triển khai thi công cũng như bán các sản phẩm của Công ty.





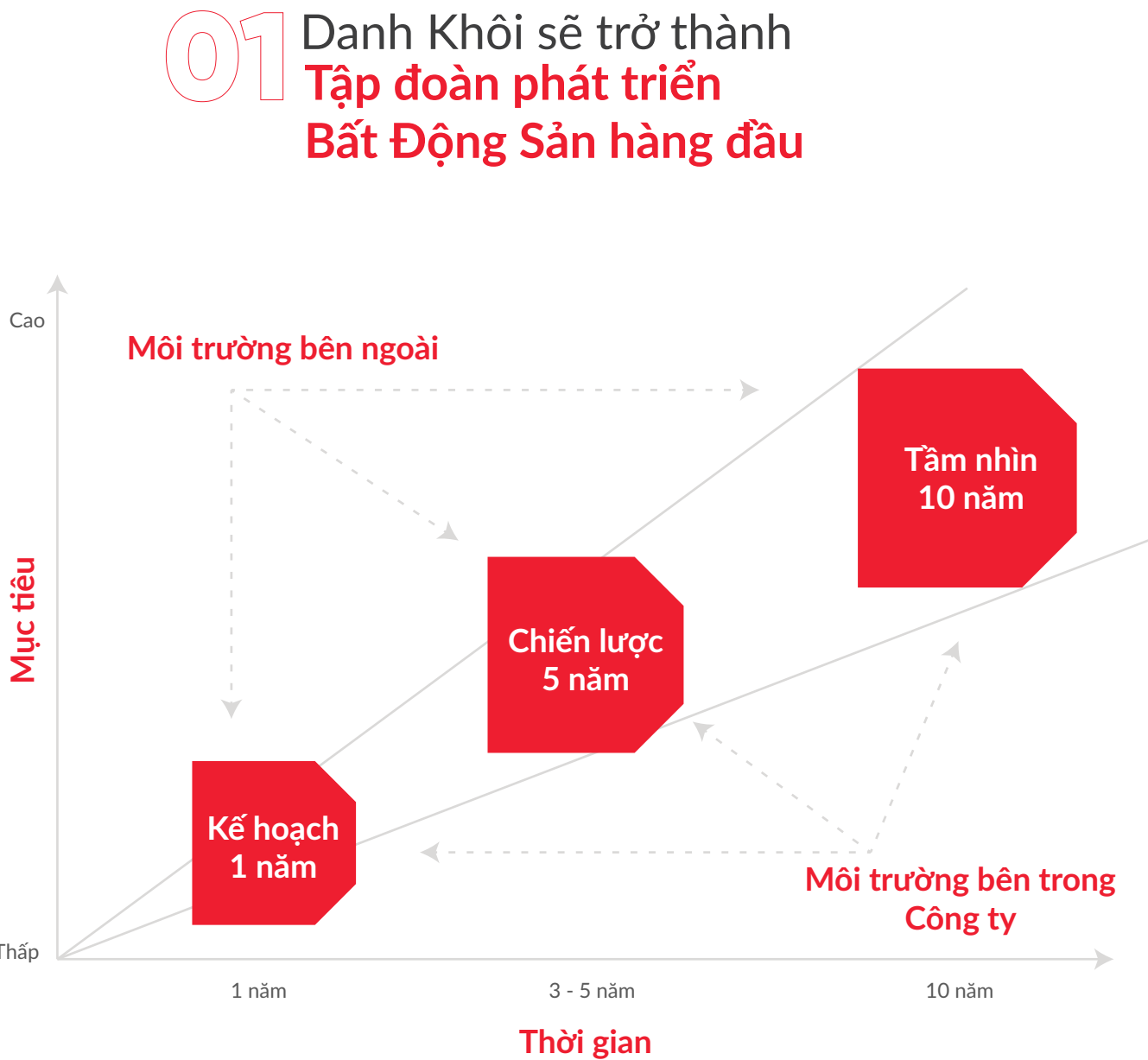
Đánh giá của hội đồng quản trị  
VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị

| STT | Số Nghị quyết     | Ngày       | Nội dung                                                                                                                                                                                              | Tỷ lệ thông qua |
|-----|-------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 1   | 01/2021/NQ-HDQT   | 24/02/2021 | Thông qua việc chốt danh sách cổ đông để tổ chức đại hội cổ đông thường niên năm 2021 của Công ty                                                                                                     | 100%            |
| 2   | 02/2021/NQ-HDQT   | 10/03/2021 | Thông qua việc xử lý cổ phiếu dôi dư từ đợt phát hành riêng lẻ                                                                                                                                        | 100%            |
| 3   | 03/2021/NQ-HDQT   | 26/03/2021 | Thông qua việc triển khai tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2021                                                                                                                                          | 100%            |
| 4   | 04/2021/NQ-HDQT   | 13/05/2021 | Miễn nhiệm Ban kiểm toán nội bộ, bầu bổ sung Ủy Ban kiểm toán theo quy định                                                                                                                           | 100%            |
| 5   | 05/2021/NQ-HDQT   | 07/06/2021 | CBTT Nghị quyết HĐQT về việc ký kết phụ lục điều chỉnh Hợp đồng đã ký số 01/2020/NRC-DKRH/BD và Hợp đồng số 02/2020/NRC-DKRH/NH4 ngày 28/10/2020 với Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (DKRH) | 100%            |
| 6   | 05.1/2021/BB-HDQT | 01/07/2021 | Thông qua việc ký kết Hợp đồng cung cấp dịch vụ với các công ty có liên quan.                                                                                                                         | 100%            |
| 7   | 06/2021/NQ-HDQT   | 10/09/2021 | Thông qua việc ký kết Hợp đồng môi giới bất động sản Dự án Aria Vũng Tàu.                                                                                                                             | 100%            |
| 8   | 07/2021/NQ-HDQT   | 15/09/2021 | Thông qua việc triển khai phương án trả cổ tức bằng cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu.                                                                                                                 | 100%            |
| 9   | 08/2021/NQ-HDQT   | 04/10/2021 | Thông qua ngày đăng ký cuối cùng thực hiện phát hành cổ phiếu trả cổ tức.                                                                                                                             | 100%            |
| 10  | 09/2021/NQ-HDQT   | 06/10/2021 | Thông qua một số cam kết về ngành nghề kinh doanh liên quan đến tỷ lệ SHNN tối đa tại Công ty.                                                                                                        | 100%            |
| 11  | 10/2021/NQ-HDQT   | 20/10/2021 | Thông qua việc nhận chuyển nhượng 13.875.550 cổ phần, chiếm 65% vốn điều lệ của Công ty CP Đầu tư Benhouse Việt Nam.                                                                                  | 100%            |
| 12  | 11/2021/NQ-HDQT   | 16/11/2021 | Thông qua việc phát hành trái phiếu để mua lại cổ phần của Công ty CP Đầu tư Benhouse Việt Nam.                                                                                                       | 100%            |
| 13  | 12/2021/NQ-HDQT   | 19/11/2021 | Thông qua việc nhận chuyển nhượng thêm 7.469.450 cổ phần, chiếm 34,99% vốn điều lệ của Công ty CP Đầu tư Benhouse Việt Nam.                                                                           | 100%            |
| 14  | 13/2021/NQ-HDQT   | 16/12/2021 | Thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình ESOP năm 2021.                                                                                                               | 100%            |
| 15  | 14/2021/NQ-HDQT   | 16/12/2021 | Thông qua danh sách phân bổ cổ phiếu ESOP cho CBNV.                                                                                                                                                   | 100%            |
| 16  | 15/2021/NQ-HDQT   | 24/12/2021 | Thông qua việc phát hành trái phiếu với tổng giá trị lên đến 200 tỷ đồng.                                                                                                                             | 100%            |
| 17  | 16/2021/NQ-HDQT   | 29/12/2021 | Thông qua việc vay vốn và sử dụng tài sản làm đảm bảo tại BIDV CN Bình Hưng                                                                                                                           | 100%            |
| 18  | 17/2021/NQ-HDQT   | 31/12/2021 | Thông qua việc ký kết Hợp đồng phát triển BDS Dự án thành phần KDC Cồn Tân Lập với Công ty CP Đầu tư VHR                                                                                              | 100%            |

Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

Mục tiêu Danh Khôi – Bất động sản

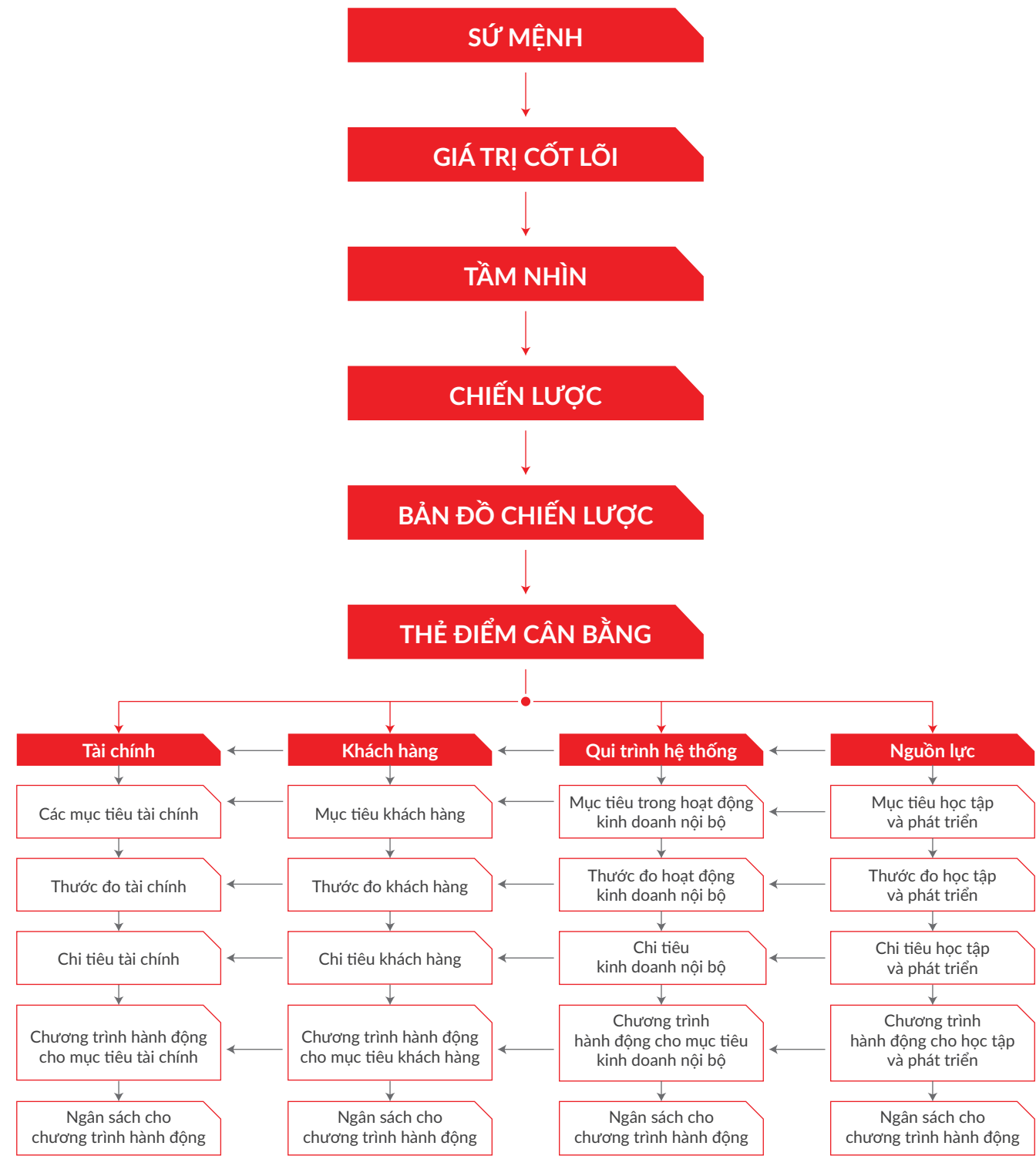




Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

Mục tiêu Danh Khôi – Bất động sản

02 Vận hành công ty ổn định & phát triển bền vững



Thù lao và các khoản lợi ích của  
**BAN LÃNH ĐẠO CÔNG TY**

| STT       | Họ và tên            | Chức danh                              | Thu nhập (triệu đồng) |
|-----------|----------------------|----------------------------------------|-----------------------|
| 1         | Ông Lê Thống Nhất    | Chủ tịch HĐQT                          | 2.250                 |
| 2         | Ông Nguyễn Hữu Quang | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc | 2.449                 |
| 3         | Ông Trần Vi Thoại    | Thành viên HĐQT                        | 1.872                 |
| 4         | Ông Vũ Ngọc Châu     | Thành viên HĐQT                        | 160                   |
| 5         | Ông Nguyễn Mạnh Tiến | Thành viên HĐQT                        | 60                    |
| 6         | Ông Nguyễn Huy Cường | Tổng giám đốc                          | 1.974                 |
| 7         | Bà Nguyễn Ngọc Trâm  | Phó Tổng giám đốc                      | 1.450                 |
| 8         | Ông Nguyễn Quốc Bảo  | Phó Tổng giám đốc                      | 2.225                 |
| TỔNG CỘNG |                      |                                        | 12.441                |







04

HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT  
KINH DOANH NĂM 2021

- 65 Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh 2021
- 66 Tình hình tài chính so với cùng kỳ
- 67 Các chỉ tiêu tài chính hợp nhất chủ yếu
- 69 Báo cáo và đánh giá của Ban giám đốc



Tập đoàn Danh Khôi luôn tuân thủ quy tắc, chuẩn mực, chế độ kế toán và các quy định pháp lý có liên quan đến việc trình bày về tình hình tài chính và hoạt động sản xuất của Công ty. Tập đoàn luôn xem việc hoạt động đúng các quy định pháp luật là trách nhiệm cũng như nghĩa vụ của một tổ chức hoạt động kinh doanh chân chính.

Tình hình  
HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH 2021

| ĐVT: triệu đồng |                                |               |                |                   |                |                   |
|-----------------|--------------------------------|---------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|
| STT             | Chi tiêu                       | Kế hoạch 2021 | Thực hiện 2021 | % TH2021 / KH2021 | Thực hiện 2020 | % TH2021 / TH2020 |
| 1               | Doanh thu thuần                | 1.100.000     | 444.037        | 40,37%            | 207.249        | 214,25%           |
| 2               | Lợi nhuận trước thuế           | 200.000       | 259.256        | 129,63%           | 73.197         | 354,19%           |
| 3               | Lợi nhuận sau thuế             | 180.000       | 194.792        | 108,22%           | 62.201         | 313,17%           |
| 4               | Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS) |               | 2.644          |                   | 1.770          | 149,38%           |

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2021 đã được kiểm toán

Do dịch bệnh Covid-19 lan rộng ảnh hưởng tới hoạt động kinh doanh của Tập đoàn dẫn đến doanh thu không đạt được như kế hoạch. Tuy nhiên với sự đồng lòng, nỗ lực của Ban lãnh đạo và CBNV trong việc tối ưu hóa doanh thu và chi phí, lợi nhuận năm 2021 của Tập đoàn đã có mức tăng trưởng xuất sắc gấp hơn 3 lần so với cùng kỳ năm trước, vượt kỳ vọng đặt ra ở kế hoạch đầu năm.

Tình hình  
TÀI CHÍNH SO VỚI CÙNG KỲ

| ĐVT: triệu đồng |                                                         |            |          |            |           |                         |          |
|-----------------|---------------------------------------------------------|------------|----------|------------|-----------|-------------------------|----------|
| STT             | Chi tiêu                                                | Năm 2020   |          | Năm 2021   |           | % tăng/giảm so với 2020 |          |
|                 |                                                         | Công ty mẹ | Hợp nhất | Công ty mẹ | Hợp nhất  | Công ty mẹ              | Hợp nhất |
| 1               | Tổng giá trị tài sản                                    | 609.494    | 768.639  | 1.929.781  | 2.022.856 | 216,62%                 | 163,17%  |
| 2               | Vốn chủ sở hữu                                          | 406.074    | 477.489  | 1.152.847  | 1.155.718 | 183,90%                 | 142,04%  |
| 3               | Doanh thu thuần                                         | 99.273     | 207.249  | 426.011    | 444.037   | 329,13%                 | 114,25%  |
| 4               | Lợi nhuận từ HĐKD                                       | 44.909     | 49.850   | 331.264    | 241.207   | 637,63%                 | 383,87%  |
| 5               | Lợi nhuận khác                                          | 26.266     | 23.347   | (4.063)    | 18.049    | n/a                     | -22,69%  |
| 6               | Lợi nhuận trước thuế                                    | 71.175     | 73.197   | 327.201    | 259.256   | 359,71%                 | 254,19%  |
| 7               | Lợi nhuận sau thuế                                      | 60.901     | 62.201   | 262.737    | 194.792   | 331,42%                 | 213,17%  |
| 8               | Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ               |            | 62.127   |            | 197.610   |                         | 218,07%  |
| 9               | Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát          |            | 74       |            | (2.818)   |                         | n/a      |
| 10              | Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu bình quân (ROE) | 16,10%     | 13,85%   | 33,71%     | 23,85%    | 17,61%                  | 10,00%   |

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2021 đã được kiểm toán



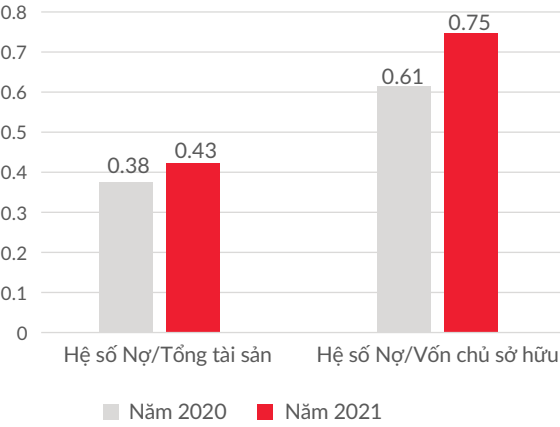


Các chỉ tiêu  
TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHỦ YẾU

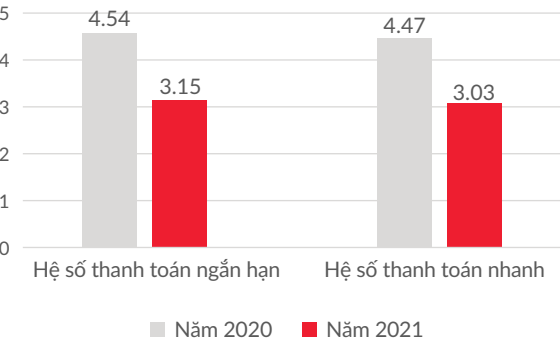
| Chỉ tiêu                                       | Đơn vị  | Năm 2020 | Năm 2021 |
|------------------------------------------------|---------|----------|----------|
| CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN                |         |          |          |
| - Hệ số thanh toán ngắn hạn                    | Lần     | 4,54     | 3,15     |
| - Hệ số thanh toán nhanh                       | Lần     | 4,47     | 3,03     |
| CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN                         |         |          |          |
| - Hệ số Nợ/Tổng tài sản                        | Lần     | 0,38     | 0,43     |
| - Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu                      | Lần     | 0,61     | 0,75     |
| CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG                 |         |          |          |
| - Vòng quay hàng tồn kho                       | Lần     | 0,8      | 1,17     |
| - Hệ số Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân | Lần     | 0,26     | 0,32     |
| CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỢI                  |         |          |          |
| - Hệ số LNST/Doanh thu thuần                   | %       | 30,01    | 43,87    |
| - Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu bình quân          | %       | 13,85    | 23,85    |
| - Hệ số LNST/ Tổng tài sản bình quân           | %       | 7,66     | 13,96    |
| - Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần      | %       | 24,05    | 54,32    |
| - Thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS)              | đồng/cp | 1.770    | 2.644    |

Nguồn: BCTC Hợp nhất kiểm toán năm 2021

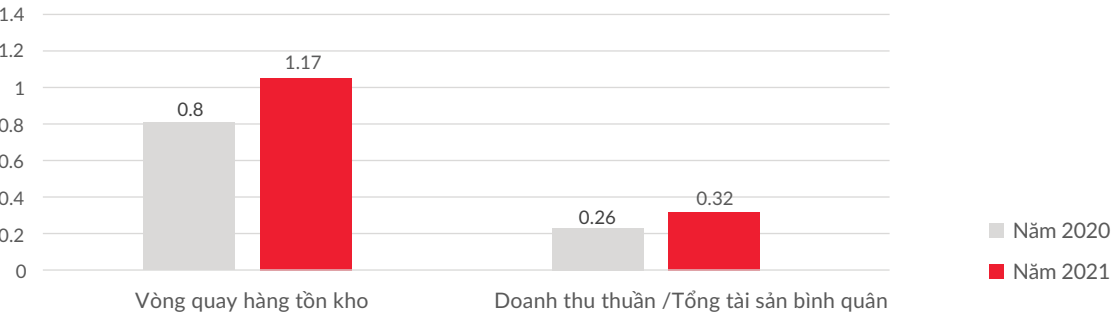
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn



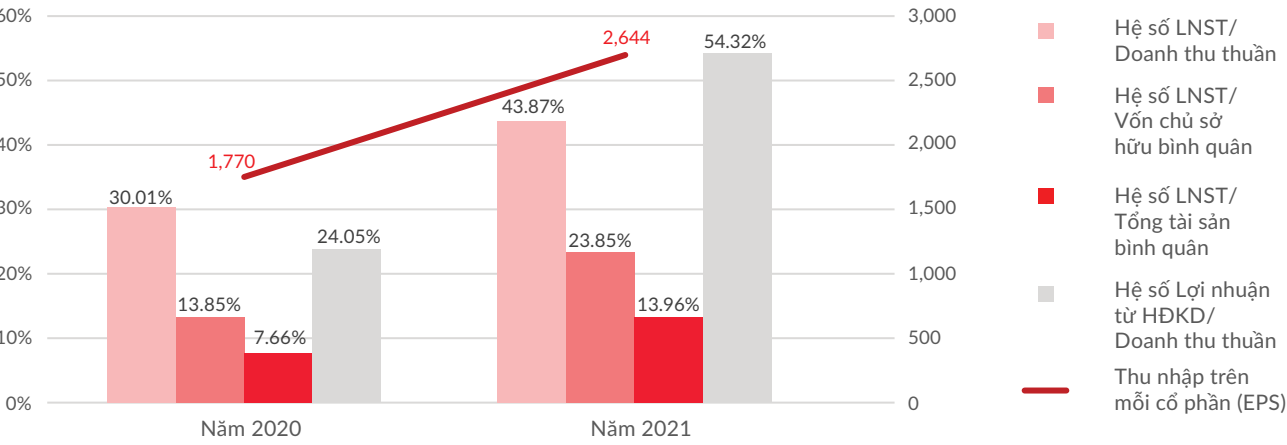
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán



Chỉ tiêu về năng lực hoạt động



Chỉ tiêu về khả năng sinh lợi





Báo cáo và đánh giá  
CỦA BAN GIÁM ĐỐC

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình tài sản

| ĐVT: triệu đồng |                                     |                 |                 |
|-----------------|-------------------------------------|-----------------|-----------------|
| STT             | Chi tiêu                            | 31/12/2020 (HN) | 31/12/2021 (HN) |
| I               | Tài sản ngắn hạn                    | 536.781         | 1.341.669       |
| 1               | Tiền và các khoản tương đương tiền  | 13.458          | 5.742           |
| 2               | Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 0               | 0               |
| 3               | Các khoản phải thu ngắn hạn         | 499.400         | 1.282.710       |
| 4               | Hàng tồn kho                        | 8.182           | 51.122          |
| 5               | Tài sản ngắn hạn khác               | 15.739          | 2.095           |
| II              | Tài sản dài hạn                     | 231.859         | 681.188         |
| 1               | Các khoản phải thu dài hạn          | 41.023          | 429.500         |
| 2               | Tài sản cố định                     | 77.940          | 77.903          |
| 3               | Bất động sản đầu tư                 | 0               | 66.150          |
| 4               | Tài sản dở dang dài hạn             | 95.519          | 90.639          |
| 5               | Các khoản đầu tư tài chính dài hạn  | 0               | 0               |
| 6               | Tài sản dài hạn khác                | 17.377          | 16.996          |
| TỔNG TÀI SẢN    |                                     | 768.639         | 2.022.856       |

Tình hình nợ phải trả

| ĐVT: triệu đồng |                                     |                 |                 |
|-----------------|-------------------------------------|-----------------|-----------------|
| STT             | Chi tiêu                            | 31/12/2020 (HN) | 31/12/2021 (HN) |
| I               | Nợ ngắn hạn                         | 118.182         | 425.604         |
| 1               | Phải trả người bán ngắn hạn         | 3.816           | 8.455           |
| 2               | Người mua trả tiền trước ngắn hạn   | 9.155           | 44.104          |
| 3               | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 21.246          | 108.350         |
| 4               | Phải trả người lao động             | 2.652           | 33.945          |
| 5               | Chi phí phải trả ngắn hạn           | 7.648           | 18.903          |
| 6               | Phải trả ngắn hạn khác              | 22.813          | 96.696          |
| 7               | Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn   | 46.099          | 106.524         |
| 8               | Quỹ khen thưởng phúc lợi            | 4.752           | 8.627           |
| II              | Nợ dài hạn                          | 172.968         | 441.535         |
| 1               | Doanh thu chưa thực hiện dài hạn    | 42.163          | 17.357          |
| 2               | Vay và nợ thuê tài chính dài hạn    | 30.804          | 374.178         |
| NỢ PHẢI TRẢ     |                                     | 291.150         | 867.139         |

Nguồn: BCTC HN năm 2021 đã kiểm toán

PHÂN TÍCH  
THỊ TRƯỜNG  
BẤT ĐỘNG SẢN  
NĂM 2021

Năm 2021 khép lại thêm những khó khăn đối với lĩnh vực bất động sản (BDS), thị trường tiếp tục mất cân đối cung cầu, sốt đất xảy ra sau mỗi đợt dịch Covid-19, nhiều cơ chế mới giúp mở ra thị trường và kết thúc một năm nhiều biến động với việc đất đầu giá ở Thủ Thiêm (TP Hồ Chí Minh) đạt mức kỷ lục chưa từng có. Nhưng các chuyên gia vẫn kỳ vọng rất lớn vào sự phục hồi vào năm 2022.

Sốt đất ở khắp mọi nơi trong cả nước, theo số liệu từ Hiệp hội BĐS Việt Nam, trong quý 1 tình trạng sốt đất diễn ra từ Bắc vào Nam. Mức tăng bình quân từ 30-100%, Hoà Bình (tăng 102%), Bắc Giang (tăng 37%), Hải Dương (tăng 19%). Các tỉnh phía Nam cũng chứng kiến sự tăng giá của thị trường nhà đất, đặc biệt là đất nền, Đà Nẵng (32%), Bà Rịa Vũng Tàu (24%), TP Hồ Chí Minh tăng 25%. Lý giải nguyên nhân diễn ra cơn sốt đất khắp nơi, các chuyên gia nhận định cơ bản do các nguyên nhân chính: Thông tin quy hoạch, phát triển hạ tầng khiến nhiều nhà đầu tư kỳ vọng như quy hoạch ven sông Hồng, một số huyện ở Hà Nội lên quận, quy hoạch Đà Nẵng, quy hoạch Thủ Đức (TP Hồ Chí Minh) lên thành phố. Dòng vốn đầu tư nước ngoài đổ mạnh vào phát triển công nghiệp kéo theo nhu cầu cơ sở hạ tầng gia tăng khiến giá đất nhiều vùng trũng ở nhiều địa phương tăng vọt.

Giá nhà tăng do nguyên vật liệu xây dựng leo thang, theo thống kê Bộ xây dựng, nửa đầu năm 2021 chỉ số giá xây dựng tăng gần 4% so với cùng kỳ năm 2020, trong đó tác động chính là do sự tăng giá nguyên vật liệu xây dựng như giá thép tăng 3-40%, giá nhựa đường tăng 9-10%, giá xi măng tăng 3-5%. Không chỉ dừng lại ở đó, đến đầu quý 4 thị trường tiếp tục ghi nhận đợt tăng giá mới của nguyên vật liệu xây dựng, các đơn vị cung cấp đồng loạt tăng giá 5-20%. Hiệp hội BĐS Việt Nam cho biết, giá nguyên liệu xây dựng tác động trực tiếp đến giá nhà, chiếm 60% giá thành xây dựng của BĐS.

Năm 2021 là năm đầu tiên thực hiện hàng loạt những bộ luật mới sửa đổi, bổ sung liên quan đến thị trường BĐS như: luật đầu tư, luật kinh doanh BĐS, luật nhà ở, luật bảo vệ môi trường,...kết hợp với luật xây dựng đảm bảo sự đồng bộ của hệ thống pháp luật liên quan đến việc chấp nhận chủ trương đầu tư, chấp nhận nhà đầu tư, công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở, BĐS. Cùng với đó, những Nghị định, Thông tư thay thế, sửa đổi, bổ sung được ban hành với mục tiêu tháo gỡ tối đa khó khăn, vướng mắc cho cộng đồng DN nói chung và DN BĐS nói riêng.

Bước sang năm 2022 kinh tế dự báo phục hồi nhanh, khi thực hiện tốt chương trình phục hồi kinh tế, trong đó có gói tín dụng về nhà ở xã hội đề xuất là 65.000 tỷ đồng; Chiến lược phát triển nhà ở Bộ Xây Dựng đang gấp rút hoàn thành trình Chính phủ phê duyệt; Đầu tư công, đặc biệt vấn đề pháp lý được tháo gỡ mạnh thời gian qua, sắp tới sẽ sửa đổi Luật Đất đai. Chính phủ cũng đang sửa Nghị định về nhà ở cho công nhân khu công nghiệp,... những điều đó sẽ tác động tích cực đến thị trường BĐS.







# 05

## BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

73 Đánh giá toàn cảnh 2021

74 Mục tiêu phát triển bền vững

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

81 Chính sách liên quan đến người lao động

84 Trách nhiệm xã hội





Đánh giá  
**TOÀN CẢNH 2021**

Năm 2020 kinh tế toàn cầu như bao phủ với bóng đen vô định mang tên COVID-19. Bước sang năm 2021, với ánh sáng hy vọng đến từ vắc xin và những nỗ lực đến từ chính phủ các nước thông qua chính sách tài khóa và tiền tệ, cả thế giới bắt đầu vực dậy chuỗi sản xuất toàn cầu và mở ra một kỷ nguyên mới của khoa học - kỹ thuật. Nhưng sự hiện diện của COVID-19 vẫn còn đó và sức ảnh hưởng của nó biến đổi liên tục, các quốc gia cũng phải đề ra nhiều chính sách linh hoạt để ứng phó nhưng tình hình chung vẫn là "sống chung an toàn với COVID-19".

Việt Nam cũng không nằm ngoài xu thế chung của thế giới. Dù là một quốc gia được đánh giá tích cực về phòng chống và ứng phó với COVID-19, nhưng liên tục đối mặt với các biến chủng mới từ cuối tháng 04/2021, thì bức tranh toàn cảnh Việt Nam cũng phải mang trên mình những vệt màu âm ảm.

Song hành với tình hình kinh tế - xã hội đầy biến động, Tập đoàn Danh Khôi đã xây dựng cho bản thân những chiến lược kinh doanh cụ thể, dung hoà với mọi nguồn lực và tiềm lực hiện có để vẫn đảm bảo tính an toàn, bền vững giữa vòng xoáy của đại dịch. Sự bền vững của Tập đoàn Danh Khôi luôn có thể nhận biết trong từng con người Danh Khôi, văn hoá Danh Khôi, môi trường Danh Khôi hay là giữa xã hội với Danh Khôi,...

Mục tiêu  
**PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG**

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

CHIẾN LƯỢC HÀNH ĐỘNG



**CON NGƯỜI DANH KHÔI**  
NHỮNG NGƯỜI TIÊN PHONG CỦA  
SỰ BỀN VỮNG

- Sống chung an toàn với đại dịch COVID-19
- Nâng tầm tri thức Danh Khôi
- Nâng cao hiệu suất lao động



**VĂN HOÁ DANH KHÔI**  
TĂNG TRƯỞNG BỀN VỮNG

- Tái tạo văn hoá
- Hội nhập quốc tế
- Sản phẩm an sinh – đầu tư tăng trưởng



**MÔI TRƯỜNG DANH KHÔI**  
SẮC XANH CỦA SỰ BỀN VỮNG

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



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

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



Mục tiêu  
PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

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



|   |                                          |    |                                       |
|---|------------------------------------------|----|---------------------------------------|
| 1 | Xoá nghèo                                | 10 | Giảm bất bình đẳng                    |
| 2 | Xoá đói                                  | 11 | Các thành phố và cộng đồng bền vững   |
| 3 | Sức khoẻ tốt và cuộc sống hạnh phúc      | 12 | Tiêu dùng và sản xuất có trách nhiệm  |
| 4 | Giáo dục chất lượng                      | 13 | Ứng phó với biến đổi khí hậu          |
| 5 | Bình đẳng giới                           | 14 | Đời sống dưới nước                    |
| 6 | Nước sạch và điều kiện vệ sinh           | 15 | Đời sống trên cạn                     |
| 7 | Năng lượng sạch và giá cả hợp lý         | 16 | Hoà bình, công lý và thể chế hiệu quả |
| 8 | Việc làm bền vững và tăng trưởng kinh tế | 17 | Hợp tác đạt mục tiêu                  |
| 9 | Công nghiệp, đổi mới và cơ sở hạ tầng    |    |                                       |





## Nội dung định hướng PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG CỦA DANH KHÔI

### 1. Con người Danh Khôi: Những người tiên phong của sự bền vững

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

Năm 2021 đặc biệt khó khăn cho con người Danh Khôi vì sự phát triển mạnh mẽ của dịch bệnh COVID-19 tại Việt Nam. Tư tưởng, hành động và cuộc sống của từng con người Danh Khôi bị thay đổi rất nhiều. Nhưng hơn bao giờ hết mỗi liên kết giữa Tập đoàn và từng con người Danh Khôi lại trở nên vững tin, mạnh mẽ.

### 2. Sống chung an toàn với đại dịch COVID-19

Trong năm 2021, Tập đoàn đã ban hành một loạt các chính sách hỗ trợ cho các cán bộ nhân viên để cùng đồng hành và vượt qua các khó khăn của đại dịch COVID-19:

- Hỗ trợ tài chính cho các cán bộ nhân viên nhiễm COVID-19.
- Hỗ trợ, tạo điều kiện, cơ sở vật chất cho nhân viên làm việc tại nhà trong thời gian giãn cách hay cách ly y tế.
- Ban hành bộ quy chuẩn 5S+ để đảm bảo an toàn cho nhân viên làm việc trong công ty.
- Ban hành các quy định và hướng dẫn phòng ngừa COVID-19.
- Thực hiện các hoạt động phòng ngừa, xịt khử khuẩn các toà nhà có nguy cơ phát tán dịch bệnh cao.

Trải qua các đợt sóng của đại dịch COVID-19, con người Danh Khôi đã được rèn giũa cả thể chất lẫn tinh thần và tâm niệm một cuộc sống tích cực. Vượt lên khuôn khổ cá nhân, từng con người Danh Khôi vững kết đồng tâm, gom góp sức mạnh để xây dựng một tổ chức vững chãi trước đại dịch.

### 3. Nâng tầm tri thức Danh Khôi

Nhận rõ tầm quan trọng cũng như tác động trực tiếp của nguồn nhân lực đến sự phát triển chung, Danh Khôi luôn chú trọng việc đào tạo và phát triển nhân sự bền vững. Đây được xem là chiến lược chủ chốt nhằm tăng khả năng cạnh tranh trên thị trường. Thường xuyên tổ chức đào tạo nâng cao chuyên môn, bên cạnh lợi ích về hiệu quả kinh doanh còn nuôi dưỡng giá trị văn hóa tốt đẹp và sự tự hào khi làm việc tại Danh Khôi.

Đề cao sức mạnh tập thể, Danh Khôi luôn khuyến khích mỗi cá nhân tạo kết nối, phát huy tiềm năng toàn diện, học hỏi điều mới và khám phá những cơ hội, thách thức đi kèm với sự phát triển. Mục đích hoạt động của Danh Khôi dựa trên sự đồng hành, chân thành và tôn trọng lẫn nhau để gia tăng giá trị của cá nhân và tổ chức. Mỗi cá nhân là một phần quan trọng đối với Danh Khôi.

Mỗi con người Danh Khôi không chỉ là người thụ hưởng mà phải là những cá nhân góp phần kiến tạo văn hóa tại Danh Khôi. Văn hóa doanh nghiệp đúng đắn, phù hợp được kiến tạo bởi những con người làm việc chăm chỉ, trách nhiệm và tự trọng chắc chắn sẽ sản sinh ra những sản phẩm tốt, dịch vụ tốt cho khách hàng và là lợi thế cạnh tranh quan trọng, bền vững bậc nhất của Tập đoàn Danh Khôi.

### 4. Nâng cao hiệu suất lao động Danh Khôi

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

Danh Khôi luôn nhắm đến môi trường làm việc bình đẳng và hiệu quả cho toàn thể cán bộ nhân viên. Với tâm huyết của mình, bộ quy định và tiêu chuẩn đánh giá công việc năm 2021 đã được ban hành nhằm đánh giá chính xác năng lực và hiệu suất của từng con người Danh Khôi. Toàn bộ quá trình đánh giá đều được thực hiện với sự giám sát của Ban lãnh đạo của Tập đoàn.

### 5. Con người Danh Khôi: Những người tiên phong của sự bền vững

#### TÁI TẠO VĂN HOÁ

Năm 2021 ghi nhận một “Danh Khôi” hoàn toàn mới. Một Danh Khôi được nâng lên một tầm cao mới và gắn kết với hai chữ “Tập đoàn” đã khẳng định một thương hiệu uy tín đã có bước tiến đáng kể trong sự nghiệp kinh doanh của mình. Kèm theo đó, bộ nhận diện thương hiệu mới đã khẳng định tầm vóc chiến lược, khẳng định giá trị cốt lõi, khẳng định được chất lượng của Danh Khôi.

Văn hóa Tập đoàn Danh Khôi được “tái tạo” cho phù hợp trong thời đại mới này. Văn hoá “tái tạo” của Danh Khôi tạo nên từ bản sắc và nền tảng.

Với văn hoá bản sắc, tầm nhìn – sứ mệnh – giá trị cốt lõi của Danh Khôi được cập nhật, chuẩn hoá và được công bố trên website mới của Danh Khôi. Bên cạnh đó, Danh Khôi cũng đã ban hành Quy tắc hành xử và mang đến văn hoá “dân gian” cho toàn bộ Tập đoàn thông qua các hoạt động đào tạo, chương trình thi đua, khen thưởng.

Với văn hoá nền tảng, Danh Khôi lấy con người làm nền tảng nên đội ngũ cán bộ nhân viên trở thành chủ thể văn hoá mang lại hiệu quả cao và nguyên lý trường tồn. Tiêu chí của nền tảng này được xây dựng trên các yếu tố: Hiệu quả – Đáng tin – Hạnh phúc.

#### HỘI NHẬP QUỐC TẾ

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

Trong hoạt động dịch vụ và vận hành dự án, Best Western Hotels & Resorts, một trong những chuỗi khách sạn hàng đầu thế giới vừa chính thức bắt tay hợp tác với Tập đoàn Danh Khôi để quản lý, vận hành Tổ hợp nghỉ dưỡng Aria Đà Nẵng. Chiến lược hợp tác chú trọng vào phát triển bền vững, tập trung vào chất lượng và phát triển chất lượng của dự án. Sự hợp tác còn góp phần mang đến sự thành công cho dự án ngay khi đi vào khai thác vận hành. Nhờ các đơn vị phân phối uy tín và kinh nghiệm của Best Western Hotels and Resorts, dự án sẽ giúp các nhà đầu tư tối ưu hóa cơ hội kinh doanh tốt nhất và nâng vị thế của các dự án lên tầm vóc quốc tế.

#### SẢN PHẨM AN SINH – ĐẦU TƯ TĂNG TRƯỞNG

Năm 2021 là một năm khó khăn cho việc kinh doanh, đặc biệt là kinh doanh bất động sản. Sự hạn chế do các chính sách cách ly giữa các tỉnh thành và sự đứt gãy trong quá trình kinh doanh là các yếu tố làm trì hoãn kế hoạch mở bán của các dự án. Nhận định “trong nguy có cơ”, Danh Khôi đã quyết định rà soát lại toàn bộ sản phẩm và điều chỉnh kế hoạch kinh doanh. Với bước chuẩn bị kỹ lưỡng và quyết liệt, sau khi đại dịch được hạ nhiệt bởi chính sách phủ khắp vắc xin của chính phủ, Danh Khôi đã đưa một loạt sản phẩm của mình vào thị trường, bổ sung nguồn cung đa dạng cho thị trường: sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng cao cấp đến từ Aria Đà Nẵng; sản phẩm đầu tư phát triển, đất nền nhà ở ven biển Lagi New City, sản phẩm an sinh – nghỉ dưỡng tại Nha Trang với dự án The Aston Luxury Residence, còn có Takashi Ocean Suite, dự án gây ấn tượng mạnh mẽ bằng các sản phẩm mang “linh hồn” Nhật Bản,....

Được công nhận về năng lực phát triển và sản phẩm ưu việt, Danh Khôi đã liên tục được các tổ chức cả trong và ngoài nước vinh danh trong năm 2021. Hạng mục giải thưởng “Doanh nghiệp tăng trưởng nhanh” của sự kiện Fast Enterprise Award tại APEA 2021 là một minh chứng cho năng lực phát triển của Tập đoàn được ghi nhận xuyên suốt năm 2021 với kết quả kinh doanh ấn tượng, duy trì nhịp tăng trưởng ổn định qua từng năm.

“Tiến đến giai đoạn 2021 - 2025, Danh Khôi hướng đến phát triển đa ngành nghề để tối ưu hóa các nguồn lực và tận dụng, phát huy tối đa hiệu quả của hệ sinh thái trong tập đoàn, trong đó vẫn lấy bất động sản là ngành nghề kinh doanh cốt lõi.



Nội dung định hướng  
PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG CỦA DANH KHÔI

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

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

|     |                                                                                                                                                                                                                       |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| KHÍ | Thiết lập và thực hiện các quy chuẩn nhằm hạn chế bụi, khí thải, mùi hôi trong quá trình xây dựng và vận chuyển VLXD.<br><br>Hạn chế tiếng ồn, bảo trì máy móc thiết bị tránh tạo ra quá nhiều tiếng ồn và xung chấn. |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NƯỚC | Tập đoàn Danh Khôi đã và đang áp dụng các hình thức tiết kiệm khi sử dụng nguồn nước sạch trong quá trình thi công, xây dựng dự án, vệ sinh máy móc thiết bị, đường sá,... tận dụng tối đa nguồn nước tự nhiên tại địa bàn thi công. Xây dựng các bể nước ngầm, tái sử dụng nước mưa và nước thải đã qua hệ thống xử lý đạt chuẩn để tưới cây xanh trong khu vực dự án.<br><br>Ưu tiên thi công hạng mục liên quan đến xử lý nước thải như hệ thống cống thoát nước, đường ống chất thải,... trước khi tiến hành thi công để tránh gây tình trạng tồn đọng và rò rỉ nước thải. |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|     |                                                                                                                                                                                                        |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| LỬA | Tăng cường công tác phòng cháy chữa cháy, an toàn cháy nổ tại công trình.<br><br>Các máy móc, thiết bị, VLXD có nguy cơ dẫn đến cháy nổ phải được bảo quản kỹ lưỡng và có đơn vị chuyên trách quản lý. |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ĐẤT | Thiết lập khu vực chuyên thu gom và xử lý rác thải rắn tách biệt các khu vực khác và tổ chức thu gom chất thải định kỳ hàng ngày.<br><br>Lập hàng rào che chắn, các phương tiện vận tải di chuyển trong và ngoài khu vực dự án luôn đảm bảo không làm ảnh hưởng đến khu vực giao thông công cộng hay công trình liền kề.<br><br>Luôn có kế hoạch cung ứng vật tư thích hợp, hạn chế tập kết vật tư tập trung vào cùng một thời điểm, che chắn vật liệu xây dựng tại các khu vực thi công, tập kết.<br><br>Trong tất cả các dự án, Tập đoàn Danh Khôi luôn cam kết sử dụng các loại vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường như các sản phẩm xanh, nhẹ,... |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NĂNG LƯỢNG | Luôn chú trọng vấn đề tiết kiệm năng lượng trong quá trình xây dựng, thi công và vận hành dự án bất động sản thông qua việc sử dụng các thiết bị mới, tiết kiệm điện, thiết kế các công trình đều thông thoáng, tận dụng tối đa ánh sáng tự nhiên, sử dụng kính cửa sổ có độ bức xạ thấp và ứng dụng công nghệ năng lượng mặt trời để giảm thiểu chi phí, hạn chế năng lượng.<br><br>Ưu tiên triển khai lắp đặt pin năng lượng mặt trời, hệ thống chiếu sáng công cộng được bật theo giờ, theo khu vực nhằm đảm bảo không lãng phí năng lượng; sử dụng hệ thống đun nước nóng năng lượng mặt trời để tiết kiệm điện; các tiện ích dự án hài hòa với môi trường xung quanh, tạo một tổng thể hài hòa mà vẫn đảm bảo chất lượng tốt nhất cho công trình.<br><br>Ứng dụng các công nghệ và giải pháp kỹ thuật giúp giảm thiểu việc tiêu thụ năng lượng và tài nguyên khi dự án được đưa vào khai thác sử dụng. |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

CON NGƯỜI

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

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

7. Báo cáo môi trường – Thiết kế cảnh quan

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

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

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

8. Xã hội – Danh Khôi: Mối liên kết bền vững

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

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





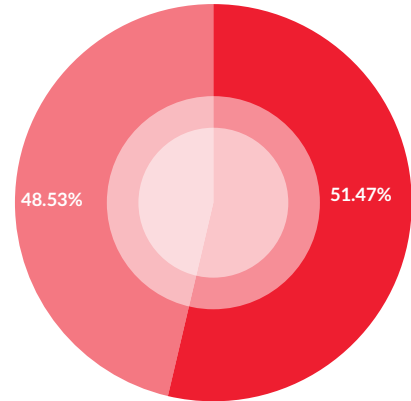
Chính sách liên quan đến  
**NGƯỜI LAO ĐỘNG**

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

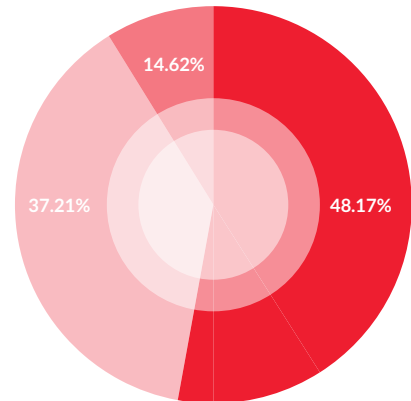
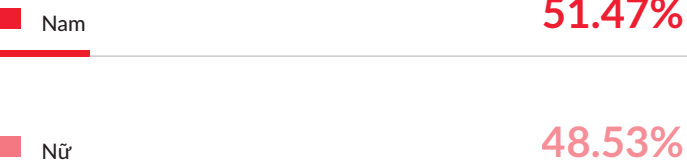
Với phương châm “Thành công thật sự khởi nguồn từ lòng chân thành và sự chia sẻ”, cùng giá trị cốt lõi “Hệ giá trị cốt lõi của mọi thành viên để viết nên Khúc sử thi về sự phát triển vững mạnh cho Tập đoàn Danh Khôi”, năm 2021 Tập đoàn Danh Khôi đã có nhiều nỗ lực cải tiến theo mục tiêu nâng cao năng lực của đội ngũ, xây dựng môi trường làm việc năng động, chuyên nghiệp và đầy thách thức. Tập đoàn là nơi toàn thể nhân viên được phát huy tốt đa năng lực cá nhân, cùng nhau hiệp lực vì mục tiêu chung. Tất cả các đóng góp nhằm góp phần nâng cao năng lực cạnh tranh cho Tập đoàn đều được ghi nhận và thưởng xứng đáng, công bằng.

Việc liên tục cải tiến chính sách nhân sự để đáp ứng kịp thời với sự thay đổi và phát triển của Tập đoàn Danh Khôi, vừa có thể giúp cho toàn thể CBNV có nhiều cơ hội phát triển sự nghiệp, nâng cao trình độ chuyên môn, vừa tạo điều kiện thu hút nhân tài, góp phần đưa Tập đoàn Danh Khôi tiến xa hơn trong tương lai. Các chính sách đào tạo, phát triển và chế độ phúc lợi tại Tập đoàn cũng được cải thiện và hấp dẫn hơn, trong đó nổi bật nhất là chính sách mua các sản phẩm của công ty dành cho CBNV.

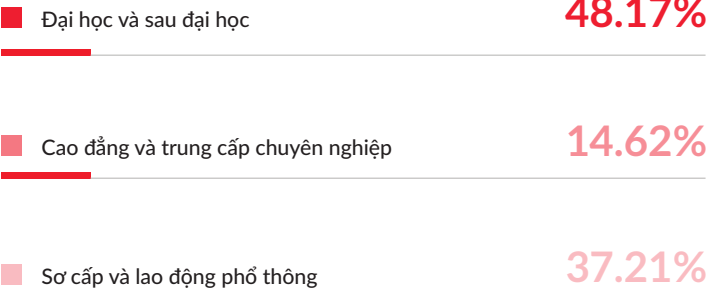
Năm 2021, nhân sự tại Tập đoàn tăng 119,4% so với năm 2020. Trong đó, Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi với tổng 263 nhân sự gồm 126 Nam, chiếm tỷ lệ 47,9% và 137 Nữ, chiếm tỷ lệ 52,1%; Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD – Công ty con với tổng 722 nhân sự gồm 352 Nam chiếm tỷ lệ 48,8% và 370 Nữ, chiếm tỷ lệ 51,2%. Hiện nay, số lượng CBNV trình độ cao (từ cao đẳng trở lên) là gần 520 người, tương đương hơn 60% tổng số lao động. Dự báo số lượng Cán bộ – nhân viên sẽ còn tiếp tục tăng mạnh trong năm 2021 do nhu cầu mở rộng quy mô hệ thống Tập đoàn.



Cơ cấu nhân sự theo giới tính



Cơ cấu nhân sự theo trình độ



Chính sách lao động *nhằm đảm bảo*  
**sức khỏe, an toàn & phúc lợi**  
**đối với người lao động**

Xác nhận chất lượng nguồn nhân lực là giá trị cốt lõi tạo nên sự thành công cho doanh nghiệp, vì vậy Tập đoàn đã ưu tiên và đặt lên hàng đầu việc đào tạo, bồi dưỡng, phát triển nguồn nhân lực. Thường xuyên tổ chức nhiều chương trình đào tạo nâng cao kỹ năng cho người lao động.

Tại Danh Khôi, người lao động không chỉ được nhận lương, thưởng tháng thứ 13, thưởng hiệu quả KPI mà còn được hưởng nhiều chính sách, chế độ khác. Điển hình như thưởng nóng cho các cá nhân có thành tích xuất sắc trong công việc, hoặc tham gia các chương trình thể thao giải trí của Công ty. Bên cạnh đó, chương trình phát hành ESOP dành cho CBNV và quyền mua sản phẩm với nhiều chiết khấu và hình thức ưu đãi, mang về thu nhập cho CBNV ngoài tiền lương. Nhờ vậy, các CBNV luôn tận tâm đem lại hiệu quả công việc cao.

Chế độ phúc lợi cho CBNV được Tập đoàn Danh Khôi nghiêm túc thực hiện theo đúng quy định của Nhà Nước, người lao động không những được đóng đầy đủ các khoản bảo hiểm bắt buộc như bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế,... mà còn được Công ty hỗ trợ gói bảo hiểm tai nạn 24/24, khám sức khỏe định kỳ hàng năm.

Mặc dù bị ảnh hưởng bởi dịch nhưng Tập đoàn Danh Khôi đã phối hợp với Công đoàn, xây dựng nhiều chương trình nâng cao đời sống CBNV như tổ chức các hoạt động giao lưu thể thao, các buổi luyện tập cho CBNV giải trí sau mỗi ngày làm căng thẳng, các hoạt động vui chơi vào những ngày lễ trong năm được tổ chức phong phú, nâng cao đời sống tinh thần cho CBNV.

Các trường hợp nhân sự có hoàn cảnh khó khăn vì dịch bệnh, đau ốm khi nhiễm bệnh luôn được Tập đoàn chia sẻ kịp thời, thăm hỏi và có sự giúp đỡ, hỗ trợ về cả hiện vật lẫn hiện kim. Đặc biệt, Danh Khôi còn hỗ trợ chi phí tiêm vắc xin cho toàn bộ CBNV trong hệ thống Tập đoàn.



Hoạt động “Mừng lịch đầu năm và khai xuân”





Hoạt động mừng ngày Quốc tế phụ nữ 08/03/2021, Thể dục thể thao nâng cao sức khỏe và Mừng sinh nhật cho CBNV.

Hoạt động  
đào tạo  
người lao động

Với sứ mệnh “Làm giàu giá trị sống” và mong muốn “Hệ giá trị cốt lõi của mọi thành viên để viết nên Khúc sử thi về sự phát triển vững mạnh cho Tập đoàn Danh Khôi”, trong năm Tập đoàn Danh Khôi đã phối hợp với Học viện quản lý PACE để tổ chức buổi hội thảo chuyên đề “Tái tạo văn hóa” cho toàn thể CBNV của Công ty. Các chương trình sự kiện đào tạo các kỹ năng chuyên nghiệp cho đội ngũ sales cũng được Tập đoàn chú trọng.



TRÁCH NHIỆM XÃ HỘI

Bên cạnh hoạt động kinh doanh, Tập đoàn Danh Khôi luôn xem những hoạt động đóng góp cho xã hội là một phần trách nhiệm đối với cộng đồng, góp phần vào sự phát triển lâu dài, bền vững của xã hội.

Xuất phát từ tâm với phương châm “Chia sẻ yêu thương”, Tập đoàn Danh Khôi luôn thực hiện trách nhiệm xã hội một cách tích cực, thể hiện qua sự đóng góp ngày càng lớn cho ngân sách nhà nước hàng năm, giải quyết việc làm ổn định cho hàng trăm lao động, thực hiện tốt công tác an sinh xã hội cho cộng đồng, hỗ trợ đóng góp các quỹ từ thiện, trao tặng những phần quà đến cho người nghèo trên toàn quốc, chung tay vì cộng đồng.

Đồng hành cùng Chính phủ và Bộ y tế trong cuộc chiến chống đại dịch COVID-19, Ban lãnh đạo và toàn thể CBNV Tập đoàn Danh Khôi đã và đang thực hiện triệt để, nghiêm túc các biện pháp phòng chống dịch bệnh, song hành việc phát triển kinh doanh với công tác đảm bảo sức khỏe, an toàn cho CBNV, khách hàng và đối tác thân tín. Tại những thời điểm dịch bệnh diễn biến phức tạp, Ban lãnh đạo đã tạo điều kiện về thời gian, công nghệ để CBNV được làm việc tại nhà. Tập đoàn cũng sắp xếp cho CBNV được nghỉ Tết Tân Sửu 2021 sớm hơn 1 tuần so với quy định trước đó mà vẫn được hưởng nguyên lương, đồng thời bố trí 5 chuyến xe chất lượng cao đưa CBNV về quê ăn Tết, góp phần hạn chế tình trạng lây lan dịch bệnh ở các khu vực sân bay, nhà ga, bến xe trong thời gian cao điểm. Đặc biệt, với mong muốn Cán bộ nhân viên ổn định tinh thần, đảm bảo sức khỏe để yên tâm công tác, Tập đoàn Danh Khôi tài trợ 100% chi phí tiêm Vaccine cho hơn 1.500 nhân sự. Việc tài trợ chi phí tiêm vắc xin cho toàn thể CBCNV của Tập đoàn không chỉ là hành động cần thiết để bảo vệ con người – tài sản quý giá của Doanh nghiệp, mà đó còn là tinh thần trách nhiệm, là sự chia sẻ và đóng góp tích cực trong cuộc chiến chống đại dịch COVID-19 của cả cộng đồng.



Thăm và tặng quà cho 140 hộ thuộc diện nghèo và có con nhỏ tại Huyện Lệ Thủy, Tỉnh Quảng Bình.



Thăm và tặng quà trung tâm giáo dục trẻ khuyết tật Huyện Lệ Thủy, Tỉnh Quảng Bình.

Năm 2021 là năm làn sóng đại dịch bùng nổ tại TP.HCM và không ngừng lan rộng đến hơn 60 tỉnh thành, đây là giai đoạn khá khó khăn với cả nước nói chung và Công ty nói riêng. Đoàn kết và lan tỏa tinh thần “tương thân tương ái” vẫn là nét văn hóa đẹp, nhân văn nhất của người Việt Nam. “Quỹ Danh Khôi” từ đó ra đời nhằm góp phần hỗ trợ hơn cho những trường hợp F0 hoặc những trường hợp khó khăn trong mùa dịch.

Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN

Tăng trưởng xanh được xác định là điểm nhấn quan trọng trong chính sách phát triển của Tập đoàn Danh Khôi nhằm hướng tới sự phát triển bền vững. Mục tiêu tăng trưởng xanh của Tập đoàn là một mục tiêu lâu dài, liên tục, cần có sự kết hợp tham gia của các đơn vị, bộ phận, phòng ban,...khác nhau trong Công ty.

Với mục tiêu xây dựng một thị trường vốn xanh hiệu quả và bền vững hỗ trợ việc thực hiện chiến lược quốc gia về môi trường và biến đổi khí hậu. Tập đoàn luôn đi đầu trong các phong trào cũng như có các hành động thiết thực liên quan đến kiểm soát các tác động môi trường của các dự án đầu tư với tiêu chí phát triển bền vững bên cạnh môi trường xanh, thân thiện.





06

BÁO CÁO  
TÀI CHÍNH



Báo cáo của  
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi và công ty con (gọi chung là “Công ty”) trân trọng đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập

Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi tiền thân là Công ty Cổ phần Bất động sản Netland hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312695565 ngày 19 tháng 3 năm 2014 và đăng ký thay đổi mới nhất lần thứ 14 ngày 14 tháng 3 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc tăng vốn điều lệ từ 841.886.860.000 VND lên 881.886.860.000 VND.

Ngày 05 tháng 4 năm 2018, cổ phiếu của Tập đoàn 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 Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội cấp ngày 05 tháng 3 năm 2018.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

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

Tên tiếng anh: Danh Khôi Group Joint Stock Company.

Tên viết tắt: Tập đoàn Danh Khôi.

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

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

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

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

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm toán nội bộ, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

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

Hội đồng Quản trị

|     |                  |               |
|-----|------------------|---------------|
| Ông | Lê Thống Nhất    | Chủ tịch HĐQT |
| Ông | Nguyễn Hữu Quang | Thành viên    |
| Ông | Nguyễn Mạnh Tiến | Thành viên    |
| Ông | Trần Vi Thoại    | Thành viên    |
| Ông | Vũ Ngọc Châu     | Thành viên    |

Báo cáo của  
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

Ban Kiểm toán nội bộ

|     |                  |                 |                                                                                |
|-----|------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Ông | Nguyễn Mạnh Tiến | Chủ tịch Ủy ban | (Bổ nhiệm theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 04/2021/NQ-HDQT ngày 13/5/2021) |
| Ông | Vũ Ngọc Châu     | Thành viên      | (Bổ nhiệm theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 04/2021/NQ-HDQT ngày 13/5/2021) |

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

|     |                      |                   |
|-----|----------------------|-------------------|
| Ông | Nguyễn Huy Cường     | Tổng Giám đốc     |
| Ông | Nguyễn Hữu Quang     | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông | Nguyễn Quốc Bảo      | Phó Tổng Giám đốc |
| Bà  | Nguyễn Ngọc Trâm     | Phó Tổng Giám đốc |
| Bà  | Nguyễn Thị Ngọc Bích | Kế toán trưởng    |

Người đại diện theo pháp luật của Công ty 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 2021 theo Giấy ủy quyền số 83.1/2020/GUQ ngày 01 tháng 8 năm 2020. |               |               |

4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Tp. HCM ("AISC") được bổ nhiệm là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Tập đoàn.



Báo cáo của  
**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

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

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

**6. Xác nhận**

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị, chúng tôi xác nhận rằng báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

  
Thay mặt Hội đồng Quản trị  
  
Lê Thống Nhất  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Báo cáo  
**KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

Số : A0521286-HN/AISC-DN5

**CÔNG TY KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC TP. HCM**  
Auditing An Information Service Company Limited

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi và công ty con (gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 25 tháng 3 năm 2022, từ trang 05 đến trang 55, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn chịu trách nhiệm 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 Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi và công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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.

  
Tp. HCM, ngày 29 tháng 3 năm 2022  
KT. TỔNG GIÁM ĐỐC  
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC  
  
LÊ HÙNG DŨNG  
Số Giấy CNDKHNKT: 3174-2020-005-1  
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

KIỂM TOÁN VIÊN  
  
ĐỖ THỊ HẰNG  
Số Giấy CNDKHNKT: 4226-2018-005-1  
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp



Bảng cân đối  
KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| TÀI SẢN                                             | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2021               | 01/01/2021             |
|-----------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                          | <b>100</b> |             | <b>1.341.668.570.876</b> | <b>536.780.579.288</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>        | <b>110</b> | <b>V.1</b>  | <b>5.741.905.841</b>     | <b>13.458.424.473</b>  |
| 1. Tiền                                             | 111        |             | 5.741.905.841            | 13.458.424.473         |
| 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>1.282.709.878.294</b> | <b>499.400.478.881</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                 | 131        | V.2         | 375.977.038.182          | 41.806.493.049         |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                 | 132        | V.3         | 494.360.614.056          | 186.800.762.568        |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn                         | 133        |             | -                        | -                      |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134        |             | -                        | -                      |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn                     | 135        |             | -                        | -                      |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác                           | 136        | V.4a        | 414.815.599.377          | 271.598.296.589        |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi               | 137        | V.2,3,4     | (2.443.373.321)          | (805.073.325)          |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý                          | 139        |             | -                        | -                      |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                             | <b>140</b> | <b>V.5</b>  | <b>51.122.196.587</b>    | <b>8.182.408.146</b>   |
| 1. Hàng tồn kho                                     | 141        |             | 51.122.196.587           | 8.182.408.146          |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                   | 149        |             | -                        | -                      |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                     | <b>150</b> |             | <b>2.094.590.154</b>     | <b>15.739.267.788</b>  |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                       | 151        | V.10a       | 2.094.590.154            | 3.074.195.566          |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                          | 152        |             | -                        | 2.387.151.574          |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước         | 153        | V.14b       | -                        | 10.277.920.648         |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ       | 154        |             | -                        | -                      |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác                            | 155        |             | -                        | -                      |

| TÀI SẢN                                         | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2021               | 01/01/2021             |
|-------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|------------------------|
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       | <b>200</b> |             | <b>681.187.890.043</b>   | <b>231.858.676.749</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>            | <b>210</b> |             | <b>429.500.000.000</b>   | <b>41.022.514.940</b>  |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng              | 211        |             | -                        | -                      |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn              | 212        |             | -                        | -                      |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc           | 213        |             | -                        | -                      |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn                      | 214        |             | -                        | -                      |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn                  | 215        |             | -                        | -                      |
| 6. Phải thu dài hạn khác                        | 216        | V.4b        | 429.500.000.000          | 41.022.514.940         |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi            | 219        |             | -                        | -                      |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                      | <b>220</b> |             | <b>77.902.816.925</b>    | <b>77.939.764.989</b>  |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                     | 221        | V.7         | 18.638.714.171           | 20.153.472.117         |
| - Nguyên giá                                    | 222        |             | 22.296.562.954           | 21.907.470.228         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 223        |             | (3.657.848.783)          | (1.753.998.111)        |
| 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.8         | 59.264.102.754           | 57.786.292.872         |
| - Nguyên giá                                    | 228        |             | 59.462.034.270           | 57.786.292.872         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 229        |             | (197.931.516)            | -                      |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                 | <b>230</b> | <b>V.9</b>  | <b>66.150.000.000</b>    | <b>-</b>               |
| - Nguyên giá                                    | 231        |             | 66.150.000.000           | -                      |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 232        |             | -                        | -                      |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>              | <b>240</b> | <b>V.6</b>  | <b>90.639.273.703</b>    | <b>95.519.373.470</b>  |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241        |             | 90.639.273.703           | 93.044.632.072         |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 242        |             | -                        | 2.474.741.398          |
| <b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>    | <b>250</b> |             | <b>-</b>                 | <b>-</b>               |
| 1. Đầu tư vào công ty con                       | 251        |             | -                        | -                      |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết      | 252        |             | -                        | -                      |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác               | 253        |             | -                        | -                      |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn            | 254        |             | -                        | -                      |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              | 255        |             | -                        | -                      |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                 | <b>260</b> |             | <b>16.995.799.415</b>    | <b>17.377.023.350</b>  |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 261        | V.10b       | 1.109.209.826            | 1.301.938.247          |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại               | 262        | V.11        | 14.818.448.339           | 14.818.448.339         |
| 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        |             | 1.068.141.250            | 1.256.636.764          |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                        | <b>270</b> |             | <b>2.022.856.460.919</b> | <b>768.639.256.037</b> |



Bảng cân đối  
KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| NGUỒN VỐN                                           | Mã số                | Thuyết minh | 31/12/2021                       | 01/01/2021                       |
|-----------------------------------------------------|----------------------|-------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <strong>C. NỢ PHẢI TRẢ</strong>                     | <strong>300</strong> |             | <strong>867.138.835.769</strong> | <strong>291.149.869.755</strong> |
| <strong>I. Nợ ngắn hạn</strong>                     | <strong>310</strong> |             | <strong>425.603.677.510</strong> | <strong>118.182.209.098</strong> |
| 1. Phải trả cho người bán ngắn hạn                  | 311                  | V.12        | 8.455.068.245                    | 3.815.605.308                    |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                | 312                  | V.13        | 44.103.923.616                   | 9.155.238.580                    |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 313                  | V.14a       | 108.349.595.662                  | 21.246.106.565                   |
| 4. Phải trả người lao động                          | 314                  |             | 33.944.794.819                   | 2.651.917.560                    |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                        | 315                  | V.15        | 18.902.620.125                   | 7.648.341.685                    |
| 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.17a       | 96.696.305.012                   | 22.813.380.119                   |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn               | 320                  | V.18a       | 106.524.200.004                  | 46.099.200.004                   |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn                      | 321                  |             |                                  |                                  |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                       | 322                  |             | 8.627.170.027                    | 4.752.419.277                    |
| 13. Quỹ bình ổn giá                                 | 323                  |             |                                  |                                  |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ      | 324                  |             |                                  |                                  |
| <strong>II. Nợ dài hạn</strong>                     | <strong>330</strong> |             | <strong>441.535.158.259</strong> | <strong>172.967.660.657</strong> |
| 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.16        | 17.357.212.821                   | 42.163.394.004                   |
| 7. Phải trả dài hạn khác                            | 337                  | V.17b       | 50.000.000.000                   | 100.000.000.000                  |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                 | 338                  | V.18b       | 374.177.945.438                  | 30.804.266.653                   |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi                            | 339                  |             |                                  |                                  |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi                                 | 340                  |             |                                  |                                  |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                 | 341                  |             |                                  |                                  |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn                       | 342                  |             |                                  |                                  |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ            | 343                  |             |                                  |                                  |

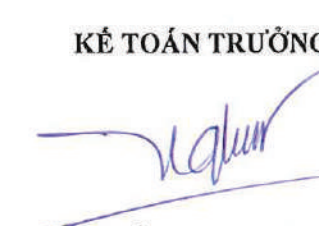
| NGUỒN VỐN                                      | Mã số                | Thuyết minh           | 31/12/2021                         | 01/01/2021                       |
|------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| <strong>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</strong>             | <strong>400</strong> |                       | <strong>1.155.717.625.150</strong> | <strong>477.489.386.282</strong> |
| <strong>I. Vốn chủ sở hữu</strong>             | <strong>410</strong> | <strong>V.19</strong> | <strong>1.155.717.625.150</strong> | <strong>477.489.386.282</strong> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                      | 411                  |                       | 841.886.860.000                    | 301.798.050.000                  |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       | 411a                 |                       | 841.886.860.000                    | 301.798.050.000                  |
| - Cổ phiếu ưu đãi                              | 411b                 |                       |                                    |                                  |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                        | 412                  |                       | 29.661.170.400                     | 29.861.170.400                   |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu            | 413                  |                       |                                    |                                  |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu                     | 414                  |                       |                                    |                                  |
| 5. Cổ phiếu quỹ                                | 415                  |                       |                                    |                                  |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản             | 416                  |                       |                                    |                                  |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái                  | 417                  |                       |                                    |                                  |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển                       | 418                  |                       | 11.210.568.126                     | 3.328.457.582                    |
| 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp             | 419                  |                       |                                    |                                  |
| 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu              | 420                  |                       |                                    |                                  |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối          | 421                  |                       | 270.285.196.542                    | 136.410.075.086                  |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a                 |                       | 96.321.265.086                     | 79.155.359.004                   |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b                 |                       | 173.963.931.456                    | 57.254.716.082                   |
| 12. Nguồn vốn đầu tư XDCB                      | 422                  |                       |                                    |                                  |
| 13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát            | 429                  |                       | 2.673.830.082                      | 6.091.633.214                    |
| <strong>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</strong>  | <strong>430</strong> |                       |                                    |                                  |
| 1. Nguồn kinh phí                              | 431                  |                       |                                    |                                  |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ           | 432                  |                       |                                    |                                  |
| <strong>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</strong>           | <strong>440</strong> |                       | <strong>2.022.856.460.919</strong> | <strong>768.639.256.037</strong> |

NGƯỜI LẬP BIỂU



Trần Ngọc Chiêu

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Thị Ngọc Bích

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Huy Cường

Tp. HCM, ngày 29 tháng 3 năm 2022





Báo cáo kết quả  
HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| CHỈ TIÊU                                                                              | Mã số | Thuyết minh | Năm 2021        | Năm 2020        |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|-----------------|-----------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                                             | 01    | VI.1        | 444.036.595.699 | 207.445.096.620 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                                       | 02    | VI.2        |                 | 196.336.725     |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ                                    | 10    | VI.3        | 444.036.595.699 | 207.248.759.895 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                                                   | 11    | VI.4        | 34.722.027.802  | 40.890.971.526  |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ<br>(20 = 10 - 11)                    | 20    |             | 409.314.567.897 | 166.357.788.369 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                                      | 21    | VI.5        | 19.800.538      | 46.5065.210     |
| 7. Chi phí tài chính                                                                  | 22    | VI.6        | 10.357.756.190  | 4.902.743.580   |
| Trong đó: Chi phí lãi vay                                                             | 23    |             | 10.163.289.606  | 4.902.743.580   |
| 8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết                                | 24    |             |                 |                 |
| 9. Chi phí bán hàng                                                                   | 25    | VI.7a       | 73.363.060.844  | 57.629.042.985  |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                                      | 26    | VI.7b       | 84.406.226.240  | 54.441.052.041  |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh<br>(30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)) | 30    |             | 241.207.325.161 | 49.850.014.973  |
| 12. Thu nhập khác                                                                     | 31    | VI.8        | 32.641.696.749  | 28.103.743.959  |
| 13. Chi phí khác                                                                      | 32    | VI.9        | 14.592.580.002  | 4.756.325.809   |
| 14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)                                                     | 40    |             | 18.049.116.747  | 23.347.418.150  |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế<br>(50 = 30 + 40)                               | 50    |             | 259.256.441.908 | 73.197.433.123  |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                                                       | 51    | VI.11       | 64.463.981.953  | 10.996.196.224  |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                                                        | 52    | VI.12       |                 |                 |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp<br>(60 = 50 - 51 - 52)                   | 60    |             | 194.792.459.955 | 62.201.236.899  |
| Cổ đông của Công ty mẹ                                                                | 61    |             | 197.610.263.087 | 62.126.807.271  |
| Cổ đông không kiểm soát                                                               | 62    |             | (2.817.803.132) | 74.429.628      |
| 19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                                                          | 70    | VI.13       | 2.644           | 1.770           |
| 20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                                                        | 71    | VI.13       | 2.644           | 1.770           |

NGƯỜI LẬP BIỂU

Trần Ngọc Chiêu

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Ngọc Bích

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Huy Cường





Báo cáo  
LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| CHỈ TIÊU                                                                                    | Mã số | Thuyết minh | Năm 2021            | Năm 2020         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|---------------------|------------------|
| <strong>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</strong>                                 |       |             |                     |                  |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                     | 01    |             | 259.256.441.908     | 73.197.433.123   |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản :                                                               |       |             |                     |                  |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư                                           | 02    | V.7,8       | 2.101.782.188       | 974.996.854      |
| - Các khoản dự phòng                                                                        | 03    | VI.7b       | 1.638.299.996       | (2.673.228.602)  |
| - 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    | VI.5        | (1.315.068)         | (441.863.014)    |
| - Chi phí lãi vay                                                                           | 06    | VI.6        | 10.163.289.606      | 4.902.743.580    |
| - Các khoản điều chỉnh khác                                                                 | 07    |             |                     |                  |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                            | 08    |             | 273.158.498.630     | 75.960.081.941   |
| - Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu                                                     | 09    |             | (1.160.760.112.247) | (1.688.6730.313) |
| - Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho                                                           | 10    |             | (40.534.430.072)    | (6.670.173.621)  |
| - Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp) | 11    |             | 108.913.171.161     | (82.297.247.866) |
| - Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước                                                      | 12    |             | 1.360.829.347       | 2.590.062.370    |
| - Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh                                                 | 13    |             |                     |                  |
| - Tiền lãi vay đã trả                                                                       | 14    |             | (10.170.906.241)    | (4.753.103.575)  |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                         | 15    | V.14        | (4.230.000.000)     | (21.346.669.111) |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                                     | 16    |             |                     |                  |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh                                                     | 17    |             | (11.889.470.337)    | (2.164.761.048)  |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                               | 20    |             | (844.152.419.759)   | (55.568.541.223) |
| <strong>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</strong>                                    |       |             |                     |                  |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác                                      | 21    |             | (66.564.092.726)    | (13.782.350.918) |
| 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    |             |                     | 96.000.000.000   |
| 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    |             | 1.315.068           | 441.863.014      |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                                   | 30    |             | (66.562.777.658)    | 82.659.512.096   |

(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| CHỈ TIÊU                                                                                   | Mã số | Thuyết minh | Năm 2021          | Năm 2020         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|-------------------|------------------|
| <strong>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</strong>                               |       |             |                   |                  |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH                                    | 31    |             | 499.800.000.000   | 12.000.000.000   |
| 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32    |             |                   |                  |
| 3. Tiền thu từ đi vay                                                                      | 33    | IX.1        | 449.897.878.789   | 46.700.000.000   |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay                                                                     | 34    | IX.2        | (46.099.200.004)  | (99.003.083.031) |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính                                                          | 35    |             |                   |                  |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                                 | 36    |             | (600.000.000)     | (15.853.551.353) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính                                               | 40    |             | (902.998.678.785) | (56.156.634.384) |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)                                         | 50    |             | (7.716.518.632)   | (29.065.663.511) |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm                                                           | 60    |             | 13.458.424.473    | 42.524.087.984   |
| 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         | 5.741.905.841     | 13.458.424.473   |

NGƯỜI LẬP BIỂU

*Trần Ngọc Chiêu*

Trần Ngọc Chiêu

KẾ TOÁN TRƯỞNG

*Nguyễn Thị Ngọc Bích*

Nguyễn Thị Ngọc Bích

Tp. HCM, ngày 29 tháng 3 năm 2022

CÔNG TÔNG GIÁM ĐỐC

CỔ PHẦN

TẬP ĐOÀN

DANH KHÔI

*Nguyễn Huy Cường*

Nguyễn Huy Cường



Đối tác nước ngoài



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



Đối tác chiến lược



Các đối tác trong  
hoạt động môi giới



Công ty con



Các ngân hàng



Các đối tác  
tư vấn chứng khoán







Làm giàu  
**giá trị sống**  
*Enriching life*

THÔNG TIN LIÊN HỆ:

**Ông NGUYỄN HỮU QUANG**

Thành viên Hội đồng quản trị

kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty/ Người công bố thông tin

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