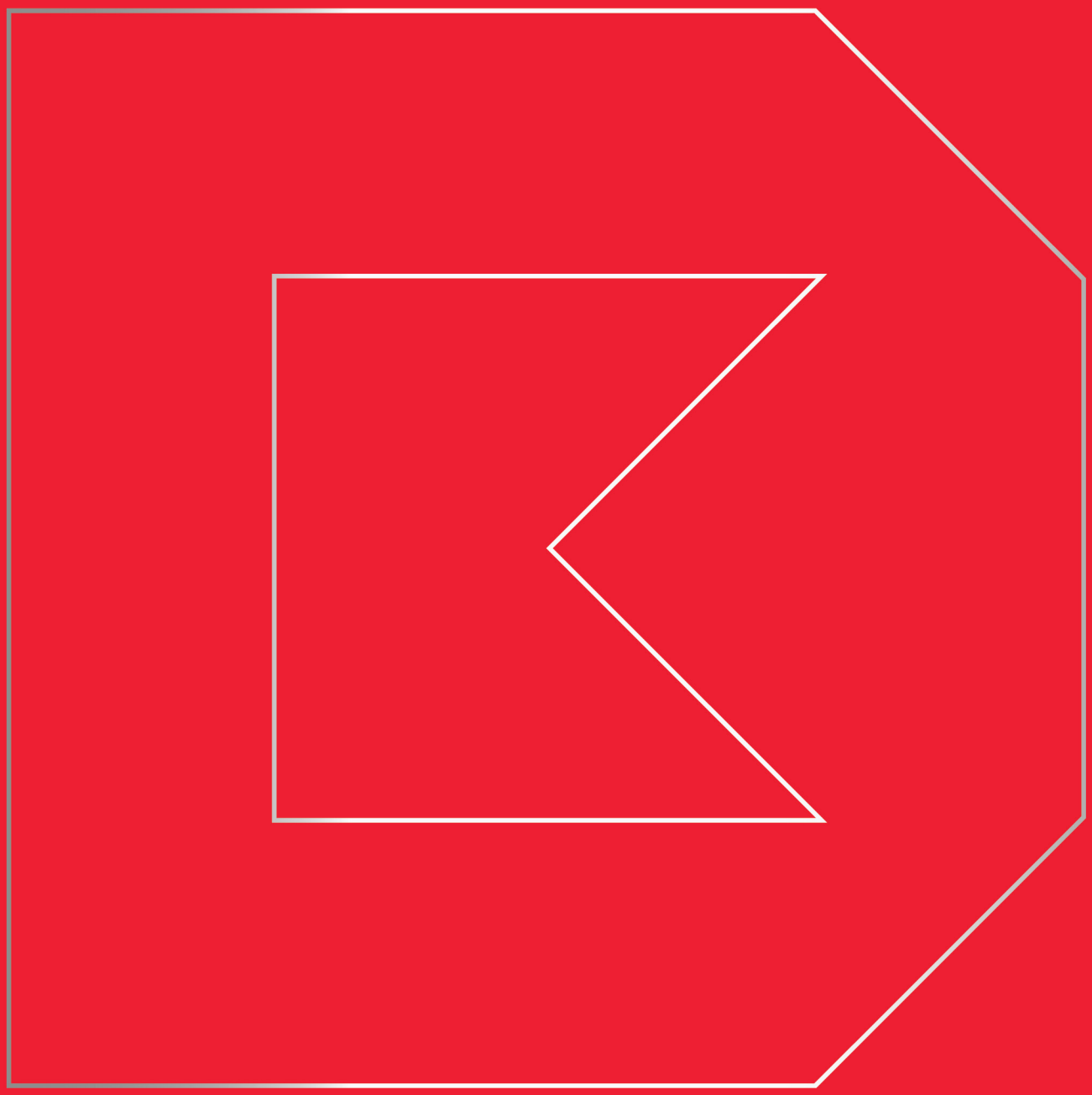
DANH KHÔI

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

Năm báo cáo: Năm 2020



DANH KHÔI

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

Năm báo cáo: Năm 2020

DANH KHÔI

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2020

BỨT PHÁ ĐỂ THÀNH CÔNG

MÃ CHỨNG KHOÁN	NRC

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
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
HĐQT	Hội đồng quản trị
BAN TGĐ	Ban Tổng Giám đốc
HNX	Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
GIẤY CNĐKDN, GCNĐKDN	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
BĐS	Bất động sản
VĐL	Vốn điều lệ
BCTC	Báo cáo tài chính
LNST	Lợi nhuận sau thuế
LNTT	Lợi nhuận trước thuế
DTT	Doanh thu thuần
CBCNV	Cán bộ công nhân viên
CTCP	Công ty Cổ phần
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
VLXD	Vật liệu xây dựng
THUẾ TNDN	Thuế thu nhập doanh nghiệp
HĐKD	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

MỤC LỤC

CHƯƠNG 01.

DẤU ẤN 2020 VÀ THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

TRIẾT LÝ KINH DOANH - GIÁ TRỊ CỐT LÕI - TẦM NHÌN- SỨ MỆNH 10
THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 12
DẤU ẤN TẬP ĐOÀN 2020 14
MỘT SỐ SỰ KIỆN ĐÁNG NHỚ NĂM 2020 15

CHƯƠNG 02.

TỔNG QUAN VỀ CÔNG TY

GIỚI THIỆU VỀ TẬP ĐOÀN DANH KHÔI 22
QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN 24
LĨNH VỰC KINH DOANH 26
KHU VỰC KINH DOANH 27
MÔ HÌNH QUẢN TRỊ VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ 36
CÔNG TY THÀNH VIÊN - CÔNG TY LIÊN KẾT 40
ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN 41
THÔNG TIN CỔ ĐÔNG 43
TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐIỀU LỆ 45
QUAN HỆ CỔ ĐÔNG 46
CÁC NHÂN TỐ RỦI RO TRONG QUÁ TRÌNH HOẠT ĐỘNG 48

CHƯƠNG 03.

QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 52
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 58
ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY 58

CHƯƠNG 04.

HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2020

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH 2020 64
TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH SO VỚI CÙNG KỲ 65
BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC 68

CHƯƠNG 05.

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

TẦM NHÌN VÀ BIỆN PHÁP PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG 74
QUẢN LÝ NGUỒN NGUYÊN VẬT LIỆU 76
CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG 77
TRÁCH NHIỆM XÃ HỘI 84
CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ 85

CHƯƠNG 06.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 88
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP 91
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 92
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT 96
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 98

MỘT SỐ ĐỐI TÁC 100

DANH KHÔI

DẤU ẤN 2020 VÀ THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

01

TRIẾT LÝ, TẦM NHÌN, SỨ MỆNH

TRIẾT LÝ

"Chân thành, chia sẻ để cùng thành công"

Danh Khôi luôn thúc đẩy văn hóa hợp tác mà ở đó, tất cả Khách hàng, Đối tác, Nhà đầu tư và các bên liên quan đều đồng hành và chia sẻ với sự chân thành để tạo nên những mối quan hệ vững chắc.

TẦM NHÌN

"Trở thành Tập đoàn phát triển bất động sản quy mô và hiệu quả hàng đầu khu vực"

Ưu tiên hàng đầu của Danh Khôi là sự an tâm của các bên liên quan. Bằng cách tạo ra mô hình hoạt động bền vững và tối ưu giá trị, mang đến thành công vượt bậc.

SỨ MỆNH

"Làm giàu giá trị sống"

Hoạt động của chúng tôi không chỉ là kinh doanh bất động sản. Công việc của chúng tôi là tối ưu giá trị cho các sản phẩm bất động sản nhằm mang lại lợi ích bền vững cho cuộc sống và di sản của khách hàng, nhân viên, cổ đông và cộng đồng xã hội.



GIÁ TRỊ CỐT LÕI

HIỆU QUẢ

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

ĐAM MÊ

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

ĐỔI MỚI

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

CAM KẾT

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

TỐC ĐỘ

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

THÔNG ĐIỆP CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính thưa Quý cổ đông, Quý khách hàng, các đối tác cùng toàn thể Cán bộ - nhân viên:

Năm 2020 đúng như dự báo là thời điểm chứng kiến thế trận khó lường do dịch Covid-19 gây ra. Hàng loạt diễn biến bất ổn khiến kinh tế thế giới rơi vào tình trạng suy giảm, kể cả các nền kinh tế lớn nhất như Mỹ, EU, Trung Quốc, Nhật Bản, ... đều suy giảm rõ nét. Tuy nhiên, Việt Nam đã chứng tỏ được "tinh thần đoàn kết – chiến đấu vững chắc" với kết quả phòng chống dịch Covid-19 một cách hiệu quả được thế giới tán dương.

Bên cạnh đó, thị trường Bất động sản có nhiều chính sách, quy định mới cũng như các thủ tục pháp lý bị trì hoãn, quá trình phê duyệt xây dựng kéo dài đã gây thêm khó khăn cho ngành bất động sản, với nguồn cung dự án, sản phẩm cũng như số lượng giao dịch đều giảm.

Trong bối cảnh đó, HĐQT và Ban điều hành Công ty đã nhận định chính xác về thị trường kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng để có sự chuẩn bị và ứng biến phù hợp. Bằng bề dày kinh nghiệm cũng như nền tảng sức mạnh vững vàng sẵn có, Công ty đã xuất sắc vượt qua giai đoạn khó khăn, từng bước xây dựng một tài sản có giá trị tăng trưởng ổn định, cung cấp một danh mục đầu tư mang lại lợi nhuận bền vững... là những điều toàn thể đội ngũ Công ty nỗ lực thực hiện mỗi ngày, với các thành tựu đáng kể như:

Hoàn thành mục tiêu mà các cổ đông đã giao phó thông qua việc phát hành tăng vốn điều lệ từ 240 tỷ lên gần 301,8 tỷ đồng.

Hoàn thành việc cơ cấu lại doanh nghiệp chuyển đổi công ty từ Công ty Cổ phần Bất động sản Netland thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi.

Thành công mở rộng thị trường ra các tỉnh thành từ miền Trung vào miền Nam.

Nâng cao chất lượng đời sống Cán bộ - nhân viên, kiến tạo một không gian sống, làm việc và giải trí đáng mơ ước, hình thành một môi trường làm việc nhiều cơ hội thăng tiến và hạnh phúc...

THÔNG ĐIỆP CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Tôi tin rằng, thành công thật sự khởi nguồn từ lòng chân thành và sự chia sẻ. Chúng tôi xem ngôi nhà của khách hàng hay một khoản đầu tư của đối tác như của chính bản thân mình.

Điều đó giúp chúng tôi 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, chúng tôi chia sẻ giá trị lợi ích đạt được cho khách hàng, đối tác, đồng nghiệp để làm cho thành công của Danh Khôi trở nên có ý nghĩa hơn.

Chúng tôi xin chân thành cảm ơn sự tin tưởng của quý khách hàng, sự ủng hộ của cổ đông, sự nỗ lực của toàn thể cán bộ nhân viên và sự đồng hành của các đối tác.

Sức mạnh từ sự đồng hành sẽ đưa Danh Khôi 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.

Xin trân trọng!

THAY MẶT HĐQT
CHỦ TỊCH

LÊ THỐNG NHẤT



DẤU ẤN TẬP ĐOÀN 2020

Phát hành tăng vốn điều lệ từ **240 tỷ đồng**
lên gần **301,8 tỷ đồng.**

Sanei Architecture Planning Co., Ltd
nắm giữ tổng số **5.433.750 cổ phiếu**, chiếm tỷ lệ **18,00%.**

Tập đoàn đã hợp tác với **Tập đoàn Anabuki.**

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

EPS mỗi năm trên mỗi cổ phiếu 2.061 đồng.
(do trong năm Danh Khôi phát hành vốn từ 240 tỷ lên gần 301,8 tỷ đồng)

TỔNG TÀI SẢN
trên 768,6 tỷ đồng.

MỘT SỐ SỰ KIỆN ĐÁNG NHỚ NĂM 2020



Ngày 10/02/2020, Lễ ký kết dự án Aria Da Nang Hotel & Resort
với Tập đoàn Anabuki



Ngày 18/06/2020, Công ty tổ chức Lễ ký kết hợp tác đầu tư và phát triển dự án
Trung Tâm Thương Mại & Căn Hộ Cao Cấp Bình Dương (Astral City)

MỘT SỐ SỰ KIỆN ĐÁNG NHỚ NĂM 2020



Ngày 26/06/2020, Công ty tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020. Năm 2020 đánh dấu tái cơ cấu Tập đoàn



Ngày 28/06/2020, Tập đoàn Danh Khôi tổ chức lễ giới thiệu dự án The Royal tại Đà Nẵng

MỘT SỐ SỰ KIỆN ĐÁNG NHỚ NĂM 2020



Tập đoàn Danh Khôi tổ chức lễ ra quân cho dự án The Aston Luxury Residence vào ngày 16/10/2020



Ngày 20/10/2020, Tập đoàn Danh Khôi tổ chức lễ ký kết hợp tác phân phối chiến lược và lễ ra quân dự án Astral City

MỘT SỐ SỰ KIỆN ĐÁNG NHỚ NĂM 2020



Ngày 01/11/2020, lễ giới thiệu Dự án Nhơn Hội New City – Phân khu 9



Ngày 22/11/2020 diễn ra lễ giới thiệu dự án The Aston Luxury Residence

MỘT SỐ SỰ KIỆN ĐÁNG NHỚ NĂM 2020



Lễ giới thiệu dự án Astral City diễn ra vào ngày 28/11/2020



Ngày 27/12/2020 Tập đoàn Danh Khôi tổ chức Lễ khai trương Show Gallery dự án The Aston Luxury Residence tại Nha Trang

DANH KHÔI

TỔNG QUAN VỀ CÔNG TY

02

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)
	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 10 ngày 16/12/2020.
Vốn điều lệ: (tính đến 31/12/2020)	**301.798.050.000 đồng**
Vốn đầu tư của chủ sở hữu trên báo cáo tài chính hợp nhất ngày 31/12/2020:	**477.489.386.282 đồng**
Địa chỉ:	Số 3 Trần Nhật Duật, P. Tân Định, Q.1, TP. Hồ Chí Minh.
Số điện thoại:	(84-28) 3622 1399
Website:	www.netland.com.vn
Mã cổ phiếu:	**NRC**
Sàn niêm yết:	Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội



QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

2014

Thành lập Công ty Cổ phần Dịch vụ thông tin bất động sản Netland được theo Giấy CNĐKDN lần đầu do Sở Kế Hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp ngày 19/03/2014

2016

Đổi tên thành Công ty cổ phần Bất động sản Netland

Tăng vốn điều lệ từ **30 tỷ** lên **90 tỷ**

2017

Tăng vốn phát hành từ **30 tỷ** lên **90 tỷ** đồng

Netland trở thành công ty đại chúng
Danh Khôi trở thành công ty con

2018

Niêm yết chính thức tại HNX.

Sanei trở thành đối tác chiến lược.

G-7 Holdings INC trở thành cổ đông lớn của Netland.

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

2019

Tháng 04/2019, Netland tăng vốn điều lệ lên **150 tỷ** đồng.

Tháng 11/2019, Netland tiếp tục tăng vốn điều lệ lên **240 tỷ** đồng.

2020

Tháng 02/2020, Anabuki trở thành đối tác chiến lược

Tháng 07/2020, Netland tăng vốn điều lệ lên **275.999.320.000** đồng.

Tháng 11/2020, Netland tăng vốn điều lệ lên **275.999.320.000** đồng.

01/12/2020, Netland tăng vốn điều lệ lên **301.798.050.000** đồng.

16/12/2020, Netland đổi tên thành Công ty cổ phần Tập Đoàn Danh Khôi

DANH KHÔI

LĨNH VỰC KINH DOANH

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

- HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
- HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN
- HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN
- TƯ VẤN, THIẾT KẾ, GIÁM SÁT XÂY DỰNG
- QUẢN LÝ VẬN HÀNH

KHU VỰC KINH DOANH

KHU VỰC MIỀN TRUNG

DỰ ÁN ARIA ĐÀ NẴNG HOTEL & RESORT

VỊ TRÍ	Mặt tiền đường Trường Sa và bãi biển Non Nước, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng.		
DIỆN TÍCH	**70.000 m^2**	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ	**3.000 tỷ đồng**
QUY MÔ	**02 Block 30 tầng (Condotel)** **02 Block 09 tầng (Hotel)** **28 căn villa 2-4 tầng** Khu vực dành riêng cho villa, nhà hàng, hồ bơi, shophouse	TỔNG SẢN PHẨM	**838** căn condotel **28** căn biệt thự biển **204** phòng khách sạn
TIỆN ÍCH	Sảnh lobby rộng **6.000 m^2**; Khu hồ bơi trung tâm rộng **8.000 m^2**; 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...		



KHU VỰC KINH DOANH

KHU VỰC MIỀN TRUNG

DỰ ÁN THE ROYAL

VỊ TRÍ	Khu A1-1. Khu dân cư, khách sạn, căn hộ và thương mại dịch vụ 2 tháng 9, phường Bình Thuận, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.		
DIỆN TÍCH	**3.125 m^2**	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ	**3.109 tỷ đồng**
QUY MÔ	**01** Block **29** tầng	TỔNG SẢN PHẨM	**286** căn hộ **125** phòng khách sạn và khu thương mại dịch vụ
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 thiền trên cao cùng hàng loạt tiện ích phục vụ cư dân đẳng cấp.		



KHU VỰC KINH DOANH

KHU VỰC MIỀN TRUNG

DỰ ÁN NHƠN HỘI NEW CITY – PHÂN KHU 4

VỊ TRÍ	Phân khu 4, KĐT Sinh thái Nhơn Hội, TP. Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định.		
DIỆN TÍCH	**34.000 m^2**	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ	**1.800 tỷ đồng**
TỔNG SẢN PHẨM	**1.308** đất nền nhà phố		
TIỆN ÍCH	Nổi bật là quảng trường biển lớn nhất Quy Nhơn cùng hệ thống giáo dục, chăm sóc y tế, mua sắm thương mại liền kề.		



KHU VỰC KINH DOANH

KHU VỰC MIỀN TRUNG

DỰ ÁN NHƠN HỘI NEW CITY – PHÂN KHU 2

VỊ TRÍ: Quốc lộ 19B, KĐT Sinh thái Nhơn Hội, TP. Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định.

DIỆN TÍCH: **36.000 m²**

TỔNG VỐN ĐẦU TƯ: **2.871 tỷ đồng**

TỔNG SẢN PHẨM: **1.927** đất nền nhà phố

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...



KHU VỰC KINH DOANH

KHU VỰC MIỀN TRUNG

DỰ ÁN KỲ CO GATEWAY (NHƠN HỘI NEW CITY – PHÂN KHU 9)

VỊ TRÍ: Quốc lộ 19B, KĐT Sinh thái Nhơn Hội, TP. Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định.

DIỆN TÍCH: **45.930 m²**

TỔNG VỐN ĐẦU TƯ: **3.000 tỷ đồng**

TỔNG SẢN PHẨM: **2.406** đất nền nhà phố

TIỆN ÍCH: Đa dạng với những dịch vụ chuẩn mực cho những kỳ nghỉ trọn vẹn.



KHU VỰC KINH DOANH

KHU VỰC MIỀN TRUNG

DỰ ÁN THE ASTON LUXURY RESIDENCE

VỊ TRÍ	Đường bờ kè Nam, Phường Xương Huân, TP. Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa.		
DIỆN TÍCH	**11.115 m^2**	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ	**6.400 tỷ đồng**
QUY MÔ	Block 1 (HH1): **26** tầng Block 2 (HH2): **26** tầng Block 3 (HH3): **33** tầng	TỔNG SẢN PHẨM	**1.545** căn hộ
TIỆN ÍCH	Trung tâm thương mại, hồ bơi tràn bờ, bãi đậu xe; Gym, Spa…		



KHU VỰC KINH DOANH

KHU VỰC MIỀN ĐÔNG NAM BỘ

DỰ ÁN ASTRAL CITY

VỊ TRÍ	Đại lộ Bình Dương, phường Bình Hòa, TP. Thuận An, Tỉnh Bình Dương		
DIỆN TÍCH	**37.343,8 m^2**	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ	**10.700 tỷ đồng**
TỔNG SẢN PHẨM	**5.123** căn hộ		
TIỆN ÍCH	Khu thương mại, công viên trung tâm, hồ bơi chân mây, vườn thư giãn, suối nhiệt đới,…		



KHU VỰC KINH DOANH

KHU VỰC MIỀN ĐÔNG NAM BỘ

DỰ ÁN ARIA VŨNG TÀU HOTEL & RESORT

VỊ TRÍ	Đường 3/2, phường 10, TP. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.		
DIỆN TÍCH	**76.905 m²**	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ	**3.000 tỷ đồng**
QUY MÔ	**02** Block **14** tầng	TỔNG SẢN PHẨM	**36** biệt thự **274** căn hộ
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…		



KHU VỰC KINH DOANH

KHU VỰC MIỀN ĐÔNG NAM BỘ

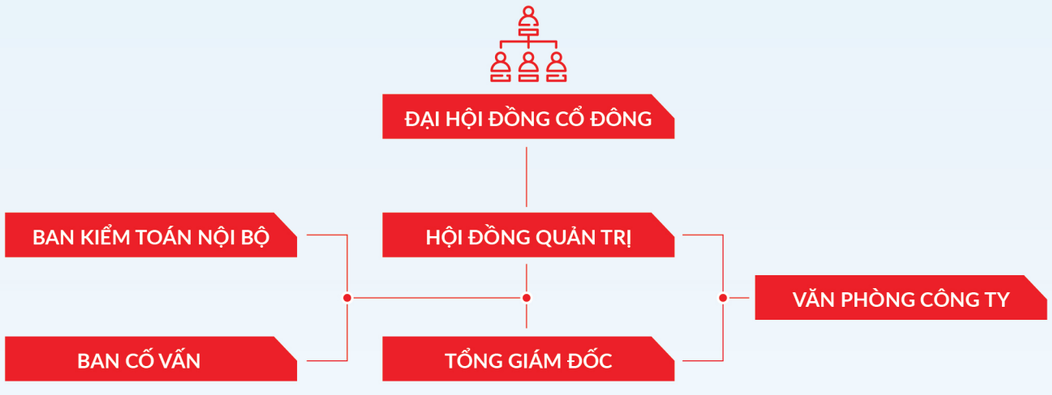
DỰ ÁN BARYA CITI

VỊ TRÍ	750 Cách Mạng Tháng 8, Phường Long Toàn, Tp. Bà Rịa, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.		
DIỆN TÍCH	**87.380 m²**	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ	**660 tỷ đồng**
TỔNG SẢN PHẨM	**422** căn nhà phố liền kề		
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…		



MÔ HÌNH QUẢN TRỊ VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ



MÔ HÌNH QUẢN TRỊ VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. Đại hội 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.

BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

Quản lý, điều hành trực tiếp và toàn diện, hiệu quả hệ thống Kiểm soát nội bộ nhằm đảo bảo tối ưu mọi hoạt động của toàn công ty; và cảnh báo và ngăn ngừa một cách hiệu quả các rủi ro, điều tra nguyên nhân, đề xuất TGĐ và HĐQT giải pháp khắc phục và xử lý sai phạm (nếu có).

TỔNG GIÁM ĐỐC

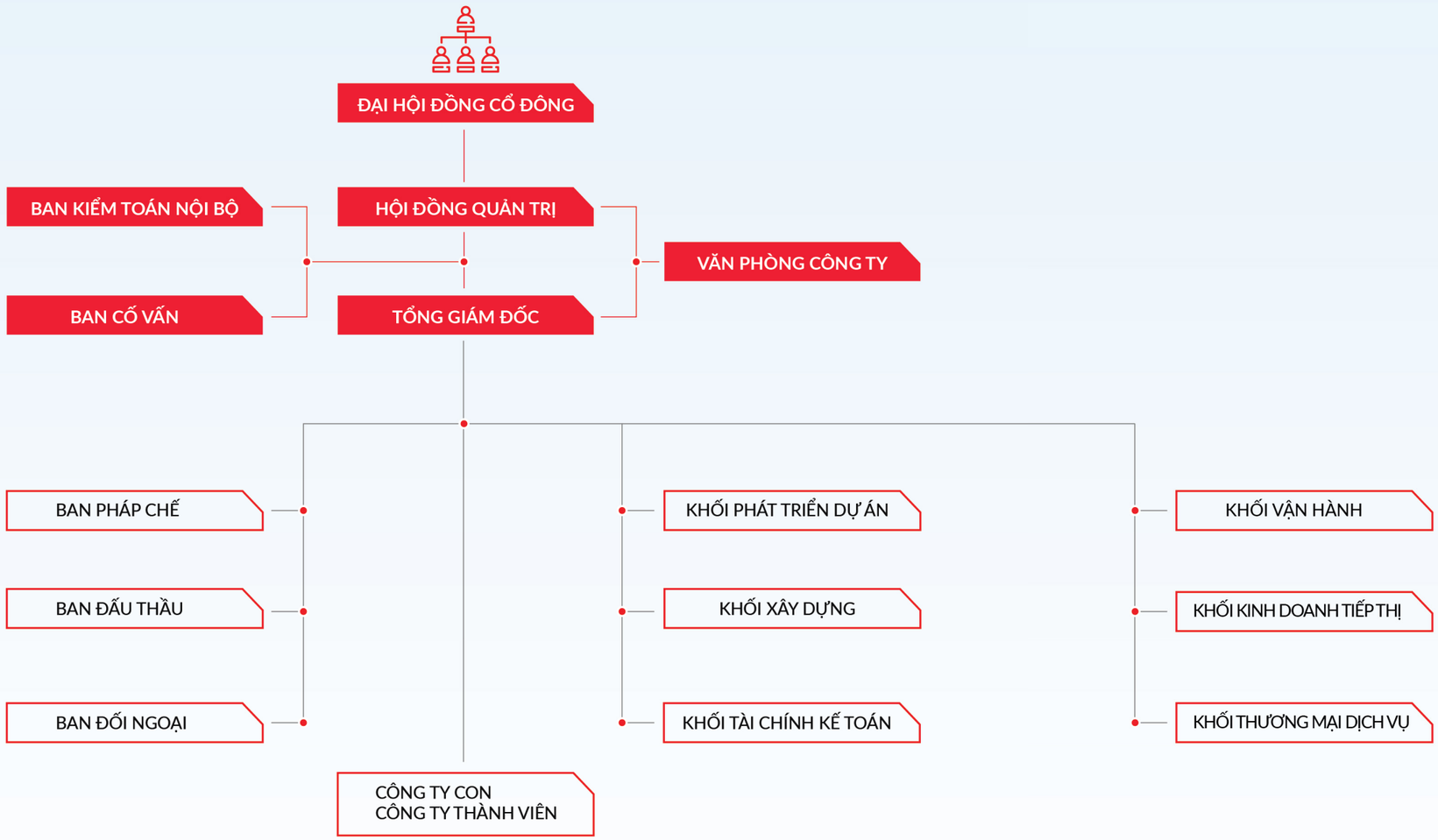
Tổng Giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của công ty; chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Tổng Giám đốc do Hội đồng quản trị bổ nhiệm.

VĂN PHÒNG CÔNG TY

Tham mưu và hỗ trợ Tổng Giám đốc 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 TGĐ ký duyệt.

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC





CÔNG TY THÀNH VIÊN - CÔNG TY LIÊN KẾT

DKRD
DKRD REAL ESTATE

Tên giao dịch:	**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DKRD** (CÔNG TY CON - TÊN CŨ: CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DANH KHÔI)
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. Kinh doanh nhà ở. Môi giới bất động sản. Cho thuê nhà. Quảng cáo thương mại. Dịch vụ giá trị gia tăng trên mạng viễn thông, thuyền 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

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

MỞ RỘNG QUY MÔ

Tập đoàn Danh Khôi sẽ tiếp tục đẩy mạnh hợp tác và các hoạt động M&A để phát triển quỹ đất theo hướng đa dạng hóa các loại hình sản phẩm bất động sản. Mở rộng quy mô hoạt động ra toàn quốc, đồng thời từng bước quốc tế hóa hoạt động vận hành của Tập đoàn.

TĂNG CƯỜNG HỢP TÁC

Mở rộng quan hệ đối ngoại với các nhà đầu tư, cơ quan truyền thông, cơ quan quản lý nhà nước, ngân hàng,... Thu hút thêm vốn đầu tư nước ngoài, các quỹ đầu tư trong và ngoài nước. Mục tiêu của Tập đoàn là xây dựng một cấu trúc tài chính an toàn, đảm bảo đa dạng hóa nguồn vốn cho các hoạt động kinh doanh bằng các khoản đầu tư từ FDI, phát hành trái phiếu và cổ phiếu.

Tiếp tục phát triển bền vững, mở rộng đối tác chiến lược với những công ty tư vấn, cung cấp dịch vụ và các nhà thầu uy tín hàng đầu thị trường nhằm tạo ra những sản phẩm tối ưu giá trị cho khách hàng, qua đó nâng cao uy tín thương hiệu nhà phát triển bất động sản Danh Khôi.

TỐI ƯU QUẢN TRỊ

Đẩy nhanh tiến trình chuyển đổi số, đồng bộ và quản lý chặt chẽ dữ liệu trong toàn Tập đoàn, nhằm tối ưu hóa và tăng tốc mọi hoạt động. Đồng thời nhanh chóng nắm bắt nhu cầu, mở rộng và tiếp cận các phân khúc khách hàng mới, đón đầu các cơ hội và thích ứng nhanh với những thay đổi của thị trường.

XÂY DỰNG VĂN HÓA

Xây dựng bản sắc văn hóa mạnh mẽ với các giá trị cốt lõi cho Tập đoàn để tạo nền tảng phát triển trường tồn vững chắc. Xây dựng trung tâm đào tạo, cung cấp kiến thức của ngành bất động sản, kỹ năng tư vấn cho đội ngũ chuyên viên kinh doanh của công ty con là Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD và phát triển nguồn nhân lực chất lượng để đẩy mạnh chiến lược phát triển toàn diện trong tương lai. Nâng cao độ chuyên nghiệp cho các kênh bán hàng; áp dụng công nghệ thông tin để nâng cao về chất và lượng cho hệ thống bán hàng.



ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

“Cam kết cho kỷ nguyên phát triển mới”

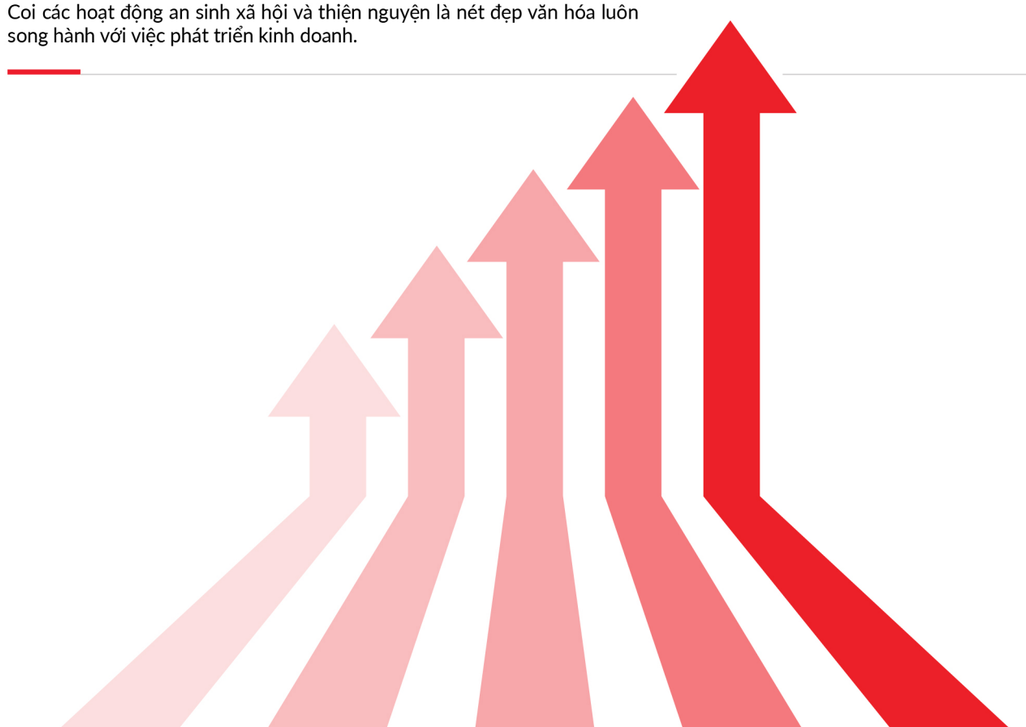
Với tầm nhìn là trở thành một Tập đoàn phát triển theo định hướng đa ngành, phát triển vững mạnh, mang lại cuộc sống hạnh phúc và thịnh vượng cho cộng đồng, Tập đoàn Danh Khôi luôn cam kết kinh doanh có trách nhiệm, gia tăng giá trị mang lại cho các bên liên quan bằng việc tăng trưởng của hiện tại

Với Tập đoàn Danh Khôi, hành động thiết thực nhất là góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống, đồng thời có trách nhiệm và phát triển bền vững chính là nền tảng vững chắc nhất cho mỗi sản phẩm của hiện tại và tương lai.

Xây dựng môi trường làm việc an toàn, ổn định, chia sẻ và chuyên nghiệp.

Mang đến những sản phẩm, dịch vụ có giá trị thật, chất lượng tốt cho cộng đồng.

Coi các hoạt động an sinh xã hội và thiện nguyện là nét đẹp văn hóa luôn song hành với việc phát triển kinh doanh.



THÔNG TIN CỔ ĐÔNG

Cơ cấu cổ đông công ty chốt ngày 31/12/2020

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ nắm giữ (%)
I	Trong nước	495	23.214200	76,92
I	Cổ đông nhà nước	0	0	0
2	Tổ chức	3	503	0
3	Cá nhân	492	23.213.697	76,92
II	Nước ngoài	17	6.965.605	23,08
I	Tổ chức	5	6.928.685	22,96
2	Cá nhân	12	36.920	0,12
III	Cổ phiếu quỹ	0	0	0
TỔNG CỘNG		**512**	**30.179.805**	**100**

Danh sách cổ đông lớn của công ty chốt ngày 31/12/2020

STT	Tên cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ nắm giữ (%)
1	Lê Thống Nhất	10.143.000	33,61
2	Nguyễn Ngọc Thủy	3.803.625	12,60
3	Sanei Architecture Planning Co., Ltd	5.443.750	18,00
TỔNG CỘNG		**19.380.375**	**64,21**

Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ

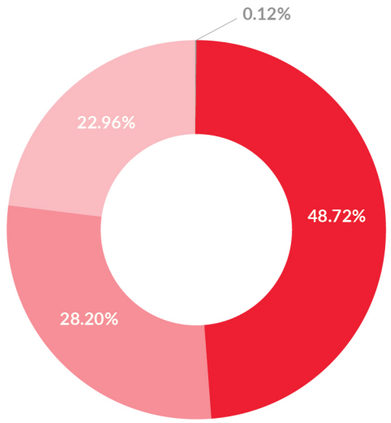
Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 19/03/2014, theo quy định tại Luật Doanh nghiệp, đến thời điểm hiện tại đã hết thời hạn hạn chế chuyển nhượng cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập.

THÔNG TIN CỔ ĐÔNG

Danh sách người có liên quan nắm giữ cổ phiếu chốt ngày 31/12/2020

STT	Tên cổ đông	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ nắm giữ (%)
NGƯỜI NỘI BỘ				
Hội đồng quản trị				
1	Lê Thống Nhất	Chủ tịch HĐQT	10.143.000	33,61
2	Nguyễn Hữu Quang	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	266.692	0,88
3	Trần Vi Thoại	Thành viên HĐQT	79.990	0,27
4	Vũ Ngọc Châu	Thành viên HĐQT	6.399	0,02
Ban Tổng giám đốc				
1	Nguyễn Huy Cường	Tổng giám đốc	105.051	0,35
2	Nguyễn Hữu Quang	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	266.692	0,88
3	Nguyễn Ngọc Trâm	Phó Tổng giám đốc	57.484	0,19
4	Nguyễn Quốc Bảo	Phó Tổng giám đốc	119.367	0,40
5	Vũ Thị Bảo Tuyên	Quyền Giám đốc tài chính kiêm Thư ký quản trị	13.381	0,04
Kế toán trưởng				
1	Nguyễn Thị Ngọc Bích	Kế toán trưởng	87.547	0,29
Người có liên quan				
1	Nguyễn Ngọc Thủy	Người có liên quan đến Thành viên HĐQT	3.803.625	12,60
2	Nguyễn Hoàng Sơn	Người có liên quan đến kế toán trưởng	20.000	0,07

THÔNG TIN CỔ ĐÔNG



- Nội bộ công ty **48.72%**
- Cá nhân trong nước **28.20%**
- Tổ chức nước ngoài **22.96%**
- Cá nhân nước ngoài **0.12%**

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐIỀU LỆ

- Ngày 14/02/2020, niêm yết bổ sung **3.599.932 cổ phiếu** phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2018.
- Ngày 07/12/2020 là ngày niêm yết bổ sung **1.379.873 cổ phiếu** phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2019.
- Ngày 17/12/2020, Công ty đã nhận được công văn chấp thuận hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chiến lược của Công ty với giá trị chào bán **888 tỷ đồng**.

  Công ty dùng vốn từ phát hành riêng lẻ để hợp tác kinh doanh bốn Dự án.
- Công ty đã phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động **1.200.000 cổ phiếu** năm 2020.
- Tổng số vốn điều lệ tới ngày 31/12/2020 của Tập đoàn là **30.179.805 cổ phiếu** tương ứng với số vốn điều lệ **301.798.050.000 đồng.**

QUAN HỆ CỔ ĐÔNG

Năm 2020 là năm đầu tiên mà các hoạt động Quan hệ Cổ đông bị hạn chế diễn ra do ảnh hưởng của dịch Covid-19. Đại hội đồng cổ đông của Công ty phải dời lịch họp đến tháng 06 mới tổ chức thành công do vấn đề giãn cách xã hội. Tuy nhiên, bằng sự cố gắng của Ban lãnh đạo, Công ty đã vượt qua và vẫn cố gắng đưa tới cho cổ đông những thông tin chính xác, minh bạch và kịp thời nhất. Ban lãnh đạo của Tập đoàn xác định Cổ đông, nhà đầu tư là bên liên quan quan trọng nhất nên đặc biệt chú trọng cải thiện hoạt động IR, cập nhật thông tin của Tập đoàn một cách linh hoạt qua các hình thức:

Duy trì sự tương tác với các Cổ đông thông qua các chương trình thường niên như Đại hội cổ đông.

BCTN, bản tin định kỳ hàng quý, thông tin tài chính và các thông tin hoạt động của Tập đoàn có liên quan tới Cổ đông, nhà đầu tư được cập nhật thường xuyên thông qua các cuộc gặp gỡ bằng hình thức trực tiếp hoặc gián tiếp qua email hoặc trên website Tập đoàn (tại mục Cổ đông).
Từ đó thẳng thắn và cởi mở trong việc chia sẻ, trao đổi thông tin từ Ban lãnh đạo Tập đoàn đến với các Cổ đông.

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; 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, kịp thời, 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 dẫn đến ảnh hưởng đến quyền lợi của Cổ đông và nhà đầu tư.



QUAN HỆ CỔ ĐÔNG

Giao dịch cổ phiếu quỹ

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

Giao dịch của người có liên quan

STT	Người thực hiện giao dịch	Chức vụ	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	8.400.000	35,00	10.143.000	33,61	Hiện hữu, Cổ tức bằng cổ phiếu
2	Nguyễn Ngọc Thủy	Vợ Chủ tịch HĐQT	3.150.000	13,13	3.803.625	12,60	Hiện hữu, Cổ tức bằng cổ phiếu
3	Nguyễn Hữu Quang	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	200.000	0,83	266.692	0,88	Hiện hữu, Cổ tức bằng cổ phiếu, ESOP
4	Trần Vi Thoại	Thành viên HĐQT	41.400	0,17	79.990	0,27	Hiện hữu, Cổ tức bằng cổ phiếu, ESOP
5	Vũ Ngọc Châu	Thành viên HĐQT	5.300	0,02	6.399	0,02	Hiện hữu, Cổ tức bằng cổ phiếu
6	Nguyễn Huy Cường	Tổng giám đốc	87.000	0,36	105.051	0,35	Hiện hữu, Cổ tức bằng cổ phiếu
7	Nguyễn Ngọc Trâm	Phó Tổng giám đốc	43.200	0,18	57.484	0,19	Hiện hữu, Cổ tức bằng cổ phiếu, ESOP
8	Nguyễn Quốc Bảo	Phó Tổng giám đốc	49.000	0,20	119.367	0,40	Cổ tức bằng cổ phiếu, ESOP
9	Vũ Thị Bảo Tuyên	Quyền Giám đốc tài chính kiêm Thư ký quản trị	2.800	0,01	13.381	0,04	Hiện hữu, Cổ tức bằng cổ phiếu, ESOP
10	Nguyễn Thị Ngọc Bích	Kế toán trưởng	117.700	0,49	87.547	0,29	Hiện hữu, Cổ tức bằng cổ phiếu, ESOP
11	Nguyễn Hoàng Sơn	Chồng kế toán trưởng	45.950	0,19	20.000	0,07	Hiện hữu, Cổ tức bằng cổ phiếu, ESOP

(*): Tỷ lệ tính trên 24.000.000 cổ phiếu
(**): Tỷ lệ tính trên 30.179.805 cổ phiếu

CÁC NHÂN TỐ RỦI RO TRONG QUÁ TRÌNH HOẠT ĐỘNG

Rủi ro về kinh tế - xã hội

Năm 2020, sự bùng phát của dịch bệnh Covid-19 đặt ra sự lo ngại đối với kinh tế toàn cầu, trong đó có Việt Nam. Do đây là bệnh truyền nhiễm nguy hiểm, Việt Nam và các nước trên thế giới đã áp dụng nhiều biện pháp mạnh để hạn chế sự lây lan của dịch bệnh. Điều này đã ảnh hưởng không nhỏ tới hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp.

Đồng thời, kinh tế - xã hội toàn cầu diễn biến bất lợi từ chiến tranh thương mại Mỹ - Trung và biến động tại các quốc gia có quan hệ thương mại – đầu tư – lao động với Việt Nam 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 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:

- *Việc ngân hàng Nhà nước đã ban hành chính sách mới làm giảm tỷ lệ vốn ngắn hạn được sử dụng để cho vay trung và dài hạn, và tăng hệ số rủi ro của cho vay bất động sản tiêu dùng 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 để 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 vấn đề 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 thường xuyên tái 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, bao gồm: Luật Doanh nghiệp, Luật chứng Khoán, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, các bộ Luật về Thuế và các văn bản pháp luật khác liên quan đến ngành nghề hoạt động của Tập đoàn… 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 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 thay đổi hệ thống luật pháp có liên quan và được 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 2020, 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

Một năm với sự bùng nổ công nghệ 4.0, khoa học kỹ thuật tiên tiến ngày càng được chú trọng và nâng cao. Việc áp dụng hệ thống công nghệ tân tiến vào công tác kinh doanh của doanh nghiệp nhằm thúc đẩy hiệu quả kinh doanh. 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 hack làm sụp 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 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 2020 với tình hình dịch bệnh Covid-19 diễn biến phức tạp, lây lan nhanh sang nhiều quốc gia và vùng lãnh thổ. Tỷ lệ lây nhiễm và tử vong rất cao, tạo cú sốc rất lớn cho toàn nền kinh tế thế giới về cả tổng cung – cầu. Những rủi ro này thường rất ít khi xảy ra, nhưng lại 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.

DANH KHÔI

QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

03

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 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).

GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



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 Vũ Ngọc Châu đã có 11 năm sinh sống và làm việc tại Tokyo, Nhật Bản và có bằng Cử nhân Khoa học Chính trị tại trường Đại học Luật Hosie.

Ông là một doanh nhân thành lập nhiều doanh nghiệp khởi nghiệp liên tục trong thời gian làm việc tại Nhật Bản và sau khi trở về Việt Nam.

Ông và các cộng sự đã thành lập và điều hành một số công ty chuyên về Tiêu dùng và Bán lẻ, Sản xuất, Dịch vụ F&B, Đầu tư và FinTech.

Ông có nhiều kinh nghiệm và những mối quan hệ công việc rất tốt trong lĩnh vực M&A doanh nghiệp.

Ông đã huy động thành công nhiều vòng gọi vốn và tài trợ từ thị trường Nhật Bản cho các công ty Việt Nam.

Ông hiện đang đại diện khoản đầu tư chiến lược từ Sanei Architecture tại Việt Nam và cũng là người sáng lập công ty quản lý quỹ Javis Ventures Co., Ltd.



Ông NGUYỄN MẠNH TIẾN

Thành viên Hội Đồng Quản Trị
độc lập

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.

Với những kinh nghiệm hiện tại, Ông Tiến đã có những góp ý công tâm vào những quyết định của HĐQT.

Hiện tại Ông đang nắm giữ chức vụ Trường ban đấu thầu của Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings.



CỐ VẤN CHIẾN LƯỢC HĐQT

Ông TORU KURATA

Cố vấn chiến lược Hội Đồng Quản Trị

Ông Kurata hiện đang là CEO của Crie Anabuki Co., Ltd, Giám đốc điều hành văn phòng xúc tiến thương mại quốc tế của Anabuki Kosan Co., Ltd; Chủ tịch HĐQT của Anabuki Travel Co., Ltd; Thành viên HĐQT của Anabuki Medical care Co., Ltd.

BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ



Ông LÊ QUYẾT CHIẾN

Trưởng ban kiểm toán nội bộ

Từ năm 2018 đến nay, Ông Chiến đang là Trưởng ban kiểm toán nội bộ Công ty cổ phần đầu tư Danh Khôi Holdings.

Với kinh nghiệm hơn 23 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kiểm toán, Ông đã từng làm Kiểm toán – Xây dựng cơ bản của Công ty TNHH Kiểm Toán ASCO, thành viên ủy ban kiểm toán Công ty Cổ phần đầu tư Thành Thành Công (TTC Group).



Ông PHẠM VĂN HUY

Thành viên Ban kiểm toán nội bộ

Ông Huy hiện đang là chuyên viên Kiểm toán nội bộ Công ty cổ phần đầu tư Danh Khôi Holdings.

Trước khi vào làm việc cho Công ty, Ông Huy có làm việc tại Công ty TNHH Thương mại Xuất nhập khẩu Thịnh Phong, Công ty CP Kỹ Nghệ Lạnh, Công ty CP Kỹ thuật Công nghệ Sài Gòn.



Ông ĐOÀN HỮU LỘC

Thành viên Ban kiểm toán nội bộ

Ông Lộc hiện đang là Phó Ban Kiểm toán nội bộ tại Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings.

Trước khi vào làm việc cho Công ty, Ông Lộc có làm việc tại Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C và Tập đoàn TTC.

HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP



Ông VŨ NGỌC CHÂU

Thành viên Hội Đồng Quản Trị độc lập



Ông NGUYỄN MẠNH TIẾN

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. Các Ông đã có nhiều đóng góp tích cực cho mọi hoạt động của Hội đồng quản trị cũng như Ban Tổng giám đốc công ty.

Các 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. Các Ông đã 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 12 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 Bất Động sản Netland.

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 25 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài chính Kế toán.

Ông từng làm việc và đảm nhận các vị trí quan trọng tại Công ty xây dựng Cầu 75 – Tổng công ty xây dựng Công trình giao thông 8, Quỹ hỗ trợ phát triển chi nhánh TP.HCM, Sở giao dịch 2 – ngân hàng phát triển Việt Nam, Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Việt.

Ông từng là Giám đốc tài chính Tập đoàn Đất Xanh, Giám đốc tài chính Bonia Việt Nam thuộc Tập đoàn Bonia (Malaysia).

Ông NGUYỄN QUỐC BẢO

Phó Tổng Giám đốc

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: 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.

GIỚI THIỆU BAN ĐIỀU HÀNH



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 Sỹ 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.



Bà BÀ VŨ THỊ BẢO TUYÊN

Quyền Giám đốc tài chính

Bà Vũ Thị Bảo Tuyên - thạc sĩ tài chính, gia nhập công ty từ năm 2017 và đảm nhiệm vị trí quyền giám đốc tài chính.

Với trình độ chuyên môn cao, tinh thần trách nhiệm và gần 20 năm kinh nghiệm thực tế trong lĩnh vực tài chính, bà đã tích cực cống hiến và góp phần xây dựng công ty ngày một phát triển và vững mạnh.

Hiện tại Bà Tuyên cũng đang kiêm nhiệm chức danh Thư ký quản trị Tập đoàn.



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

Ngày 26/06/2020, Đại hội đồng cổ đông của Công ty thông qua việc miễn nhiệm Thành viên Hội đồng quản trị đối với Ông Trần Khánh Quang theo nguyện vọng cá nhân, thông qua việc bầu bổ sung Ông Nguyễn Mạnh Tiến vào thành viên Hội đồng quản trị với vai trò thành viên độc lập.

Ngày 31/07/2020, Hội đồng quản trị quyết định miễn nhiệm chức vụ Tổng giám đốc của Ông Lê Thống Nhất và bổ nhiệm Ông Nguyễn Huy Cường đảm nhiệm chức vụ Tổng giám đốc Công ty theo Nghị định 71/2017/NĐ-CP đã được Chính phủ ban hành.

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Hoạt động của Hội đồng quản trị

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên HĐQT	Ngày không còn là thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Ông Lê Thống Nhất	Chủ tịch HĐQT	06/07/2017		17/17	100%	
2	Ông Trần Khánh Quang	Phó Chủ tịch HĐQT		26/06/2020	4/17	23,53%	Miễn nhiệm ngày 26/06/2020
3	Ông Nguyễn Hữu Quang	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	26/08/2017		17/17	100%	
4	Ông Trần Vi Thoại	Thành viên HĐQT	26/08/2017		17/17	100%	
5	Ông Vũ Ngọc Châu	Thành viên HĐQT độc lập	26/05/2018		17/17	100%	
6	Ông Nguyễn Mạnh Tiến	Thành viên HĐQT độc lập	26/06/2020		12/17	70,59%	Bổ nhiệm ngày 26/06/2020

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Trong năm 2020, Công ty đã có sự thay đổi trong cơ cấu thành viên HĐQT, tuy nhiên số lượng Thành viên HĐQT độc lập vẫn là 2/5 thành viên, đáp ứng tiêu chuẩn theo quy định và đảm bảo sự cân đối tỷ lệ giữa thành viên theo đúng quy định tại Điều lệ Công ty và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty.

Bước vào một năm đầy thử thách nhưng với những nỗ lực của Ban Tổng giám đốc và Hội đồng quản trị, Tập đoàn đã từng bước có những thành tựu trong năm như sau:

- Ngày 14/02/2020, niêm yết bổ sung **3.599.932 cổ phiếu** phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2018.
- Ngày 26/06/2020, Hội đồng quản trị và Ban điều hành Công ty đã tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 với tỷ lệ đồng thuận **100%** với các vấn đề cần được cổ đông thông qua. Điều này cho thấy niềm tin của cổ đông vào sự lãnh đạo của Ban điều hành Công ty.
- Ngày 22/09/2020, Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi (Công ty con) đổi tên thành Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD.
- Ngày 07/12/2020 là ngày niêm yết bổ sung **1.379.873 cổ phiếu** phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2019.
- Ngày 17/12/2020, Công ty đã nhận được công văn chấp thuận hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty với giá trị chào bán **888 tỷ đồng.** Công ty dùng vốn từ phát hành riêng lẻ để hợp tác kinh doanh bốn Dự án.
- Ngày 31/12/2020, Công ty niêm yết bổ sung thêm **1.200.000 cổ phiếu** phát hành theo chương trình lựa chọn cho người lao động Công ty.
- Tại ngày 31/12/2020, vốn điều lệ của Công ty là **301.798.050.000 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.
- Giám sát việc triển khai, thực hiện các Nghị quyết, quyết định của HĐQT.
- HĐQT Công ty đã tổ chức họp theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều lệ Công ty và Luật doanh nghiệp nhằm triển khai thực hiện tốt Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, đồng thời chỉ đạo, giải quyết kịp thời những phát sinh đảm bảo cho hoạt động của Công ty đạt hiệu quả và đúng định hướng phát triển của Hội đồng quản trị.
- Giám sát việc thực hiện kế hoạch kinh doanh, hoàn thiện các dự án đầu tư; giám sát việc triển khai thi công cũng như bán các sản phẩm của Công ty.

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Hoạt động của Thành viên Hội Đồng Quản Trị độc lập

Trong năm, các thành viên Hội đồng quản trị độc lập đã tham gia đầy đủ tất cả các cuộc họp của Hội đồng quản trị, có nhiều đóng góp tích cực và khách quan trong mọi cuộc họp cũng như các cuộc họp của Tập đoàn. Hoàn thành tốt vai trò của một thành viên độc lập, một người giám sát công tâm, giảm được nguy cơ lạm dụng quyền hạn của người điều hành Công ty. Góp phần bảo vệ lợi ích cho cổ đông, đặc biệt là cổ đông nhỏ lẻ.

Các kế hoạch, định hướng của Hội Đồng Quản Trị

HĐQT Nhận định năm 2021 với nhiều thách thức lớn đối với các doanh nghiệp hoạt động trong ngành bất động sản (do dấu hiệu đi xuống, trầm lắng của thị trường; do chính sách thắt chặt tín dụng bất động sản của Chính phủ và yếu tố xã hội – dịch bệnh Covid-19 lan truyền cộng đồng với nhiều biến chuẩn mới). Nhiệm vụ của Tập đoàn là phải mang lại lợi ích kinh tế cho doanh nghiệp và các cổ đông.

Vì vậy, ngay từ đầu năm HĐQT đã quyết liệt chỉ đạo công tác kinh doanh nhằm mục tiêu đảm bảo, cân đối tài chính, hoạt động hiệu quả, mang lại lợi ích thiết thực cho các cổ đông của Tập đoàn.

HĐQT theo sát các chỉ tiêu kế hoạch, các nhiệm vụ Đại hội đồng cổ đông thông qua, tích cực chỉ đạo, tăng cường kiểm tra, giám sát để có quyết định và giải pháp đúng đắn, kịp thời, đảm bảo hoàn thành các mục tiêu năm 2021, tạo đà tăng trưởng trong doanh thu, lợi nhuận, từ đó ổn định và phát triển bền vững Công ty.

Mục tiêu không kém phần quan trọng ngoài việc truyền thông, phát triển thương hiệu, triển khai kế hoạch là việc hoàn thiện bộ máy quản lý phù hợp với quy định của Pháp luật, hướng tới quản trị doanh nghiệp theo tiêu chuẩn Quốc tế, đảm bảo minh bạch và hiệu quả. HĐQT tập trung công tác quản trị Nhân sự, đầu tư Công nghệ tiên tiến, nâng cao quản trị rủi ro về pháp lý, kiểm toán nội bộ.

Bên cạnh đó, HĐQT còn tập trung tiếp tục duy trì mối quan hệ thân thiện với các đối tác, nhà đầu tư thông qua việc giao lưu tạo mối quan hệ tốt, tổ chức các sự kiện mở rộng mối quan hệ nhằm đảm bảo đa dạng cơ hội hợp tác.



DANH KHÔI

HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2020

04

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH 2020

"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.

ĐVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2020	Thực hiện 2020	% TH2020 / KH2020	Thực hiện 2019	% TH2020 / TH2019
1	Doanh thu thuần	900.000	207.249	23,03%	532.656	-61,09%
2	Lợi nhuận trước thuế	250.000	73.197	29,28%	113.826	-35,69%
3	Lợi nhuận sau thuế	200.000	62.201	31,10%	90.315	-31.13%
4	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)		2.005		2.881	-30,41%

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2020 đã được kiểm toán

Do dịch bệnh Covid-19 lan rộng ảnh hưởng tới hoạt động kinh doanh của Tập đoàn dẫn đến các mục tiêu về doanh thu và lợi nhuận sau thuế năm nay đều không đạt.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH SO VỚI CÙNG KỲ

ĐVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2019		Năm 2020		% tăng/giảm so với 2019	
		Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
1	Tổng giá trị tài sản	719.708	855.842	609.494	768.639	-15,31%	-10,19%
2	Vốn chủ sở hữu	350.627	420.742	406.074	477.489	15,81%	13,49%
3	Doanh thu thuần	63.426	532.656	99.273	207.249	56,52%	-61,09%
4	Lợi nhuận từ HĐKD	56.587	104.194	44.909	49.850	-20,64%	-52,16%
5	Lợi nhuận khác	55	9.632	26.266	23.347	476,56%	142,39%
6	Lợi nhuận trước thuế	56.642	113.826	71.175	73.197	25,66%	-35,69%
7	Lợi nhuận sau thuế	51.579	90.315	60.901	62.201	18,07%	-31,13%
8	*Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ*		86.599		62.127		-28,26%
9	*Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát*		3.716		74		-98,00%
10	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/vốnchủ sở hữu bình quân (ROE)	19,91%	28,87%	16,10%	13,85%	-19,14%	-52,03%

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2020 đã được kiểm toán



TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH SO VỚI CÙNG KỲ

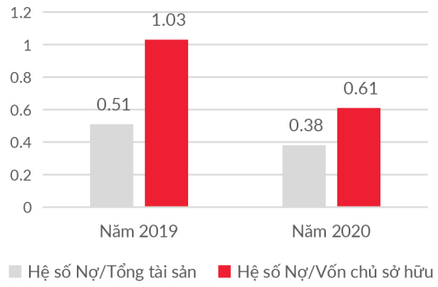
CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHỦ YẾU

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2019	Năm 2020
CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN			
- Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	2,99	4,54
- Hệ số thanh toán nhanh	Lần	2,61	4,47
CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN			
- Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,51	0,38
- Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	1,03	0,61
CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG			
- Vòng quay hàng tồn kho	Lần	4,19	0,80
- Hệ số Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	Lần	0,78	0,26
CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỢI			
- Hệ số LNST/Doanh thu thuần	%	16,96	30,01
- Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	28,87	13,85
- Hệ số LNST/ Tổng tài sản bình quân	%	13,30	7,66
- Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	19,56	24,05
- Thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS)	đồng/cp	2.881	2.005

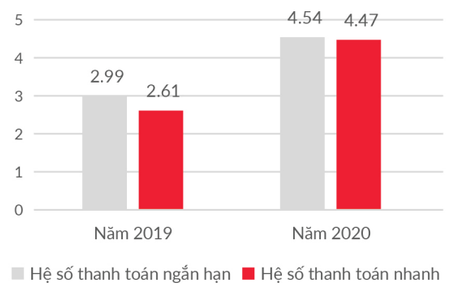
Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2020 đã được kiểm toán

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH SO VỚI CÙNG KỲ

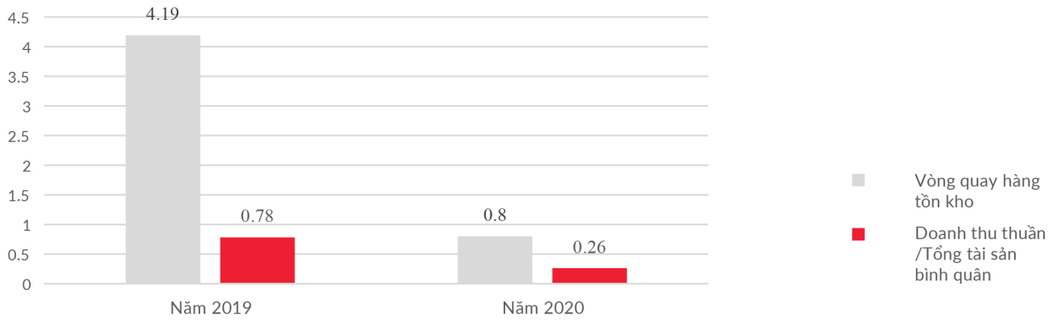
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn



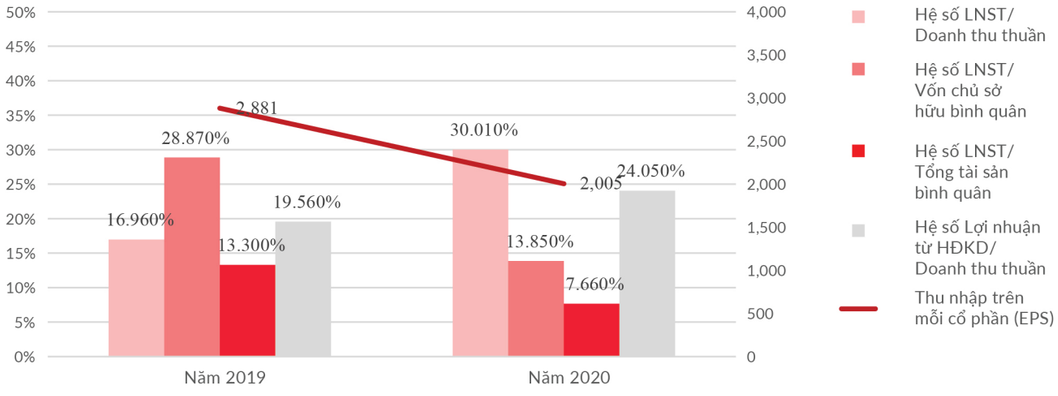
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán



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	Chỉ tiêu	31/12/2019 (HN)	31/12/2020 (HN)
I	Tài sản ngắn hạn	740.416	536.781
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	42.524	13.458
2	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	96.000	0
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	494.637	499.400
4	Hàng tồn kho	94.557	8.182
5	Tài sản ngắn hạn khác	12.698	15.739
II	Tài sản dài hạn	115.426	231.859
1	Các khoản phải thu dài hạn	29.832	41.023
2	Tài sản cố định	65.888	77.940
3	Tài sản dở dang dài hạn	349	95.519
4	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	0	0
5	Tài sản dài hạn khác	19.357	17.377
TỔNG TÀI SẢN		**855.842**	**768.639**

Tình hình nợ phải trả

ĐVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2019 (HN)	31/12/2020 (HN)
I	Nợ ngắn hạn	247.262	118.182
1	Phải trả người bán ngắn hạn	5.512	3.816
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	60.896	9.155
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	24.911	21.246
4	Phải trả người lao động	11.782	2.652
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	7.326	7.648
6	Phải trả ngắn hạn khác	34.718	22.813
7	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	98.853	46.099
8	Quỹ khen thưởng phúc lợi	3.263	4.752
II	Nợ dài hạn	187.838	172.968
1	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	157.485	42.163
2	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	30.353	30.804
NỢ PHẢI TRẢ		**435.100**	**291.150**

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2020 đã được kiểm toán

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

PHÂN TÍCH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2020

Trong năm 2020, nền kinh tế quốc tế cũng như khu vực Việt Nam chịu ảnh hưởng nặng nề từ dịch Covid-19. Dịch bệnh lan rộng, diễn biến phức tạp, ảnh hưởng không nhỏ tới kế hoạch hoạt động, doanh thu, lợi nhuận của doanh nghiệp nhất là các doanh nghiệp hoạt động kinh doanh bất động sản.

COVID19

Nhiều doanh nghiệp đã phải tạm dừng hoặc huỷ bỏ tổ chức sự kiện quan trọng trong hoạt động kinh doanh như khởi công, mở bán, quảng bá dự án... thông tin về dự án không đến được khách hàng dẫn đến nhu cầu thị trường sụt giảm mạnh, gây khó khăn về dòng tiền cho doanh nghiệp.

Khi Việt Nam kiểm soát được dịch bệnh Covid-19, kinh tế trong nước hồi phục, có tăng trưởng dương, lực cầu sẽ được tiếp sức để thị trường bất động sản nóng ấm, phục hồi trở lại, dần thích ứng với những thử thách của bối cảnh để cầm cự và nắm lấy cơ hội, tiếp tục tạo sức hấp dẫn đối với nhà đầu tư.

Khoảng thời gian cuối năm là thời điểm các doanh nghiệp bất động sản "tăng tốc" để hoàn thành những chỉ tiêu kinh doanh được đề ra. Đó cũng là một những lý do chính khiến thị trường bất động sản có xu hướng sôi động trở lại sau thời gian dài trầm lắng. Bên cạnh đó, niềm tin của các nhà đầu tư cũng tạo động lực thúc đẩy thị trường phát triển.

Mặc dù giao dịch còn hạn chế và thanh khoản ở mức thấp nhưng giá bất động sản vẫn không giảm, có phân khúc còn tăng nhẹ. Điều đó chứng tỏ dòng tiền của nhà đầu tư vẫn tiếp tục tin tưởng và lựa chọn bất động sản để rót vốn. Bên cạnh đó, đây cũng là thời điểm để các doanh nghiệp bất động sản nhìn nghiên cứu thị trường một cách kỹ lưỡng, thực hiện tái cấu trúc doanh nghiệp, tái cơ cấu đầu tư, chú trọng phát triển phân khúc đáp ứng nhu cầu thực của khách hàng và nhà đầu tư. Đặc biệt là chú trọng việc áp dụng công nghệ vào việc kinh doanh, cũng như xây dựng và quảng bá thương hiệu doanh nghiệp.

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

NHỮNG NHÂN TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CỦA CÔNG TY TRONG NĂM BÁO CÁO

Những nhân tố thuận lợi

Tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2020 tăng 2,91%, tuy là mức tăng thấp nhất của các năm trong giai đoạn 2011-2020, nhưng trong bối cảnh dịch Covid-19 diễn biến phức tạp, ảnh hưởng tiêu cực tới mọi lĩnh vực kinh tế – xã hội thì đây là thành công lớn của Việt Nam.Vốn đầu tư toàn xã hội thực hiện năm 2020 tăng 5,7% so với năm 2019, mức thấp nhất trong giai đoạn 2011-2020 do ảnh hưởng tiêu cực của dịch Covid-19 đến tất cả các hoạt động sản xuất kinh doanh. Tuy nhiên, tốc độ tăng vốn thực hiện từ nguồn ngân sách Nhà nước năm 2020 đạt mức cao nhất trong giai đoạn 2011-2020, đây là kết quả đẩy mạnh thực hiện và giải ngân vốn đầu tư công nhằm duy trì đà tăng trưởng kinh tế trong bối cảnh dịch Covid-19 được kiểm soát tốt tại Việt Nam, trước thực trạng kiểm soát dịch của một số nước trong khu vực chưa khả quan đã góp phần các nhà đầu tư nước ngoài chuyển vốn đầu tư sang thị trường Việt Nam.

Bên cạnh đó, nhiều dự án hạ tầng giao thông trọng điểm được khởi động tạo lực và hoàn thiện theo hướng kết nối các KCN, đô thị nội tỉnh và đặc biệt là kết nối với các tỉnh, thành phố trong Vùng kinh tế trọng điểm. Nhằm phục vụ đắc lực cho sự nghiệp phát triển kinh tế - xã hội theo định hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa, đô thị hóa. Thúc đẩy quy hoạch, mở mới, đầu tư các dự án, công trình giao thông... góp phần thúc đẩy giá trị mặt bằng chung của bất động sản.

Ngoài ra, việc các ngân hàng đẩy mức lãi suất huy động xuống thấp đến mức kỷ lục đã khiến dòng tiền chảy mạnh sang kênh đầu tư bất động sản. Nhiều chủ đầu tư chủ động tung ra hàng loạt ưu đãi hấp dẫn ở các dự án lớn với giá trị thực và thanh khoản cao.

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Những nhân tố khó khăn

Năm 2020 là năm có nhiều bất lợi đối với các doanh nghiệp hoạt động trong ngành bất động sản do: dịch bệnh Covid-19 diễn biến phức tạp, nguy hiểm và chưa có hồi kết; thị trường bất động sản có dấu hiệu đi xuống, trầm lắng sau một thời gian dài khởi sắc và tăng trưởng đột biến; Chính phủ thực hiện chính sách siết chặt tín dụng bất động sản; nguồn cung các dự án bất động sản tương đối lớn trong khi nhu cầu hạn chế...).

Các chính sách, pháp lý ngày càng được hoàn thiện nên liên tục có sự điều chỉnh, từ công tác đầu tư xây dựng, giao dịch đến quản lý sử dụng bất động sản chậm được hoàn thiện, chồng chéo; nhiều vấn đề phát sinh từ thực tiễn, bất cập của cơ chế chính sách nhưng chưa được bổ sung, sửa đổi kịp thời dẫn đến thị trường bất động sản vẫn chưa được quản lý và kiểm soát một cách hiệu quả.

Thủ tục pháp lý còn phức tạp, tính minh bạch thông tin chưa cao đã gây cản trở quá trình đầu tư của các nhà đầu tư nước ngoài vào thị trường bất động sản Việt Nam.



DANH KHÔI

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

05

TẦM NHÌN VÀ BIỆN PHÁP PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Giữ vững giá trị cốt lõi của Tập đoàn, với tâm thế phát triển bền vững bằng hành động một cách thực tế nhưng luôn cam kết đảm bảo hài hòa lợi ích chung và thực hiện ở mức cao nhất, Công ty luôn có định hướng quy hoạch và phát triển các dự án hài hòa với cảnh quan và môi trường tự nhiên, thiết kế và xây dựng dự án theo phong cách hiện đại, kinh doanh có hiệu quả, tuân thủ pháp luật và minh bạch trong quản trị doanh nghiệp, quan tâm, đóng góp cho xã hội và bảo vệ môi trường...

Việc phát triển của Tập đoàn thực sự có ý nghĩa khi đảm bảo lợi ích cùng phát triển cho người lao động; khách hàng; đối tác kinh doanh; cổ đông và nhà đầu tư; môi trường và cộng đồng xã hội. Và để hoàn thành mục tiêu phát triển, Tập đoàn Danh Khôi luôn chú trọng tạo ra các sản phẩm hoàn hảo dựa trên chất lượng và giá trị dự án; nghiêm túc trong việc xem xét và hướng dẫn thực hiện các chương trình, chính sách đến toàn bộ CBNV.

Các biện pháp giảm thiểu bụi ra môi trường

- Áp dụng phương pháp xây dựng hiện đại, cơ giới hóa và tối ưu hóa các hoạt động trong quy trình xây dựng;
- Làm hàng rào xung quanh khu vực thi công để cách ly và hạn chế bụi từ công trường phát tán ra khu vực xung quanh;
- Lập 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 dễ phát sinh bụi trên công trường;
- Tưới nước, phun làm ẩm đất tại khu vực thi công để hạn chế khả năng khuếch tán bụi ra môi trường xung quanh;
- 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.

Giảm thiểu bụi và khí thải từ hoạt động của phương tiện vận chuyển VLXD và thi công trên công trường

- Các xe chở VLXD lưu thông trong khuôn viên Dự án cần giảm tốc độ ≤ 5km/h.
- Thùng xe chở VLXD được che đậy kỹ càng.
- Xe chở VLXD phải chở đúng tải trọng cho phép của xe, không xếp VLXD vượt quá thành xe.
- Máy móc thi công trên công trường phải được kiểm tra, bảo trì bảo dưỡng đạt tiêu chuẩn trước khi đi vào sử dụng.

Biện pháp giảm thiểu mùi hôi từ khu vực lưu trữ chất thải rắn

- Bố trí các thùng thu gom rác có nắp đậy tại khu vực văn phòng, nhà xưởng, nhà ăn công nhân viên;
- Tổ chức thu gom rác thải định kỳ 1 ngày/1 lần, không để tồn trữ rác thải bị phân hủy gây mùi hôi thối.
- Khu vực tập kết rác tách biệt các khu vực khác;
- Tăng cường chất lượng công tác vệ sinh toàn khu vực Dự án.

TẦM NHÌN VÀ BIỆN PHÁP PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Hạn chế tiếng ồn, độ rung

- Không cho các xe nổ máy trong lúc chờ bốc dỡ máy móc thiết bị;
- Máy móc thiết bị tại công ty phải được kiểm tra bảo dưỡng định kỳ;

Báo cáo đánh giá môi trường

- Luôn ý thức việc bảo vệ môi trường là vấn đề cấp bách trong bối cảnh môi trường ngày càng ô nhiễm, khí hậu biến đổi khôn lường, nên Tập đoàn đã tuân thủ thực hiện bảo vệ môi trường một cách nghiêm ngặt cho các dự án của Công ty. Thực hiện các chương trình giám sát, quản lý môi trường định kỳ đối với chất thải, tần suất 03 tháng/lần; tối thiểu 06 tháng/lần báo cáo kết quả thực hiện về Sở Tài nguyên và Môi trường để kiểm tra, giám sát.
- Đối với các dự án đang trong giai đoạn thi công, Tập đoàn Danh Khôi thực hiện đầy đủ các biện pháp phòng ngừa, xử lý bụi bằng việc được che chắn kỹ càng, tuân thủ các quy định về việc xử lý nước thải, xử lý chất thải rắn, kiểm soát tiếng ồn,... hệ thống cống thoát nước, đường ống chất thải đều được nâng cấp, các chất thải đều được xử lý trước khi đưa ra môi trường, giảm thiểu tác động tiêu cực của dự án đến môi trường trong quá trình xây dựng.



QUẢN LÝ NGUỒN NGUYÊN VẬT LIỆU

Bất động sản phát triển cũng đồng nghĩa việc tăng nhu cầu xây dựng, khai thác các nguồn tài nguyên và gia tăng sự chuyển hóa của vật chất, phát sinh chất thải ra môi trường. Để giảm thiểu tác động này, trong quá trình thi công xây dựng, Tập đoàn Danh Khôi cam kết giữ quan điểm sử dụng một cách hiệu quả nguồn tài nguyên, cẩn trọng hoạch định các hoạt động để đem đến lợi ích hiện tại cũng như lâu dài cho con người, môi trường và sự thịnh vượng chung cho cộng đồng.

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

Tiêu thụ năng lượng

Tập đoàn Danh Khôi 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.

Tiêu thụ nước

- Thấy rõ nguồn tài nguyên nước sạch có giới hạn, 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.
- Ngoài ra, Tập đoàn còn kiểm tra định kỳ các đường ống cấp nước tránh việc rò rỉ, trồng các loại cây xanh chịu nắng nóng tốt, giữ sạch các khu vực thi công, mặt bằng nhằm giảm việc vệ sinh. Nước thải từ việc thi công được xử lý cẩn thận trước khi thải vào hệ thống thoát nước chung của khu vực.



CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG

SỐ LƯỢNG CÁN BỘ, NHÂN VIÊN. TÓM TẮT CHÍNH SÁCH VÀ THAY ĐỔI TRONG CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

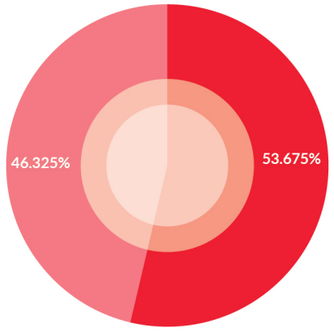
Nhận thấy được sức mạnh từ sự đồng hành và thị trường đang đòi hỏi những năng lực mới, mang tính thời đại, do đó năm 2020 Tập đoàn Danh Khôi đã có nhiều nỗ lực cải tiến theo mục tiêu nâng cấp năng lực của đội ngũ, nhất là cấp quản lý. Mỗi cá nhân đều được tạo mọi điều kiện để tự do phát huy năng lực, sự sáng tạo của cá nhân.

Năm 2020 cũng là năm đầu tiên sau nhiều năm theo mô hình kiêm nhiệm, Tập đoàn Danh Khôi đã tách vai trò TGĐ khỏi Chủ tịch HĐQT. Sự thay đổi này cũng nhằm tăng thêm tính minh bạch và phù hợp quy định của pháp luật đối với công ty niêm yết. Với sự chuẩn bị chu đáo và hoàn toàn phù hợp tinh thần chung của Tập đoàn Danh Khôi, việc đảm nhận vai trò của TGĐ mới trên một nền tảng vững chắc với hơn 15 năm kinh nghiệm, cộng thêm sự dẫn dắt và tư vấn đầy chuyên nghiệp của HĐQT, Công ty tin tưởng vào hiệu quả tốt hơn khi có thêm nhân sự trên vị trí TGĐ trong yêu cầu phát triển hiện nay.

Tính đến thời điểm 31/12/2020, tổng số lao động của hệ thống Công ty là **449 nhân sự**

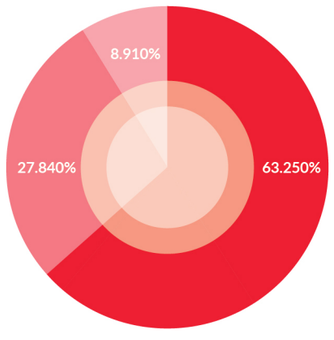
Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi			Công ty Cổ phần Bất động sản DKRD		
149 nhân sự	**88 nam**	**59,06%**	**300 nhân sự**	**153 nam**	**51%**
	61 nữ	**40,94%**		**147 nữ**	**49%**

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

- Nam **53.675%**
- Nữ **46.325%**



Cơ cấu nhân sự theo trình độ

- Đại học và sau đại học **63.250%**
- Cao đẳng và trung cấp chuyên nghiệp **27.840%**
- Sơ cấp và lao động phổ thông **8.910%**

CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG

CHÍNH SÁCH LAO ĐỘNG NHẰM ĐẢM BẢO SỨC KHỎE, AN TOÀN VÀ PHÚC LỢI CỦA NGƯỜI LAO ĐỘNG

"Với tinh thần tiếp bước những chính sách phúc lợi đã có sẵn và cải thiện theo hướng tốt nhất, tăng thu nhập cho người lao động, Tập đoàn Danh Khôi tiếp tục áp dụng chế độ lương thưởng theo ngạch bậc và theo hiệu quả công việc. Năm 2020, Ban lãnh đạo đã phê duyệt việc tăng lương cho CBNV trong hệ thống Tập đoàn, tăng quỹ khen thưởng đúng lộ trình định kỳ. Ngoài nguồn thu nhập chính là lương, CBNV tại hệ thống Tập đoàn Danh Khôi còn có cơ hội nhận khen thưởng khi có thành tích làm việc xuất sắc trong công việc; thưởng hoa hồng dự án khi kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn đạt hiệu quả. Trong đó, chính sách cổ phiếu ESOP và quyền mua sản phẩm ưu đãi có thể mang về thu nhập cho CBNV ngoài tiền lương.

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.

Bên cạnh đó, Tập đoàn Danh Khôi còn 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: cầu lông, bóng đá, tennis, yoga, dance...; 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, đau ốm hoặc người thân bị bệnh nặng luôn được Tập đoàn chia sẻ kịp thời, thăm hỏi và có sự giúp đỡ, hỗ trợ về chi phí.

Ngoài ra, Tập đoàn còn triển khai các chuyến xe đưa CBNV về quê ăn Tết trên tinh thần "Chuyến xe yêu thương - vui Tết sum vầy", hỗ trợ phương tiện di chuyển cũng như chi phí đi lại trong những ngày giáp Tết.

CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG




Hoạt động "Mừng lộc đầu năm"





Ngày 05/07/2020 Tập đoàn Danh Khôi nhận lời mời của đối tác chiến lược mở hội thao gắn kết




Hoạt động Ngày Phụ nữ Việt Nam 20/10/2020

CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG









Các hoạt động mừng sinh nhật, Trung thu, Giáng sinh, tặng quà Tết Nguyên Đán cho CBNV

CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG





Chuyến xe yêu thương đưa CBNV Tập đoàn về quê đón Tết



CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG

HOẠT ĐỘNG ĐÀO TẠO NGƯỜI LAO ĐỘNG

Với mong muốn thúc đẩy sự phát triển không ngừng của Tập đoàn cũng như không bỏ lại một ai phía sau, Danh Khôi đã đặc biệt chú trọng công tác đào tạo, phát triển đội ngũ cán bộ ngày càng chuyên nghiệp hơn, đáp ứng yêu cầu công việc cho từng vị trí.

Các buổi đào tạo nâng cao nghiệp vụ và phổ biến kiến thức ... đã được tổ chức liên tục trong suốt năm qua như:



Chương trình đào tạo pháp lý cơ bản cho chuyên viên kinh doanh của Tập đoàn



Chương trình đào tạo chứng khoán cho toàn thể CBNV

CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG



Tổ chức các khóa đào tạo "Tác phong & Kỹ năng tư vấn" cho toàn thể chuyên viên tư vấn



Đào tạo hòa nhập cho toàn thể CBNV khi gia nhập vào đội ngũ Tập đoàn

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.

Năm 2020 với nhiều thiên tai do bão lũ gây ra tại khu vực Miền Trung, Tập đoàn Danh Khôi đã phối hợp với các địa phương trong vùng lũ, trao tặng những phần quà đến đồng bào với mong muốn "Chia sẻ yêu thương, vượt qua khó khăn cùng Miền Trung". Ngoài ra, Tập đoàn còn dành tặng chia sẻ cho CBNV đang làm việc tại Danh Khôi có gia đình bị ảnh hưởng nặng nề của đợt thiên tai.







Công tác thiện nguyện chia sẻ yêu thương

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

Tập đoàn Danh Khôi luôn đi đầu trong các phong trào cũng như có các hành động thiết thực liên quan đến môi trường với tiêu chí phát triển bền vững bên cạnh môi trường xanh, thân thiện.

CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

Cải tiến về cơ cấu tổ chức

Ngày 26/06/2020, Hội đồng quản trị miễn nhiệm chức danh Thành viên Hội đồng quản trị đối với Ông Trần Khánh Quang theo nguyện vọng cá nhân, và bầu bổ sung Ông Nguyễn Mạnh Tiến vào thành viên Hội đồng quản trị với vai trò thành viên độc lập.

Ngày 31/07/2020, Hội đồng quản trị quyết định miễn nhiệm chức vụ Tổng giám đốc của Ông Lê Thống Nhất và bổ nhiệm Ông Nguyễn Huy Cường đảm nhiệm chức vụ Tổng giám đốc Công ty theo Nghị định 71/2017/NĐ-CP đã được Chính phủ ban hành.

Đến thời điểm hiện tại, Ban điều hành của Tập Đoàn Danh Khôi gồm: Chủ tịch, Tổng giám đốc, 03 Phó Tổng giám đốc, 01 Kế toán trưởng. Ngoài ra, Tập đoàn Danh Khôi còn bổ nhiệm thêm một số chức danh Lãnh đạo Khối, Ban mới nâng tổng số lên thành 05 Ban và 06 Khối.

Cải tiến về chính sách nội bộ, chính sách quản lý Công ty

Trong năm 2020, Tập đoàn Danh Khôi đã tập trung cải thiện hệ thống quản lý, điều hành thông qua việc rà soát, hoàn thiện chức năng nhiệm vụ cũng như quy chế cho các Khối, Ban chuyên môn.

Ngoài ra, Tập đoàn Danh Khôi đã ban hành nhiều chính sách, quy trình nhằm tái cấu trúc, đảm bảo tinh gọn và hiệu quả, góp phần giúp CBCNV hiểu rõ vai trò và nhiệm vụ của mình trong từng vị trí đảm nhận.

Bên cạnh đó, Tập đoàn còn tiếp tục chính sách chiết khấu ưu đãi khi mua sản phẩm nội bộ; cổ phiếu ESOP nhằm nâng cao thu nhập cho toàn thể CBNV.

Kế hoạch phát triển trong tương lai

Với sứ mệnh "Làm giàu giá trị sống" cũng như tầm nhìn "Trở thành Tập đoàn phát triển bất động sản quy mô và hiệu quả hàng đầu khu vực", Tập đoàn Danh Khôi đã, đang và sẽ phải nỗ lực hoàn thành kế hoạch trong tương lai, gồm:

- Tiếp tục phát triển các dự án, tạo ra các sản phẩm bất động sản có giá trị thực.
- Tập trung thu hút nguồn vốn đầu tư cả trong và ngoài nước.
- Phát triển các mối quan hệ, đẩy mạnh hợp tác mở rộng hoạt động kinh doanh.
- Đẩy mạnh tốc độ tăng trưởng thông qua công tác M&A.
- Nâng cao hệ thống công nghệ thông tin vào công tác bán hàng, mang lại hiệu quả thiết thực.

Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán

Không có

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

Tập đoàn Danh Khôi luôn cam kết thực hiện mọi biện pháp để giảm thiểu tối đa các tác động đến môi trường tự nhiên, môi trường kinh tế - xã hội, đặc biệt là các biện pháp bảo vệ môi trường trong quá trình thi công dự án.

DANH KHÔI

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

06

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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 2020.

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 11 ngày 18 tháng 3 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc tăng vốn điều lệ từ 301.798.050.000 VND lên 801.798.050.000 VND.
Ngày 05 tháng 4 năm 2018, cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch ngày đầu tiên tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hà Nội với mã cổ phiếu là NRC theo quyết định niêm yết số 96/QĐ-SGDHN do 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 Công ty 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, Ban Kiểm toán nội bộ, 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	Trần Khánh Quang	Phó Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ-2020 ngày 26/6/2020).
Ông	Nguyễn Mạnh Tiến	Thành viên (bổ nhiệm theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ-2020 ngày 26/6/2020).
Ông	Nguyễn Hữu Quang	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 2020

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	Lê Quyết Chiến	Trưởng Ban (Bổ nhiệm theo Nghị quyết số 3107/2020/NQ-HĐQT ngày 31/7/2020)
Ông	Đoàn Hữu Lộc	Thành viên (Bổ nhiệm theo Nghị quyết số 3107/2020/NQ-HĐQT ngày 31/7/2020)
Ông	Phạm Văn Huy	Thành viên (Bổ nhiệm theo Nghị quyết số 3107/2020/NQ-HĐQT ngày 31/7/2020)

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Lê Thống Nhất	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm theo Nghị quyết số 3107/2020/NQ-HĐQT ngày 31/7/2020)
Ông	Nguyễn Huy Cường	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm theo Nghị quyết số 3107/2020/NQ-HĐQT ngày 31/7/2020)
Ông	Nguyễn Quốc Bảo	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Nguyễn Hữu Quang	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 2020 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 chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Công ty.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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 Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 2020. 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 Công ty 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 Công ty 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 Công ty 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 2020, 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 Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.
Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Tp. HCM, ngày 29 tháng 3 năm 2021

Thay mặt Hội đồng Quản trị

Lê Thống Nhất
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Số : A0620245-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 "Công ty"), được lập ngày 29 tháng 3 năm 2021, từ trang 05 đến trang 50, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty 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 Công ty 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 Công ty 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 Công ty. 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 2020, 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 2021

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

ĐỖ HÙNG DŨNG
Số Giấy CNĐKHNKT: 3174-2020-005-1
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

KIỂM TOÁN VIÊN

ĐỖ THỊ HẰNG
Số Giấy CNĐKHNKT: 4226-2018-005-1
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**536.780.579.288**	**740.415.675.930**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**13.458.424.473**	**42.524.087.984**
1. Tiền	111		13.458.424.473	42.524.087.984
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**-**	**96.000.000.000**
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	V.2a	-	96.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**499.400.478.881**	**494.636.862.142**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	41.806.493.049	89.739.547.738
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	186.800.762.568	155.572.202.421
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.5a	271.598.296.589	252.803.413.910
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,4	(805.073.325)	(3.478.301.927)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.6**	**8.182.408.146**	**94.556.866.597**
1. Hàng tồn kho	141		8.182.408.146	94.556.866.597
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**15.739.267.788**	**12.697.859.207**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10a	3.074.195.566	3.684.231.266
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.387.151.574	1.086.634.668
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14b	10.277.920.648	7.926.993.273
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**231.858.676.749**	
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**41.022.514.940**	**29.831.762.500**
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.5b	41.022.514.940	29.831.762.500
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**77.939.764.989**	**65.888.152.323**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	20.153.472.117	8.101.859.451
- Nguyên giá	222		21.907.470.228	8.880.860.708
- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		(1.753.998.111)	(779.001.257)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	57.786.292.872	57.786.292.872
- Nguyên giá	228		57.786.292.872	57.786.292.872
- Giá trị hao mòn luỹ kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	**230**		**-**	**-**
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**	**V.7**	**95.519.373.470**	**349.454.545**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		93.044.632.072	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		2.474.741.398	349.454.545
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**-**	**-**
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		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**17.377.023.350**	**19.357.050.020**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10b	1.301.938.247	3.093.469.404
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		1.256.636.764	1.445.132.277
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**768.639.256.037**	**855.842.095.318**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**291.149.869.755**	**435.099.911.543**
I. Nợ ngắn hạn	310		118.182.209.098	247.261.893.616
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	3.815.605.308	5.512.062.471
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	9.155.238.580	60.896.178.068
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14a	21.246.106.565	24.911.122.637
4. Phải trả người lao động	314		2.651.917.560	11.782.042.299
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	7.648.341.685	7.326.396.287
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	22.813.380.119	34.717.896.890
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	46.099.200.004	98.853.083.031
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.752.419.277	3.263.111.933
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**172.967.660.657**	**187.838.017.927**
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	42.163.394.004	157.484.551.270
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	100.000.000.000	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	30.804.266.653	30.353.466.657
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	31/12/2020	01/01/2020
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**477.489.386.282**	**420.742.183.775**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.19**	**477.489.386.282**	**420.742.183.775**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		301.798.050.000	240.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		301.798.050.000	240.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		29.861.170.400	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		3.328.457.582	2.110.434.785
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		136.410.075.086	142.753.375.004
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		79.155.359.004	60.281.127.409
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		57.254.716.082	82.472.247.595
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		6.091.633.214	6.017.203.586
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	**430**		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**768.639.256.037**	**855.842.095.318**

Tp. HCM, ngày 29 tháng 3 năm 2021

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
Trần Ngọc Chiêu	Nguyễn Thị Ngọc Bích	Nguyễn Huy Cường

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	207.445.096.620	532.655.603.200
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	207.248.759.895	532.655.603.200
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	40.890.971.526	340.692.694.621
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)	**20**		**166.357.788.369**	**191.962.908.579**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	465.065.210	4.819.250.544
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	4.902.743.580	5.918.541.461
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.902.743.580	5.237.001.908
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7a	57.629.042.985	44.043.434.781
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7b	54.441.052.041	42.625.879.363
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		**49.850.014.973**	**104.194.303.518**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
				-
12. Thu nhập khác	31	VI.8	28.103.743.959	11.205.206.764
13. Chi phí khác	32	VI.9	4.756.325.809	1.573.529.892
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**23.347.418.150**	**9.631.676.872**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**73.197.433.123**	**113.825.980.390** - -
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	10.996.196.224	24.286.267.611
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.12	-	(775.076.920)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 -52)	60		**62.201.236.899**	**90.314.789.699**
Cổ đông của Công ty mẹ	61		62.126.807.271	86.598.545.811
Cổ đông không kiểm soát	62		74.429.628	3.716.243.888
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**VI.13**	**2.005**	**2.881**
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	**VI.13**	**2.005**	**2.881**

Tp. HCM, ngày 29 tháng 3 năm 2021

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
Trần Ngọc Chiêu	Nguyễn Thị Ngọc Bích	Nguyễn Huy Cường

M.S.D.N: 0312695565 C.T.C.P. CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**		**73.197.433.123**	**113.825.980.390**
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8	974.996.854	858.274.607
- Các khoản dự phòng	03	VI.7b	(2.673.228.602)	396.046.203
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	10.827
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.5	(441.863.014)	(4.819.250.544)
- Chi phí lãi vay	06	VI.6	4.902.743.580	5.237.001.908
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**75.960.081.941**	**115.498.063.391**
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(16.886.730.313)	(248.778.401.557)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(6.670.173.621)	(26.489.181.720)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(82.297.247.866)	62.903.214.755
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		2.590.062.370	(2.371.611.737)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(4.753.103.575)	(4.950.322.276)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	(21.346.669.111)	(22.236.987.050)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(2.164.761.048)	(7.346.737.393)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(55.568.541.223)**	**(133.771.963.587)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(13.782.350.918)	(1.717.440.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	2.454.545.455
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(96.000.000.000)
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		-	36.000.000.000
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		441.863.014	4.819.250.544
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**82.659.512.096**	**(54.443.644.001)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		12.000.000.000	149.861.170.400
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	46.700.000.000	191.413.387.977
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.2	(99.003.083.031)	(123.476.908.754)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(15.853.551.353)	(12.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(56.156.634.384)**	**205.797.649.623**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	**50**		**(29.065.663.511)**	**17.582.042.035**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**		**42.524.087.984**	**24.942.056.776**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	(10.827)
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	**70**	**V.1**	**13.458.424.473**	**42.524.087.984**

Tp. HCM, ngày 29 tháng 3 năm 2021

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
Trần Ngọc Chiêu	Nguyễn Thị Ngọc Bích	Nguyễn Huy Cường

MỘT SỐ ĐỐI TÁC

Đối tác nước ngoài

Design Your Life MELDIA GROUP

G-7 Group 株式会社G-7 ホールディングス

anabuki

Đối tác chiến lược

PHATDAT CORPORATION

COTEC ASIA
CÔNG TY CP DU LỊCH VÀ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CHÂU Á

HA NOI NON NUOC

DKRH DANH KHÔI HOLDINGS

PHU MY

Công ty con

DKRD DKRD REAL ESTATE

Các ngân hàng

BIDV

PVcomBank

VPBank

Các đối tác tư vấn chứng khoán

TVSI CHỨNG KHOÁN TÂN VIỆT

hsc

KB Securities

MỘT SỐ ĐỐI TÁC

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

D&D Engineering Construction

SAVISTA

COTECCONS

Các đối tác trong hoạt động môi giới

NOVA LAND
CHO CUỘC SỐNG BỪNG SÁNG

PHUC KHANG CORPORATION
NHÀ PHÁT TRIỂN CÔNG TRÌNH XANH

DKRA

PHUC DIEN
Kiến tạo - An cư

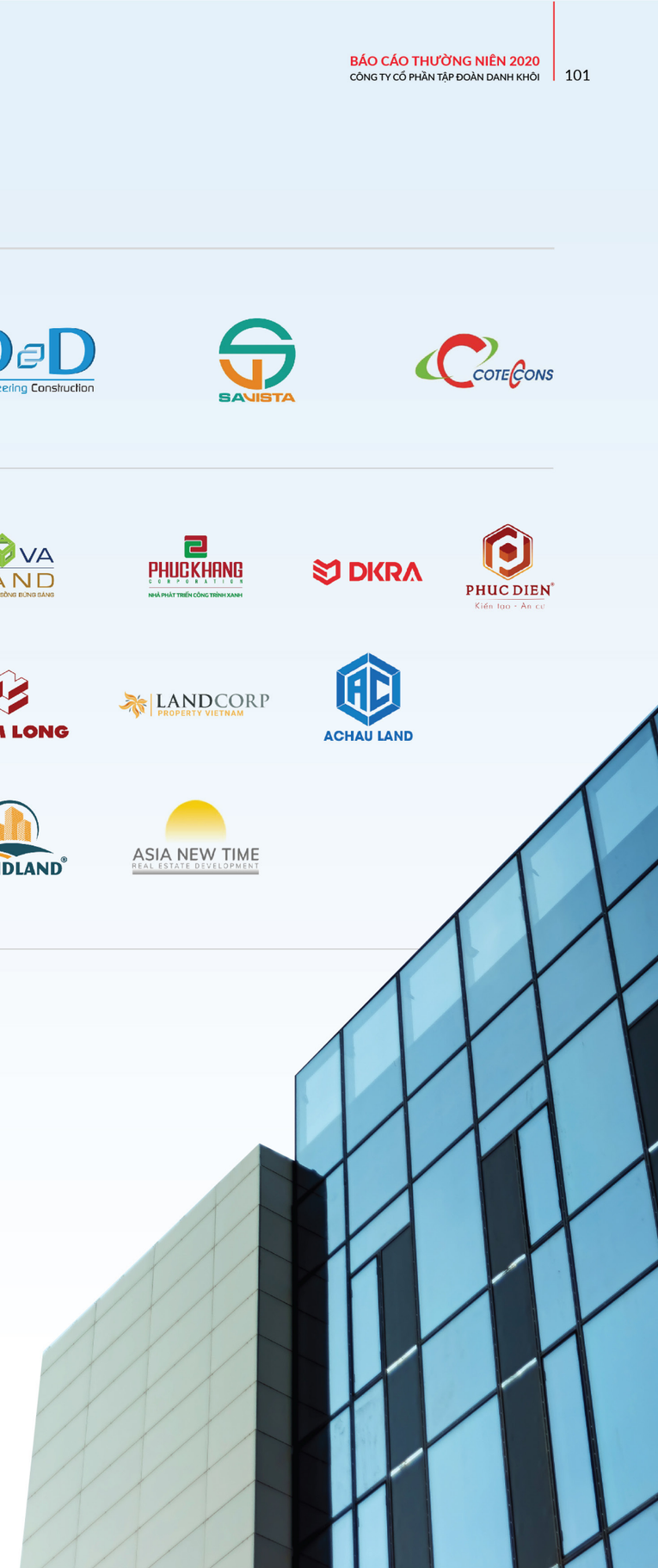
NAM LONG

LANDCORP PROPERTY VIETNAM

ACHAU LAND

WINDLAND

ASIA NEW TIME
REAL ESTATE DEVELOPMENT



DANH KHÔI

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

Địa chỉ: Số 3 Trần Nhật Duật, P. Tân Định, Q.1, TP. Hồ Chí Minh
Số điện thoại: (84-28) 3846 9839
Website: www.netland.com.vn