



MOORE AISC

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI



MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01-02
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03-04
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	05-08
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	09
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	10-11
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	12-50

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi (gọi tắt là "Công ty") trân trọng đề trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập

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

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

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty

Dịch vụ tư vấn, môi giới và kinh doanh bất động sản.

Tên tiếng anh: Danh Khoi Group Joint Stock Company.

Tên viết tắt: Tập đoàn Danh Khôi.

Trụ sở chính: Số 3 Trần Nhật Duật, phường Tân Định, quận 1, Tp. HCM, Việt Nam.

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

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty được trình bày trong báo cáo tài chính đính kèm.

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ủy ban Kiểm toán

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

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Nguyễn Huy Cường	Tổng Giám đốc
Ông	Trịnh Văn Bảo	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 06/01/2025)
Ông	Nguyễn Hữu Quang	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 06/01/2025)
Ông	Hồ Đức Toàn	Giám đốc tài chính (miễn nhiệm ngày 17/02/2025)
Bà	Trần Ngọc Chiêu	Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

3. Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng (tiếp theo)
Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính

Ông Lê Thống Nhất Chủ tịch HĐQT

Ông Lê Thống Nhất đã ủy quyền cho Ông Nguyễn Huy Cường ký báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 theo Giấy ủy quyền số 83.1/2020/GUQ ngày 01 tháng 8 năm 2020.

4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC ("Moore AISC") được bổ nhiệm là đơn vị kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty.

5. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính 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 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;
- Công bố danh tính của các bên liên quan của Công ty và tất cả các mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan đã phát sinh đầy đủ.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán 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 tuân thủ theo Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được trình bày ở Thuyết minh của báo cáo tài chính. 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.

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

6. Phê duyệt báo cáo tài chính

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, tuân thủ với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

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

Thay mặt Hội đồng Quản trị

Lê Thống Nhất
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

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

Số: A0724241-R/MOORE AISC-DN5**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****KÍNH GỬI QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2025, từ trang 05 đến trang 50, bao gồm bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập, trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập, trình bày báo cáo tài chính 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 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 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 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. 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 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 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.

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 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của **Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi** tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Mặc dù không đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ, chúng tôi lưu ý đến người đọc đến Thuyết minh số X.4 trong bản thuyết minh của báo cáo tài chính về giả định hoạt động liên tục và cam kết của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty về hoạt động liên tục. Công ty đã phát sinh khoản lỗ sau thuế là 137.815.522.795 VND và nợ ngắn hạn vượt tài sản ngắn hạn là 166.717.021.775 VND cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024. Ngoài ra, tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã vi phạm một số cam kết về thời hạn thanh toán gốc và lãi đối với trái phiếu và chưa thanh toán hết nợ thuế, nợ phải trả nhà cung cấp.

Như đã trình bày tại Thuyết minh số X.4 trong bản thuyết minh của báo cáo tài chính, Công ty đã lập báo cáo tài chính trên cơ sở giả định hoạt động liên tục. Giả định này phụ thuộc chủ yếu vào việc Công ty có thể (i) đàm phán với các bên cho vay và các trái chủ để tái cấu trúc lại các khoản nợ gốc và nợ lãi đã và sẽ đến hạn thanh toán trong ngắn hạn, (ii) đẩy nhanh tiến độ thu tiền từ các khoản cho vay, ký quỹ hợp đồng môi giới độc quyền, khoản gốc và lợi nhuận phân chia từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh, (iii) thanh lý hợp đồng mua bán khu thương mại thuộc dự án Saigon Metro Mall với Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 và thu tiền để tái đầu tư và thanh toán nợ đã và sẽ đến hạn thanh toán trong ngắn hạn, (iv) nỗ lực làm việc với Cơ quan thuế về tiến độ nộp thuế và tháo gỡ cưỡng chế thuế, (v) mở rộng ngành nghề kinh doanh mới đem lại lợi nhuận trong ngắn hạn cho Công ty, thoái vốn các khoản đầu tư chưa hiệu quả, (vi) Công ty còn nhận được sự cam kết hỗ trợ tài chính từ Chủ tịch Hội đồng Quản trị và các cổ đông lớn của Công ty luôn tiếp tục đồng hành và hỗ trợ Công ty duy trì hoạt động liên tục ít nhất 12 tháng tiếp theo.

Những điều kiện này, cùng những vấn đề khác được trình bày tại Thuyết minh số X.4, cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Công ty có thể có khả năng không thực hiện thành công một hoặc nhiều kế hoạch của Công ty, kết hợp với các sự kiện và điều kiện khác trong tương lai, có thể khiến Công ty không thể tiếp tục hoạt động liên tục. Do đó, Công ty có thể không thu hồi được giá trị tài sản và thanh toán được các khoản nợ phải trả của mình trong điều kiện kinh doanh bình thường.

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

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

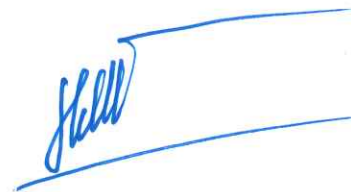


Lê Hùng Dũng

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số: 3174-2025-005-1



Hà Thị Thư

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số: 5952-2023-005-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		398.670.402.948	718.095.695.432
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	100.822.162	403.077.579
1. Tiền	111		100.822.162	403.077.579
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		387.070.487.913	704.500.382.841
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	5.393.055.858	2.356.900.254
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	34.452.000	387.209.965
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	52.894.000.000	52.894.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	411.641.098.158	675.309.272.622
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5,6a	(82.892.118.103)	(26.447.000.000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	9.974.345.752	11.571.694.751
1. Hàng tồn kho	141		9.974.345.752	11.571.694.751
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.524.747.121	1.620.540.261
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13a	18.055.682	58.988.346
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.506.691.439	1.561.551.915
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.379.761.696.633	1.214.703.872.672
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		995.168.500.000	720.823.124.118
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	-	181.408.124.118
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	995.168.500.000	539.415.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		66.906.158.723	68.091.814.741
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	8.270.459.009	9.246.647.347
- Nguyên giá	222		13.778.902.954	13.778.902.954
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.508.443.945)	(4.532.255.607)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	58.635.699.714	58.845.167.394
- Nguyên giá	228		59.462.034.270	59.462.034.270
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(826.334.556)	(616.866.876)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	65.938.200.000	66.150.000.000
- Nguyên giá	231		66.150.000.000	66.150.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(211.800.000)	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	107.731.515.399
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.9	-	107.731.515.399
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	251.708.900.876	251.769.653.265
1. Đầu tư vào công ty con	251		152.000.000.000	152.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		99.800.000.000	99.800.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(91.099.124)	(30.346.735)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		39.937.034	137.765.149
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13b	39.937.034	137.765.149
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.778.432.099.581	1.932.799.568.104

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		773.316.080.034	789.234.516.336
I. Nợ ngắn hạn	310		565.387.424.723	567.217.910.017
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.14	4.075.498.937	6.645.800.561
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	2.013.644.725	2.441.826.543
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	94.334.553.820	109.128.670.609
4. Phải trả người lao động	314		5.664.020.390	10.756.753.631
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	74.436.938.858	27.867.226.285
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a	68.240.618.532	52.068.904.801
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20a	308.799.454.486	351.021.653.149
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		7.822.694.975	7.287.074.438
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		207.928.655.311	222.016.606.319
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18	-	10.740.690.092
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b	162.878.655.311	162.802.731.311
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20b	45.050.000.000	48.473.184.916
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.005.116.019.547	1.143.565.051.768
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.21	1.005.116.019.547	1.143.565.051.768
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		925.977.620.000	925.977.620.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		925.977.620.000	925.977.620.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		29.461.170.400	29.461.170.400
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		11.527.322.839	11.210.568.126
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		38.149.906.308	176.915.693.242
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		175.965.429.103	166.357.202.802
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		(137.815.522.795)	10.558.490.440
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
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		1.778.432.099.581	1.932.799.568.104



Lương Thị Thùy Linh
Người lập biểu

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



Trần Ngọc Chiêu
Kế toán trưởng




Nguyễn Huy Cường
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		5.149.234.224	4.628.774.256
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	5.149.234.224	4.628.774.256
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	614.753.175	162.636.074
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		4.534.481.049	4.466.138.182
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	304.200	1.409.339
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	53.405.477.627	55.245.336.402
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		53.264.995.354	51.836.937.739
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	81.584.187.161	(9.975.577.291)
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		(130.454.879.539)	(40.802.211.590)
11. Thu nhập khác	31	VI.6	69.000.002.005	83.316.438.356
12. Chi phí khác	32	VI.7	76.360.645.261	4.139.202.284
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(7.360.643.256)	79.177.236.072
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(137.815.522.795)	38.375.024.482
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	-	18.816.534.042
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	9.000.000.000
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(137.815.522.795)	10.558.490.440


Lương Thị Thùy Linh
Người lập biểu


Trần Ngọc Chiêu
Kế toán trưởng


Nguyễn Huy Cường
Tổng Giám đốc



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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(137.815.522.795)	38.375.024.482
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10,11,12	1.397.456.018	1.231.538.997
- Các khoản dự phòng	03	VI.4,5	56.505.870.492	(66.413.685.638)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		-	-
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	53.294.725.238	51.836.937.739
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(26.617.471.047)	25.029.815.580
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(13.305.738.581)	148.123.129.742
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		109.328.864.398	49.561.915.279
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		14.250.222.229	(48.617.707.868)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		138.760.779	9.772.760.717
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(26.882.330.258)	(37.088.278.409)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.16	(11.471.290.469)	(1.500.000.000)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	61.095.719
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(97.888.889)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		45.343.128.162	145.342.730.760
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	43.311.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		-	43.311.000.000

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.1	(45.645.383.579)	(189.078.738.917)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(45.645.383.579)	(189.078.738.917)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		(302.255.417)	(425.008.157)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		403.077.579	828.085.736
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	100.822.162	403.077.579

Lương Thị Thùy Linh
Người lập biểu

Trần Ngọc Chiêu
Kế toán trưởng



Nguyễn Huy Cường
Tổng Giám đốc

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thành lập

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

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

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

Tên tiếng anh: Danh Khoi Group Joint Stock Company.

Tên viết tắt: Tập đoàn Danh Khôi.

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

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

2. Lĩnh vực kinh doanh: Bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là dịch vụ tư vấn môi giới và kinh doanh bất động sản.

Chi tiết bao gồm:

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

Tư vấn, môi giới, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: tư vấn, môi giới bất động sản (trừ tư vấn mang tính pháp lý).

Dịch vụ đánh giá bất động sản; Sàn giao dịch bất động sản. Đấu giá bất động sản. Quản lý bất động sản. Hoạt động của các đại lý kinh doanh bất động sản và môi giới;

Quảng cáo;

Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

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

6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2024: 67 nhân viên (Ngày 31/12/2023 là 75 nhân viên).

7. Cấu trúc doanh nghiệp

7.1 Danh sách các công ty con

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có một (01) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần DKTK Thuận An	Kinh doanh bất động sản	50,66%	50,66%	50,66%

Địa chỉ: Số 3 Trần Nhật Duật, phường Tân Định, quận 1, Tp. HCM, Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

7.2. Danh sách các công ty liên doanh, liên kết

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có một (01) công ty liên kết như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Danh Khôi TK	Kinh doanh bất động sản	49,90%	49,90%	49,90%

Địa chỉ: Số 3 Trần Nhật Duật, phường Tân Định, quận 1, Tp. HCM, Việt Nam.

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

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

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

1. Niên độ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ÁP DỤNG

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

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

2. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản cho vay

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết**

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động, nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của công ty đó. Khi Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát công ty con thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty con.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, liên kết được trích lập khi doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư bị lỗ dẫn đến Công ty có khả năng mất vốn hoặc khi giá trị các khoản đầu tư vào công ty con, liên kết bị suy giảm giá trị. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty mẹ), là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).

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

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

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

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

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Hàng hóa, công cụ: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, chi phí xây dựng, chi phí môi giới phát sinh trực tiếp trong quá trình thực hiện dự án bất động sản.

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

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)**5.1 Tài sản cố định hữu hình**

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5.1 Tài sản cố định hữu hình (tiếp theo)

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

5.2 Tài sản cố định vô hình

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

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

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

Chương trình phần mềm

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

5.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 50 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 năm
Tài sản cố định khác	5 năm
Chương trình phần mềm	8 năm
<i>Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.</i>	

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

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

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

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

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tự xây dựng là giá thành thực tế và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư tính đến ngày hoàn thành công việc.

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

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

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

Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản đầu tư như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
<i>Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.</i>	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau: công cụ dụng cụ chờ phân bổ và các khoản chi phí trả trước khác.

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

9. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

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

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

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

10. Nguyên tắc ghi nhận lương và các khoản bảo hiểm bắt buộc

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

Tiền lương chi trả cho người lao động được quy định trong hợp đồng lao động.

11. Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay

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

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Lợi nhuận chưa phân phối

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

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

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

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

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

Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư dự án

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)**Doanh thu hoạt động tài chính**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

21. Các bên liên quan

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2024	01/01/2024
Tiền		
Tiền mặt	1.908.470	5.431.176
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	98.913.692	397.646.403
Cộng	100.822.162	403.077.579

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các khoản đầu tư tài chính	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
a. Đầu tư vào công ty con	152.000.000.000	(91.099.124)	152.000.000.000	(30.346.735)
Công ty Cổ phần DKTK Thuận An (i)	152.000.000.000	(91.099.124)	152.000.000.000	(30.346.735)
b. Đầu tư vào công ty liên kết	99.800.000.000	-	99.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Danh Khôi TK (ii)	99.800.000.000	-	99.800.000.000	-
Cộng	251.800.000.000	(91.099.124)	251.800.000.000	(30.346.735)

- Tình hình hoạt động của công ty con, công ty liên kết trong năm:

(i) Công ty đã đầu tư mua 15.200.000 cổ phần với giá trị 152.000.000.000 VND tương đương 50,66% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần DKTK Thuận An theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0317360869 đăng ký thay đổi lần thứ 02 ngày 16 tháng 11 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp. Trong năm, Công ty này đang trong giai đoạn hợp tác đầu tư dự án, nên chưa phát sinh doanh thu từ hoạt động kinh doanh chính.

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

- Cơ sở xác định giá trị hợp lý

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Danh Khôi Miền Nam (i)	52.894.000.000	(37.025.800.000)	52.894.000.000	(26.447.000.000)
Cộng	52.894.000.000	(37.025.800.000)	52.894.000.000	(26.447.000.000)

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

6. Phải thu khác

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	411.641.098.158	(45.866.318.103)	675.309.272.622	-
Tạm ứng	41.474.330	-	201.474.330	-
Ký quỹ, ký cược	172.932.438.356	-	172.932.438.356	-
Ký quỹ với các bên liên quan (xem thuyết minh X.3) (1)	172.910.438.356	-	172.910.438.356	-
Ký quỹ, ký cược khác	22.000.000	-	22.000.000	-
Phải thu từ hợp tác kinh doanh	115.180.000.000	(20.090.000.000)	429.008.796.648	-
Phải thu khác ngắn hạn là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3) (2)	115.180.000.000	(20.090.000.000)	429.008.796.648	-
Phải thu khác	123.487.185.472	(25.776.318.103)	73.166.563.288	-
Phải thu khác ngắn hạn là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3) (3)	61.451.125.472	(25.389.788.103)	58.535.546.842	-
Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 (4)	54.250.000.000	-	-	-
Các khoản phải thu khác	7.786.060.000	(386.530.000)	14.631.016.446	-
b. Dài hạn	995.168.500.000	-	539.415.000.000	-
Ký quỹ, ký cược	89.415.000.000	-	89.415.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại và Dịch vụ Vinam (5)	89.415.000.000	-	89.415.000.000	-
Phải thu từ hợp tác kinh doanh Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (bên liên quan, xem thuyết minh X.3) (6)	450.000.000.000	-	450.000.000.000	-
Công ty Cổ phần ABFAST (7)	258.000.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư Tân Tiến (8)	197.753.500.000	-	-	-
Cộng	1.406.809.598.158	(45.866.318.103)	1.214.724.272.622	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác (tiếp theo)**(1) Trong đó, đang bao gồm:**

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

(2) Trong đó, đang bao gồm:

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

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

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

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

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

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

(7) Trong đó, đang bao gồm:

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác (tiếp theo)

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

7. Nợ xấu (xem thuyết minh trang 36).

8. Hàng tồn kho

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

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

(i) Trong đó:

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

9. Tài sản dở dang dài hạn

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

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

10. Tài sản cố định hữu hình: (xem thuyết minh trang 37).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Tài sản cố định vô hình

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

(*) Quyền sử dụng đất tại số 03 Trần Nhật Duật, phường Tân Định, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam có thời hạn sử dụng lâu dài và đang dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay.

* Nguyên giá tài sản cố định vô hình trong năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: không có.

* Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định vô hình có giá trị lớn trong tương lai: chưa phát sinh.

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê (i)

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

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

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

Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 65.938.200.000 VND.

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: không có.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

14. Phải trả người bán	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (*)	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn				
Phải trả người bán là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	459.971.314	459.971.314	459.971.314	459.971.314
Công ty Cổ phần Nhất Minh Nguyên	-	-	2.066.696.900	2.066.696.900
Công ty Cổ phần Quảng cáo và Công nghệ EOS Group	1.863.383.305	1.863.383.305	1.863.383.305	1.863.383.305
Các nhà cung cấp khác	1.752.144.318	1.752.144.318	2.255.749.042	2.255.749.042
Cộng	4.075.498.937	4.075.498.937	6.645.800.561	6.645.800.561
b. Số nợ quá hạn chưa thanh toán				
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM	459.971.314	459.971.314	459.971.314	459.971.314
Công ty Cổ phần Quảng cáo và Công nghệ EOS Group	1.863.383.305	1.863.383.305	1.863.383.305	1.863.383.305
Các nhà cung cấp khác	1.691.789.758	1.691.789.758	225.054.298	225.054.298
Cộng	4.015.144.377	4.015.144.377	2.548.408.917	2.548.408.917

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

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

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	01/01/2024		31/12/2024	
Phải nộp		Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	
Thuế giá trị gia tăng	17.101.796.765	-	-	17.101.796.765
Thuế thu nhập doanh nghiệp	83.262.264.235	-	11.471.290.469	71.790.973.766
Thuế thu nhập cá nhân	8.764.609.609	2.740.728.013	6.063.554.333	5.441.783.289
Các loại thuế khác	-	5.389.696	5.389.696	-
Cộng	109.128.670.609	2.746.117.709	17.540.234.498	94.334.553.820

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2024	01/01/2024
17. Chi phí phải trả ngắn hạn		
Chi phí lãi vay	1.388.416.998	1.516.250.939
Chi phí lãi trái phiếu	41.231.505.963	15.603.013.236
Chi phí lãi chậm nộp các khoản thuế	30.793.440.082	10.305.364.613
Chi phí phải trả khác	1.023.575.815	442.597.497
Cộng	74.436.938.858	27.867.226.285
18. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		
Doanh thu nhận trước dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall)	-	10.740.690.092
Cộng	-	10.740.690.092
19. Phải trả khác		
a. Ngắn hạn	68.240.618.532	52.068.904.801
Kinh phí công đoàn	1.063.810.000	887.736.500
Các khoản bảo hiểm bắt buộc	2.751.997.577	2.991.478.474
Phải trả khác ngắn hạn là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	3.887.724.714	627.968.640
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng tư vấn bất động sản (i)	44.223.644.850	44.609.016.817
Phải trả khác liên quan đến Dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall)	10.740.690.092	-
Các khoản phải trả khác	5.572.751.299	2.952.704.370
b. Dài hạn	162.878.655.311	162.802.731.311
Nhận ký quỹ, ký cược là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3) (ii)	162.878.655.311	162.802.731.311
Cộng	231.119.273.843	214.871.636.112

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

(ii) Trong đó, đang bao gồm:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Thuyết minh chi tiết các khoản vay và nợ thuê tài chính (xem thuyết minh trang 38-42).

c. Số vay quá hạn chưa thanh toán

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

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

21. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: Xem thuyết minh trang 43.

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

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

	Năm 2024	Năm 2023
Vốn góp của chủ sở hữu	925.977.620.000	925.977.620.000
Vốn góp đầu năm	925.977.620.000	881.886.860.000
Vốn góp tăng trong năm	-	44.090.760.000
Vốn góp cuối năm	925.977.620.000	925.977.620.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	44.090.760.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

d. Cổ phiếu	31/12/2024	01/01/2024
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	92.597.762	92.597.762
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	92.597.762	92.597.762
Cổ phiếu phổ thông	92.597.762	92.597.762
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2024	01/01/2024
Quỹ đầu tư phát triển	11.527.322.839	11.210.568.126
Cộng	11.527.322.839	11.210.568.126

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

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

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

	Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.149.234.224	4.628.774.256
Cộng	5.149.234.224	4.628.774.256
2. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn cung cấp dịch vụ	614.753.175	162.636.074
Cộng	614.753.175	162.636.074
3. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	304.200	1.409.339
Cộng	304.200	1.409.339
4. Chi phí tài chính		
Lãi tiền vay, lãi trái phiếu	53.294.725.238	51.836.937.739
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	60.752.389	30.346.735
Chi phí tài chính khác	50.000.000	3.378.051.928
Cộng	53.405.477.627	55.245.336.402
5. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	22.369.548.275	42.564.051.190
Chi phí đồ dùng văn phòng	29.453.462	245.567.340
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.053.697.067	1.231.538.997
Thuế, phí và lệ phí	5.389.696	5.389.696
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	56.445.118.103	(66.444.032.373)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.561.452.979	4.018.997.127
Chi phí bằng tiền khác	119.527.579	8.402.910.732
Cộng	81.584.187.161	(9.975.577.291)

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

Trang 28

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Thu nhập khác	Năm 2024	Năm 2023
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng (*)	69.000.000.000	83.316.438.356
Các khoản khác	2.005	-
Cộng	69.000.002.005	83.316.438.356

(*) Đây là khoản phạt vi phạm hợp đồng số 2210/2018/HĐCN/DKRH-NRC ngày 22/10/2018 với Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (bên liên quan).

7. Chi phí khác	Năm 2024	Năm 2023
Chi phí bồi thường thanh lý các hợp đồng mua sản phẩm thuộc dự án Saigon Metro Mall	-	631.016.000
Các khoản phạt, chậm nộp tiền lãi vay, thuế và các khoản bảo hiểm	20.556.867.924	2.064.355.099
Chi phí tổn thất dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall) (xem thuyết minh V.9)	53.481.515.399	-
Các khoản khác	2.322.261.938	1.443.831.185
Cộng	76.360.645.261	4.139.202.284

8. Chi phí kinh doanh theo yếu tố	Năm 2024	Năm 2023
Chi phí nhân công	22.369.548.275	42.564.051.190
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.397.456.018	1.231.538.997
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.867.290.361	4.432.590.237
Chi phí khác bằng tiền	119.527.579	8.402.910.732
Cộng	25.753.822.233	56.631.091.156

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2024	Năm 2023
1. Lợi nhuận kế toán trước thuế	(137.815.522.795)	38.375.024.482
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	75.460.648.270	55.611.181.076
- Các khoản điều chỉnh tăng	75.460.648.270	55.611.181.076
+ Chi phí không được trừ	25.084.199.834	7.455.109.418
+ Chi phí lãi vay theo ND 132	50.376.448.436	48.156.071.658
3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)	(62.354.874.525)	93.986.205.558
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp thông thường	20%	20%
4. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (*)	-	18.797.241.112
5. Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các kỳ trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp kỳ này	-	19.292.930
6. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (*)	-	18.816.534.042

(*) Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

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

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

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

1. Rủi ro thị trường

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

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

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

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

Rủi ro lãi suất

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

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

Độ nhạy đối với lãi suất

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

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

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Năm 2024		
VND	+100	(3.008.565.408)
	-100	3.008.565.408
Năm 2023		
VND	+100	(3.462.031.917)
	-100	3.462.031.917

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

1. Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Rủi ro ngoại tệ

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

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

Độ nhạy đối với ngoại tệ

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi ngoại tệ tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể.

2. Rủi ro tín dụng

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

Các khoản phải thu

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Và đối với các khoản phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư, Công ty thực hiện kiểm soát một phần hoạt động của dự án hợp tác đầu tư nên rủi ro là có thể kiểm soát, đối với các khoản phải thu quá hạn, khó thu hồi Công ty thực hiện trích lập dự phòng nợ khó đòi.

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

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

Tiền gửi ngân hàng

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty đánh giá rằng hầu hết các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt ngoại trừ các khoản phải thu quá hạn và bị suy giảm được trình bày trong bảng sau đây:

Quá hạn bị suy giảm

Ngày 31 tháng 12 năm 2024

91-180 ngày	-
>181 ngày	144.626.636.207
Tổng cộng giá trị ghi sổ	144.626.636.207
Dự phòng giảm giá trị	(82.892.118.103)
Giá trị thuần	61.734.518.104

Ngày 31 tháng 12 năm 2023

91-180 ngày	-
>181 ngày	52.894.000.000
Tổng cộng giá trị ghi sổ	52.894.000.000
Dự phòng giảm giá trị	(26.447.000.000)
Giá trị thuần	26.447.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	308.799.454.486	26.000.000.000	19.050.000.000	353.849.454.486
Phải trả người bán	4.075.498.937	-	-	4.075.498.937
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	138.861.749.813	162.878.655.311	-	301.740.405.124
Cộng	451.736.703.236	188.878.655.311	19.050.000.000	659.665.358.547
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	351.021.653.149	173.364.984	48.299.819.932	399.494.838.065
Phải trả người bán	6.645.800.561	-	-	6.645.800.561
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	76.056.916.112	162.802.731.311	-	238.859.647.423
Cộng	433.724.369.822	162.976.096.295	48.299.819.932	645.000.286.049

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

Tài sản đảm bảo

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

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

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

VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH: xem thuyết minh trang 44.

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IX. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**1. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

Năm 2024

Năm 2023

- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường

45.645.383.579

189.078.738.917

X. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

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

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

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

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

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

3. Giao dịch với các bên liên quan: xem trang 45-50.**4. Giả định hoạt động liên tục và cam kết của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc (sau đây gọi tắt là "Ban điều hành") Công ty về hoạt động liên tục**

Công ty đã phát sinh khoản lỗ sau thuế là 137.815.522.795 VND và nợ ngắn hạn vượt tài sản ngắn hạn là 166.717.021.775 VND cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024. Tác động kết hợp với sự hồi phục chậm của thị trường bất động sản, việc thiếu hụt dòng tiền, các nghĩa vụ nợ ngắn hạn đã quá hạn thanh toán, nợ dài hạn đến hạn trả trong ngắn hạn, các hạn chế về khả năng huy động vốn trên thị trường tài chính đã gia tăng áp lực thanh khoản trong ngắn hạn của Công ty. Ngoài ra, tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã vi phạm một số cam kết về thời hạn thanh toán gốc và lãi đối với trái phiếu và chưa thanh toán hết nợ thuế, nợ phải trả nhà cung cấp.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Giả định hoạt động liên tục và cam kết của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc (sau đây gọi tắt là "Ban điều hành") Công ty về hoạt động liên tục (tiếp theo)**Các giả định chính và yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về hoạt động liên tục bao gồm:**

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

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

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

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

- Nợ gốc và lãi trái phiếu của trái phiếu số NRCH2123002: Công ty đã làm việc với trái chủ đang sở hữu 75% tổng số trái phiếu đang lưu hành của gói trái phiếu này theo biên bản làm việc ngày 01/10/2024, theo đó nợ gốc và lãi trái phiếu của trái chủ này liên quan đến gói trái phiếu số NRC2123002 đã được gia hạn đến 30/6/2025. Tuy nhiên, do tình hình kinh doanh và thu hồi công nợ có thay đổi so với kế hoạch trước đó, Công ty đã gửi công văn số 05/2025/CV-DKG ngày 06/01/2025 đề nghị gia hạn thêm thời hạn thanh toán nợ gốc và lãi trái phiếu chậm nhất đến 31/12/2025;

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

(vii) Các giả định khác

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

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

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

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

Lương Thị Thùy Linh
Người lập biểu

Trần Ngọc Chiêu
Kế toán trưởng

Nguyễn Huy Cường
Tổng Giám đốc

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



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.10. Tài sản cố định hữu hình

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

- * Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 1.269.305.464 VND.
- * Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 272.251.363 VND.
- * Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm chờ thanh lý: không có.
- * Các thay đổi khác về Tài sản cố định hữu hình: không có.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.20. Vay và nợ thuê tài chính

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Số hợp đồng vay	Thời hạn vay (*)	Lãi suất	Số dư khoản vay	Tài sản đảm bảo
(1) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) bao gồm các hợp đồng vay sau:				
Hợp đồng tín dụng số 808.20/2021/9804561/HĐTD ngày 18/11/2022	10 tháng	10%/năm	5.986.000.000	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại khu đô thị sinh thái Nhơn Hội thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Phát triển bất động sản Phát Đạt
Hợp đồng tín dụng số 808.21/2021/9804561/HĐTD ngày 23/11/2022	10 tháng	10%/năm	943.233.720	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại khu đô thị sinh thái Nhơn Hội thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Phát triển bất động sản Phát Đạt
Hợp đồng tín dụng số 808.22/2021/9804561/HĐTD ngày 02/12/2022	10 tháng	10%/năm	1.684.135.295	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại khu đô thị sinh thái Nhơn Hội thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Phát triển bất động sản Phát Đạt
Hợp đồng tín dụng số 808.23/2021/9804561/HĐTD ngày 06/12/2022	10 tháng	10%/năm	2.020.822.287	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại khu đô thị sinh thái Nhơn Hội thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Phát triển bất động sản Phát Đạt

(*) Công ty đã hoàn tất việc tái cơ cấu nợ vay đối với các hợp đồng tín dụng của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bình Hưng. Thời gian trả nợ sau khi tái cơ cấu đến ngày 07/10/2025 theo từng hợp đồng tín dụng.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Số hợp đồng vay	Thời hạn vay (*)	Lãi suất	Số dư khoản vay	Tài sản đảm bảo
Hợp đồng vay số 00120000154000 ngày 08/7/2020.	60 tháng	12%/năm	150.000.000	Thế chấp xe ô tô Toyota Camry và xe ô tô Honda CR-V G của Công ty.
(3) Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam bao gồm các hợp đồng vay sau:				
Hợp đồng vay số 0240/KHDN/21/HĐCV ngày 19/5/2021	144 tháng	8,2%/năm	48.050.000.000	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Công ty.

(4) Thuyết minh chi tiết trái phiếu

Đơn vị báo lãnh/tư vấn phát hành	Ngày phát hành	Thời gian thanh toán	Lãi suất	Số dư trái phiếu (**)	Mục đích phát hành	Tài sản đảm bảo
Công ty CP Chứng khoán BIDV (i)	22/11/2021	Tháng 5/2024	11%/năm, trả lãi 6 tháng/lần	63.070.000.000	Toàn bộ số tiền thu được dùng để tăng quy mô vốn hoạt động, thực hiện các hoạt động mua bán, sáp nhập công ty, cụ thể là mua cổ phần của Công ty CP Đầu tư Benhouse Việt Nam.	Quyền sử dụng đất và toàn bộ các quyền lợi ích liên quan từ 63 nền đất có diện tích 8.763,91 m2 thuộc Phân khu số 2, Khu đô thị sinh thái Nhơn Hội, Khu Kinh tế Nhơn Hội, thuộc sở hữu của Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

(4) Thuyết minh chi tiết trái phiếu

Đơn vị báo lãnh/tư vấn phát hành	Ngày phát hành	Thời gian thanh toán	Lãi suất	Số dư trái phiếu (**)	Mục đích phát hành	Tài sản đảm bảo
Chi phí phát hành trái phiếu				-		

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

- (i) Gói trái phiếu NRCH2123001 với giá trị phát hành là 160.000.000.000 VND. Từ thời điểm công bố mua lại đến thời điểm lập báo cáo này, đã mua lại thành công 160.000.000.000 VND.
- (ii) Gói trái phiếu NRCH2123002 với giá trị phát hành là 200.000.000.000 VND. Từ thời điểm công bố mua lại đến thời điểm lập báo cáo này, đã mua lại thành công 40.000.000.000 VND.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.21. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	881.886.860.000	29.461.170.400	11.210.568.126	210.447.962.802	1.133.006.561.328
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	44.090.760.000	-	-	(44.090.760.000)	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	10.558.490.440	10.558.490.440
Số dư cuối năm trước	925.977.620.000	29.461.170.400	11.210.568.126	176.915.693.242	1.143.565.051.768
Số dư đầu năm nay	925.977.620.000	29.461.170.400	11.210.568.126	176.915.693.242	1.143.565.051.768
Lỗ trong năm	-	-	-	(137.815.522.795)	(137.815.522.795)
Trích quỹ đầu tư phát triển năm 2023	-	-	316.754.713	(316.754.713)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2023	-	-	-	(633.509.426)	(633.509.426)
Số dư cuối năm nay	925.977.620.000	29.461.170.400	11.527.322.839	38.149.906.308	1.005.116.019.547

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tài sản tài chính				
- Phải thu khách hàng	5.393.055.858	-	2.356.900.254	-
- Phải thu về cho vay	52.894.000.000	(37.025.800.000)	52.894.000.000	(26.447.000.000)
- Phải thu khác	951.014.623.828	(45.866.318.103)	1.214.522.798.292	-
- Tiền và các khoản tương đương tiền	100.822.162	-	403.077.579	-
TỔNG CỘNG	1.009.402.501.848	(82.892.118.103)	1.270.176.776.125	(26.447.000.000)
Nợ phải trả tài chính				
- Vay và nợ	353.849.454.486	-	399.494.838.065	-
- Phải trả người bán	4.075.498.937	-	6.645.800.561	-
- Phải trả khác	301.740.405.124	-	238.859.647.423	-
TỔNG CỘNG	659.665.358.547	-	645.000.286.049	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

X.3. Giao dịch với các bên liên quan

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Bất động sản ADK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Bất động sản BDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Bất động sản CDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Bất động sản EDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Bất động sản GDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Bất động sản HDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Bất động sản IDK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Hà Nội Non Nước	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR (bên liên quan trước đây)	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH MTV The Royal Đà Nẵng (bên liên quan trước đây)	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Xây dựng Hạ tầng Phú Mỹ	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần DKTK Thuận An	Công ty con
Công ty Cổ phần Danh Khôi TK	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bất động sản - Du lịch Sài Gòn Non Nước	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Thương mại - Bất động sản DKRT	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Bà Hà Thị Kim Thanh	Cổ đông lớn

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Bên liên quan

Ông Lê Thống Nhất
Ông Trần Vi Thoại
Bà Hàn Thị Quỳnh Thi
Ông Bùi Đức Hoàn
Ông Hồ Đức Toàn
Ông Vũ Ngọc Châu
Ông Nguyễn Huy Cường
Ông Trịnh Văn Bảo
Ông Nguyễn Hữu Quang
Bà Trần Ngọc Chiêu

Mối quan hệ

Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Thành viên HĐQT
Thành viên HĐQT
Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 25/6/2024)
Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 25/6/2024)
Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 25/6/2024)
Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 06/01/2025)
Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 06/01/2025)
Kế toán trưởng

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan

Các nghiệp vụ cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng và hợp tác kinh doanh với các bên liên quan được thực hiện theo các mức giá và các điều khoản niêm yết thông thường trên thị trường.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024 không cần đảm bảo, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Việc đánh giá này được thực hiện cho mọi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có số dư với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2024	01/01/2024
Phải thu khách hàng			
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	Phải thu tiền cho thuê văn phòng	5.149.234.224	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM	Phải thu tiền cho thuê văn phòng	-	735.704.670
Cộng		5.149.234.224	735.704.670

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Các bên liên quan		Nội dung nghiệp vụ	31/12/2024	01/01/2024
X.3. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)				
Các bên liên quan				
Trả trước cho người bán				
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings		Trả trước tiền nhận chuyển nhượng dự án	-	181.408.124.118
Cộng			-	181.408.124.118
Các khoản phải thu khác				
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings		Hợp tác đầu tư, chi hộ	31/12/2024	01/01/2024
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR		Phải thu từ ký quỹ hợp đồng môi giới độc quyền đã thanh lý	569.764.578.630	879.008.796.648
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR		Chuyển tiền	159.910.438.356	159.910.438.356
		Ký quỹ hợp đồng môi giới	6.086.970.635	6.086.970.635
		Phải thu từ thanh lý hợp đồng Nhà mẫu	13.000.000.000	13.000.000.000
Cộng			50.779.576.207	52.448.576.207
			799.541.563.828	1.110.454.781.846
Các khoản phải trả người bán				
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý Tài sản DKPM		Phải trả tiền thuê văn phòng	31/12/2024	01/01/2024
Cộng			(459.971.314)	(459.971.314)
			(459.971.314)	(459.971.314)
Các khoản người mua trả tiền trước				
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á		Phân chia lợi nhuận	31/12/2024	01/01/2024
Cộng			-	(68.181.818)
			-	(68.181.818)
Các khoản phải trả khác				
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR		Thu cọc	31/12/2024	01/01/2024
Công ty Cổ phần Danh Khôi TK		Thu cọc	(160.000.000.000)	(160.000.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings		Cán trừ công nợ	(2.878.655.311)	(2.802.731.311)
Cộng			(3.887.724.714)	(627.968.640)
			(166.766.380.025)	(163.430.699.951)

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2024	01/01/2024
Các khoản vay			
Ông Lê Thống Nhất	Vay	(386.460.000)	(386.460.000)
Ông Nguyễn Huy Cường	Vay	(384.870.600)	(384.870.600)
Ông Nguyễn Hữu Quang	Vay	(419.822.100)	(419.822.100)
Ông Trần Vi Thoại	Vay	-	(273.141.750)
Cộng		(1.191.152.700)	(1.464.294.450)

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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2024	Năm 2023
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	Doanh thu cho thuê văn phòng, tiền điện, tiền nước	5.149.234.224	-
	Thu tiền cán trừ công nợ Royal	178.400.000.000	-
	Thu hồi tiền hợp tác đầu tư	130.844.218.018	99.517.781.982
	Hoàn trả khoản cán trừ công nợ	250.000.000	3.591.875.882
	Chi hệ lương	1.238.939.174	-
	Cán trừ công nợ Royal	2.270.816.900	288.428.172
	Thu hệ theo hợp đồng ủy quyền	-	30.000.000.000
	Thu phạt Barya theo Biên bản thanh lý	66.000.000.000	-
	Thu hồi tiền thanh lý Barya	181.408.124.118	-
	Phải thu khác từ cán trừ công nợ Royal	-	178.400.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2024	Năm 2023
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM	Thu tiền cho thuê văn phòng và điện nước	807.849.526	2.665.769.823
	Thu tiền theo biên bản thanh lý	1.669.000.000	-
	Chi phí thuê văn phòng và điện nước phát sinh	-	574.707.549
	Thanh lý hợp đồng cho thuê và quản lý vận hành	-	50.000.000.000
	Cần trừ công nợ	-	2.551.423.793
Công ty Cổ phần đầu tư Bất động sản NTR	Thu vi phạm hợp đồng	-	42.116.438.356
Công ty TNHH MTV The Royal Đà Nẵng	Thu hoàn tiền đặt cọc hợp tác kinh doanh	-	90.089.561.644
	Thanh lý và phải thu	-	231.000.000.000
	Thanh lý và phải trả	-	52.600.000.000
	Cần trừ công nợ	-	178.400.000.000
	Thu tiền cọc	75.924.000	29.030.400
Công ty Cổ phần Danh Khôi TK	Doanh thu hợp tác đầu tư	-	681.818.182

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

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

Ban Điều hành	Chức vụ	Năm 2024	Năm 2023
Ông Lê Thống Nhất	Chủ tịch HĐQT	1.163.071.223	1.741.923.077
Ông Trần Vi Thoại	Thành viên HĐQT	894.609.684	1.413.576.923
Bà Hân Thị Quỳnh Thi	Thành viên HĐQT	60.000.000	40.000.000
Ông Hồ Đức Toàn	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 25/6/2024)/ Giám đốc tài chính (miễn nhiệm ngày 17/02/2025)	550.451.861	86.000.002
Ông Vũ Ngọc Châu	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 25/6/2024)	30.000.000	60.000.000
Ông Nguyễn Mạnh Tiến	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 25/4/2023)	-	20.000.000
Ông Bùi Đức Hoàn	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 25/6/2024)	30.000.000	-
Ông Nguyễn Huy Cường	Tổng Giám đốc	1.113.071.223	1.563.173.077
Ông Nguyễn Hữu Quang	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 06/01/2025)	986.328.417	1.577.419.871
Bà Vũ Thị Bảo Tuyền	Giám đốc tài chính (miễn nhiệm ngày 01/9/2023)	-	401.580.454
Bà Trần Ngọc Chiêu	Kế toán trưởng	467.366.384	155.153.847
Bà Nguyễn Thị Ngọc Bích	Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 01/9/2023)	-	473.200.231
Cộng		5.294.898.792	7.532.027.482