

CÔNG TY CỔ PHẦN
DRH HOLDINGS
DRH HOLDINGS JSC.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Số/No.: 13/2021/DRH-CBTT

TP. HCM, ngày 31 tháng 03 năm 2021
Ho Chi Minh City, Mar 31st, 2021

**CÔNG BỐ THÔNG TIN
TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ
NƯỚC VÀ SGDK TP.HCM**

**DISCLOSURE OF INFORMATION ON
THE STATE SECURITIES
COMMISSION'S PORTAL AND
HOCHIMINH STOCK EXCHANGE'S
PORTAL**

Kính gửi/ To:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *The State Securities Commission*
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM/ *Hochiminh Stock Exchange*

- Tên tổ chức/ *Organization name*: CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS/ *DRH HOLDINGS JOINT STOCK COMPANY*
- Mã chứng khoán/ *Securities Symbol*: DRH
- Địa chỉ trụ sở chính/ *Address*: 67, Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TPHCM/ *67, Ham Nghi Street, Nguyen Thai Binh Ward, District 1, Ho Chi Minh City*
- Điện thoại/ *Telephone*: 028. 3822 3771
- Fax: 028. 3822 3727
- Người thực hiện công bố thông tin/ *Submitted by*: Trần Hoàng Anh
Chức vụ/ *Position*: Phó Tổng Giám đốc/ *Deputy General Director*

Loại thông tin công bố : định kỳ bất thường 24h theo yêu cầu

Information disclosure type: *Periodic* *Irregular* *24 hours* *On demand*

Nội dung thông tin công bố (*)/ *Content of Information disclosure (*)*:

Công bố thông tin Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2020/ *Disclosure regarding Audited consolidated financial statements of 2020.*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/03/2021 tại đường dẫn: <http://www.drh.vn>

This information was disclosed on Company's Portal on Mar 30th, 2021 Available at: <http://www.drh.vn>

Tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

I declare that all information provided in this paper is true and accurate; I shall be legally responsible for any misrepresentation.

Tài liệu đính kèm/ Attachment:

- Audited Consolidated financial statements 2020.
- BCTC hợp nhất Kiểm toán năm 2020.

Đại diện tổ chức 
Organization representative
Người UQ CBTT
Party authorized to disclose information

TRẦN HOÀNG ANH

Công ty Cổ phần DRH Holdings

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



Công ty Cổ phần DRH Holdings

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 39

Công ty Cổ phần DRH Holdings

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần DRH Holdings (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“GCNĐKKD”) số 4103004401 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 6 tháng 3 năm 2006, sau đó điều chỉnh thành Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp (“GCNĐKDN”) số 0304266964 cấp ngày 6 tháng 3 năm 2006 và theo các GCNĐKKD và GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“HOSE”) với mã chứng khoán DRH theo Quyết định số 146/QĐ-SGDHCM do HOSE cấp ngày 13 tháng 7 năm 2010.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) là kinh doanh và môi giới bất động sản.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có ba (3) công ty con trực tiếp, một (1) công ty con gián tiếp và một (1) công ty liên kết.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại 67 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phan Tấn Đạt	Chủ tịch	
Ông Trần Ngọc Đính	Phó Chủ tịch	từ nhiệm ngày 25 tháng 6 năm 2020
Ông Hồ Ngọc Bạch	Thành viên độc lập	
Ông Nguyễn Lâm Tùng	Thành viên	
Ông Trần Hoàng Anh	Thành viên	bổ nhiệm ngày 25 tháng 6 năm 2020
Ông Ngô Đức Sơn	Thành viên	bổ nhiệm ngày 25 tháng 6 năm 2020
Ông Võ Công Hoàng	Thành viên	từ nhiệm ngày 25 tháng 6 năm 2020
Ông Dương Ngọc Hải	Thành viên	từ nhiệm ngày 25 tháng 6 năm 2020

TIỂU BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Tiểu ban Kiểm toán nội bộ trực thuộc Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Hồ Ngọc Bạch	Trưởng Tiểu ban	bổ nhiệm ngày 3 tháng 8 năm 2020
Bà Huỳnh Như Phương	Thành viên	bổ nhiệm ngày 10 tháng 9 năm 2020

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Đoàn Thị Mỹ Nhung	Trưởng ban	từ nhiệm ngày 25 tháng 6 năm 2020
Ông Nguyễn Trung Nghĩa	Thành viên	từ nhiệm ngày 25 tháng 6 năm 2020
Ông Nguyễn Hữu Trí	Thành viên	từ nhiệm ngày 25 tháng 6 năm 2020

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Ngô Đức Sơn	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 3 tháng 8 năm 2020
	Phó Tổng Giám đốc	trước ngày 3 tháng 8 năm 2020
Ông Phan Tấn Đạt	Tổng Giám đốc	hết nhiệm kỳ ngày 1 tháng 8 năm 2020
Ông Trần Hoàng Anh	Phó Tổng Giám đốc	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Phan Tấn Đạt.

Ông Ngô Đức Sơn được Ông Phan Tấn Đạt ủy quyền để ký báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 theo Giấy Ủy quyền số 2020/DRH/UQ-HDQT ngày 7 tháng 8 năm 2020.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần DRH Holdings

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần DRH Holdings (“Công ty”) trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc của Công ty cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc: ✓



[Handwritten signature]

Ngô Đức Sơn
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2021

Số tham chiếu: 61354722/22012538-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần DRH Holdings

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần DRH Holdings (“Công ty”) và các công ty con (sau đây được gọi chung là “Nhóm Công ty”), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2021 và được trình bày từ trang 5 đến trang 39, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

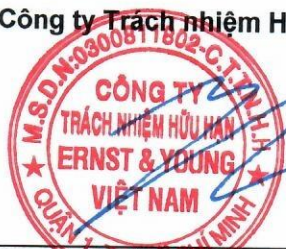
Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Nguyễn Quốc Hoàng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2787-2016-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2021



Đinh Anh Thư
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 4635-2018-004-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.693.413.145.585	1.596.640.088.159
110	I. Tiền	4	53.098.252.929	36.881.145.276
111	1. Tiền		53.098.252.929	36.881.145.276
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	437.499.997	398.749.997
121	1. Chứng khoán kinh doanh		477.409.247	477.409.247
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(39.909.250)	(78.659.250)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		786.771.004.557	733.997.245.916
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	33.636.124.752	113.589.562.202
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	86.638.288.564	95.013.432.411
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	666.496.591.241	525.394.251.303
140	IV. Hàng tồn kho		843.571.316.582	815.250.676.384
141	1. Hàng tồn kho	9	843.571.316.582	815.250.676.384
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		9.535.071.520	10.112.270.586
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	2.265.577.843	1.665.922.987
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		2.800.976.647	8.446.347.599
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		4.468.517.030	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		807.846.811.177	745.505.598.061
210	I. Khoản phải thu dài hạn		1.869.324.000	1.875.324.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	1.869.324.000	1.875.324.000
220	II. Tài sản cố định		933.013.002	1.516.939.175
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	150.858.062	251.797.692
222	Nguyên giá		1.377.236.317	1.268.038.317
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.226.378.255)	(1.016.240.625)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	782.154.940	1.265.141.483
228	Nguyên giá		2.217.956.190	2.207.506.190
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.435.801.250)	(942.364.707)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		97.931.420.193	101.513.522.758
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		-	3.582.102.565
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	97.931.420.193	97.931.420.193
250	IV. Khoản đầu tư tài chính dài hạn	15	638.496.315.804	564.189.769.402
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		638.496.315.804	564.189.769.402
260	V. Tài sản dài hạn khác		68.616.738.178	76.410.042.726
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	68.149.599.935	75.951.203.379
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	467.138.243	458.839.347
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.501.259.956.762	2.342.145.686.220

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.649.804.564.867	1.531.708.948.665
310	I. Nợ ngắn hạn		1.532.520.223.040	1.516.066.412.241
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	78.549.947.790	66.321.115.398
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	408.389.978.831	355.383.532.038
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	21.939.055.353	17.662.288.209
314	4. Phải trả người lao động		2.095.388.644	2.483.407.128
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	4.380.674.089	579.383.770
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	709.429.648.796	907.482.939.508
320	7. Vay ngắn hạn	21	296.120.695.411	159.744.282.542
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	11.614.834.126	6.409.463.648
330	II. Nợ dài hạn		117.284.341.827	15.642.536.424
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	118.800.000	172.800.000
338	2. Vay dài hạn	21	114.933.533.021	13.513.593.875
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	23	2.232.008.806	1.956.142.549
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		851.455.391.895	810.436.737.555
410	I. Vốn chủ sở hữu	24.1	851.455.391.895	810.436.737.555
411	1. Vốn cổ phần		609.999.330.000	609.999.330.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		609.999.330.000	609.999.330.000
415	2. Cổ phiếu quỹ		(6.460.000.000)	(5.750.000.000)
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		14.468.110.942	8.998.760.935
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		227.753.886.006	191.466.511.914
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		176.793.136.897	136.773.011.845
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		50.960.749.109	54.693.500.069
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		5.694.064.947	5.722.134.706
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.501.259.956.762	2.342.145.686.220

Mai

Phạm Thị Mai Nương
Người lập

Thuần

Lê Thị Thuần
Kế toán trưởng



Ngô Đức Sơn
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	77.912.065.587	369.159.685.107
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	-	(2.746.873.082)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	77.912.065.587	366.412.812.025
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(56.640.238.648)	(300.002.299.825)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		21.271.826.939	66.410.512.200
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	8.694.755.604	742.416.716
22	7. Chi phí tài chính	27	(24.250.804.927)	(31.567.732.023)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(20.386.012.718)	(28.319.029.947)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	15	74.306.546.402	73.856.301.126
25	9. Chi phí bán hàng	28	(5.222.481.643)	(28.132.128.899)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(27.671.683.509)	(17.889.569.636)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		47.128.158.866	63.419.799.484
31	12. Thu nhập khác	30	941.561.667	3.102.318.209
32	13. Chi phí khác	30	(2.012.539.429)	(1.747.559.145)
40	14. (Lỗ) lợi nhuận khác	30	(1.070.977.762)	1.354.759.064
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		46.057.181.104	64.774.558.548
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	4.867.199.350	(7.570.771.729)
52	17. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	32.3	8.298.896	(2.513.110.942)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		50.932.679.350	54.690.675.877
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		50.960.749.109	54.693.500.069
62	20. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(28.069.759)	(2.824.192)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	33	717	763
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	33		763


Phạm Thị Mai Nương
Người lập


Lê Thị Thuần
Kế toán trưởng




Ngô Đức Sơn
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		46.057.181.104	64.774.558.548
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định	11, 12	703.574.173	736.966.086
03	Hoàn nhập dự phòng		237.116.257	1.881.495.083
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(8.649.237.355)	(78.201.904)
06	Chi phí lãi vay	27	20.386.012.718	28.319.029.947
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		58.734.646.897	95.633.847.760
09	Tăng các khoản phải thu		(84.038.582.808)	(141.654.534.436)
10	Tăng hàng tồn kho		(24.738.537.633)	(16.649.572.023)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(67.698.427.846)	364.479.187.954
12	Giảm chi phí trả trước		7.201.948.588	2.696.173.200
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		-	1.528.618.186
14	Tiền lãi vay đã trả		(8.943.399.414)	(26.767.553.031)
15	Thuế TNDN đã nộp	18	(3.003.466.053)	(6.696.363.330)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	22	(2.998.654.532)	(3.504.262.109)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(125.484.472.801)	269.065.542.171
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(2.559.140.603)	(250.560.000)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(272.930.000.000)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		171.455.131.687	-
27	Lãi tiền gửi và cổ tức		8.649.237.355	78.201.904
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(95.384.771.561)	(172.358.096)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
32	Tiền mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	24.1	(710.000.000)	(5.750.000.000)
33	Tiền thu từ đi vay	21	630.771.309.571	319.583.071.398
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	21	(392.974.957.556)	(583.528.083.320)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		237.086.352.015	(269.695.011.922)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		16.217.107.653	(801.827.847)
60	Tiền đầu năm		36.881.145.276	37.682.973.123
70	Tiền cuối năm	4	53.098.252.929	36.881.145.276

Mai

Phạm Thị Mai Nương
Người lập

Thuần

Lê Thị Thuần
Kế toán trưởng



Sơn

Ngô Đức Sơn
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần DRH Holdings (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“GCNĐKKD”) số 4103004401 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 6 tháng 3 năm 2006, sau đó điều chỉnh thành Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp (“GCNĐKDN”) số 0304266964 cấp ngày 6 tháng 3 năm 2006 và theo các GCNĐKKD và GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“HOSE”) với mã chứng khoán DRH theo Quyết định số 146/QĐ-SGDHCM do HOSE cấp ngày 13 tháng 7 năm 2010.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) là kinh doanh và môi giới bất động sản.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Nhóm Công ty đối với hoạt động kinh doanh bất động sản là từ 36 tháng đến 60 tháng và hoạt động khác là 12 tháng.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại 67 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 57 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 79).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có bốn (4) công ty con đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty:

Tên công ty con	Trụ sở	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu (%)	
			Số cuối năm	Số đầu năm
(1) Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và phát triển bất động sản	99,95	99,95
(2) Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và phát triển bất động sản	99,00	99,00
(3) Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thuận Tiến	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và phát triển bất động sản	98,01	98,01
(4) Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và phát triển bất động sản	99,00	99,00

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán áp dụng của Nhóm Công ty là Nhật ký chung.

2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát các công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với các công ty con.

Các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán năm và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

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

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và được chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.5 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 bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.6 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Máy móc, thiết bị	3 - 7 năm
Thiết bị quản lý	2 - 5 năm
Phần mềm máy tính	5 năm

3.7 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm, ngoại trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.8 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 2 đến 3 năm hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

- ▶ Công cụ, dụng cụ xuất dùng; và
- ▶ Chi phí nâng cấp tài sản đi thuê.

Chi phí hoa hồng môi giới và chi phí khu trưng bày nhà mẫu được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn và ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang xây dựng và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí đất, chi phí xây dựng và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là không quá mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu ít nhất 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của Nhóm Công ty trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của Nhóm Công ty trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được trừ với khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng năm với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.13 Các khoản dự phòng

Nhóm Công ty ghi nhận các khoản dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Nhóm Công ty có thể đưa ra một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Dự phòng bảo hành nhà ở được trích lập 1% giá trị xây dựng công trình dựa trên đặc điểm của công trình và kinh nghiệm thực tế.

3.14 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Nhóm Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Nhóm Công ty không ghi nhận các khoản lãi (lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau đây từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.16 Lãi trên mỗi cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.17 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán căn hộ

Đối với căn hộ mà Nhóm Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến căn hộ đã được chuyển giao sang người mua.

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được xác định là tổng số tiền được nhận theo hợp đồng khi đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được bàn giao cho khách hàng.

Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản và dịch vụ khác

Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành việc cung cấp dịch vụ.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Nhóm Công ty được xác lập.

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm 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 Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có thu nhập chịu thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm 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 nộp này 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.

3.19 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Nhóm Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

3.20 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác.

4. TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	467.611.974	600.927.256
Tiền gửi ngân hàng	39.886.640.955	36.280.218.020
Tiền đang chuyển	12.744.000.000	-
TỔNG CỘNG	<u>53.098.252.929</u>	<u>36.881.145.276</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị VND	Số lượng cổ phiếu	Giá trị VND
Cổ phiếu niêm yết:				
Công ty Cổ phần Xây dựng và Sản xuất Vật liệu Xây dựng Biên Hòa	12.500	477.409.247	12.500	477.409.247
Dự phòng		(39.909.250)		(78.659.250)
GIÁ TRỊ THUẦN		437.499.997		398.749.997

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu chuyển nhượng bất động sản	32.652.251.897	35.774.439.347
Phải thu từ cung cấp dịch vụ	983.872.855	77.815.122.855
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hưng Gia Việt	646.372.855	646.372.855
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Dland	337.500.000	168.750.000
- Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt	-	77.000.000.000
TỔNG CỘNG	33.636.124.752	113.589.562.202
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên khác</i>	33.636.124.752	113.420.812.202
<i>Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	-	168.750.000

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hưng Gia Việt	84.527.700.000	91.621.919.993
Công ty TNHH Xây dựng An Phú Gia	480.208.566	480.208.566
Khác	1.630.379.998	2.911.303.852
TỔNG CỘNG	86.638.288.564	95.013.432.411

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Ngắn hạn	666.496.591.241	525.394.251.303
Phải thu từ hợp đồng ủy thác đầu tư nhận chuyển nhượng cổ phần (i)	336.048.958.313	294.190.090.000
- Công ty sở hữu dự án tại Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh	272.930.000.000	-
- Công ty sở hữu dự án tại Tỉnh Bình Thuận	63.118.958.313	294.190.090.000
Phải thu từ hợp đồng hợp tác (ii)	200.938.105.446	-
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh (iii)	73.498.460.000	73.498.460.000
Đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh (iv)	26.000.000.000	26.000.000.000
Chi phí trả hộ	13.677.500.000	103.711.300.487
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Dland	13.677.500.000	838.639.485
- Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt	-	102.872.661.002
Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") tạm nộp (v)	9.867.024.277	8.917.121.458
Phải thu từ thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh	4.000.000.000	4.000.000.000
Cho mượn không lãi suất	293.091.213	6.858.512.748
Khác	2.173.451.992	8.218.766.610
Dài hạn	1.869.324.000	1.875.324.000
Ký quỹ, ký cược	1.869.324.000	1.875.324.000
TỔNG CỘNG	668.365.915.241	527.269.575.303
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu các bên khác	668.365.915.241	452.532.475.818
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	-	74.737.099.485
(i)	Khoản này thể hiện khoản ủy thác đầu tư cho các cá nhân để nhận chuyển nhượng cổ phần.	
(ii)	Đây là khoản phải thu từ hợp đồng hợp tác ba bên giữa Công ty, Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Dland và một đối tác phát triển dự án liên quan đến việc hợp tác đầu tư, xây dựng, quản lý, khai thác và kinh doanh sản phẩm hình thành trong tương lai của một dự án tọa lạc tại Tỉnh Bình Thuận.	
(iii)	Khoản này thể hiện khoản phải thu từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") với Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Dland liên quan đến việc hợp tác và phát triển dự án thuộc Tỉnh Bình Dương. Theo HĐHTKD này, Nhóm Công ty được chia lợi nhuận theo tỷ lệ vốn góp.	
(iv)	Đây là khoản tiền đặt cọc cho Công ty Cổ phần Codona Thế kỷ 21 ("Codona") theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") giữa Công ty và Codona liên quan đến việc hợp tác và phát triển dự án Khu dân cư tại Thị trấn Trảng Bom, Xã Bình Minh, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam. Theo HĐHTKD này, Nhóm Công ty được phân chia sản phẩm theo tỷ lệ vốn góp.	
(v)	Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN"). Công ty kê khai tạm nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu được tiền trong trường hợp chưa xác định được doanh thu và chi phí tương ứng.	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (*)	822.915.054.775	753.783.421.763
Thành phẩm bất động sản hoàn thành (**)	<u>20.656.261.807</u>	<u>61.467.254.621</u>
TỔNG CỘNG	<u>843.571.316.582</u>	<u>815.250.676.384</u>

(*) Bất động sản dở dang bao gồm các dự án đang triển khai để phát triển các khu dân cư như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cao ốc Căn hộ - Thương mại Dịch vụ Aurora ("Aurora")	421.588.877.497	377.314.448.264
Khu dân cư Metro Valley ("Metro Valley")	<u>401.326.177.278</u>	<u>376.468.973.499</u>
TỔNG CỘNG	<u>822.915.054.775</u>	<u>753.783.421.763</u>

(**) Thành phẩm bất động sản hoàn thành bao gồm dự án sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cao ốc Căn hộ - Thương mại Dịch vụ An Phú Long Land 1 ("An Phú Long Land 1")	<u>20.656.261.807</u>	<u>61.467.254.621</u>

10. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa các chi phí đi vay là 2.439.492.603 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019: 14.887.169.735 VND). Các khoản chi phí đi vay này phát sinh từ khoản vay tổ chức khác để sử dụng cho việc đầu tư và phát triển dự án An Phú Long Land 1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND		
	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Thiết bị quản lý</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	103.832.610	1.164.205.707	1.268.038.317
Mua trong năm	-	109.198.000	109.198.000
Số cuối năm	<u>103.832.610</u>	<u>1.273.403.707</u>	<u>1.377.236.317</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	103.832.610	438.742.067	542.574.677
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	(103.832.610)	(912.408.015)	(1.016.240.625)
Khấu hao trong năm	-	(210.137.630)	(210.137.630)
Số cuối năm	<u>(103.832.610)</u>	<u>(1.122.545.645)</u>	<u>(1.226.378.255)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	-	251.797.692	251.797.692
Số cuối năm	-	<u>150.858.062</u>	<u>150.858.062</u>

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND	
	<i>Phần mềm máy tính</i>	
Nguyên giá:		
Số đầu năm		2.207.506.190
Mua mới trong năm		10.450.000
Số cuối năm		<u>2.217.956.190</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:		
Số đầu năm		(942.364.707)
Hao mòn trong năm		(493.436.543)
Số cuối năm		<u>(1.435.801.250)</u>
Giá trị còn lại:		
Số đầu năm		1.265.141.483
Số cuối năm		<u>782.154.940</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Thể hiện giá trị quyền sử dụng đất, chi phí xây dựng và các chi phí phát sinh khác thuộc phần diện tích kinh doanh thương mại, dịch vụ, và bãi đậu xe ô tô Dự án An Phú Long Land 1 tại Số 1177, Đường Huỳnh Tấn Phát, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

14. CÁC KHOẢN CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	2.265.577.843	1.665.922.987
Chi phí thuê trả trước	1.386.000.000	660.000.000
Chi phí hoa hồng môi giới	739.036.534	846.126.147
Khác	140.541.309	159.796.840
Dài hạn	68.149.599.935	75.951.203.379
Chi phí hoa hồng môi giới	42.091.480.090	48.347.266.094
Chiết khấu thanh toán	19.380.501.508	17.031.199.643
Chi phí cải tạo tài sản đã thuê	3.642.849.284	7.262.651.841
Công cụ, dụng cụ	330.002.691	598.748.540
Khác	2.704.766.362	2.711.337.261
TỔNG CỘNG	<u>70.415.177.778</u>	<u>77.617.126.366</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng	Số cuối năm		Số đầu năm	
			% sở hữu	Giá trị (VND)	% sở hữu	Giá trị (VND)
Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương ("KSB")	Khai thác khoáng sản và cho thuê khu công nghiệp	Đang hoạt động	25,93	<u>638.496.315.804</u>	27,02	<u>564.189.769.402</u>

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty liên kết vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 được trình bày như sau:

VND
KSB (*)

Giá trị đầu tư:

Số đầu năm và số cuối năm 380.529.474.422

Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:

Số đầu năm 183.660.294.980

Phần lãi từ công ty liên kết 74.306.546.402

Số cuối năm 257.966.841.382

Giá trị còn lại:

Số đầu năm 564.189.769.402

Số cuối năm 638.496.315.804

(*) Cổ phiếu của KSB được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán KSB theo Quyết định số 164/QĐ-SGDHCM do HOSE cấp ngày 17 tháng 12 năm 2009.

Một phần cổ phiếu KSB thuộc sở hữu của Công ty đã lần lượt được thế chấp cho các khoản vay các công ty chứng khoán, và cá nhân (*Thuyết minh số 21.1 và 21.2*) và cho các khoản vay trái phiếu (*Thuyết minh số 21.4*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Xây dựng An Phú Gia	45.627.419.140	51.185.873.645
Công ty TNHH Bình Dương Xanh	18.425.000.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Dland	5.308.641.701	5.308.641.701
Khác	9.188.886.949	9.826.600.052
TỔNG CỘNG	78.549.947.790	66.321.115.398
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	78.549.947.790	61.012.473.697
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	-	5.308.641.701

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu thể hiện những khoản thanh toán theo tiến độ đã nhận từ người mua theo hợp đồng chuyển nhượng bất động sản.

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Thuế TNDN	14.172.783.630	1.402.198.419	(8.319.922.360)	7.255.059.689
<i>Trong đó:</i>				
- Thuế TNDN tạm nộp	8.917.121.458	910.254.504	(3.003.466.053)	6.823.909.909
- Thuế TNDN hiện hành	5.255.662.172	491.943.915	(5.316.456.307)	431.149.780
Thuế giá trị gia tăng	3.228.822.404	46.105.765.104	(34.958.082.714)	14.376.504.794
Thuế thu nhập cá nhân	221.033.860	1.797.377.152	(1.762.373.721)	256.037.291
Khác	39.648.315	1.563.409.279	(1.551.604.015)	51.453.579
TỔNG CỘNG	17.662.288.209	50.868.749.954	(46.591.982.810)	21.939.055.353

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi vay	3.478.174.089	111.883.770
Khác	902.500.000	467.500.000
TỔNG CỘNG	4.380.674.089	579.383.770

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Ngắn hạn	709.429.648.796	907.482.939.508
Nhận đặt cọc từ các cá nhân mua bất động sản	596.942.678.616	637.284.898.408
Phải trả tiền đặt cọc hợp đồng môi giới (i)	45.000.000.000	45.000.000.000
Mượn không lãi suất (ii)	16.371.130.732	181.274.130.732
- Ông Lê Công Sơn	3.000.000.000	136.237.000.000
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sản xuất Bất động sản Hoàng Gia Phát	12.999.000.000	12.999.000.000
- Công ty Cổ phần Kinh Doanh Địa Ốc Dland	372.130.732	372.130.732
- Khác	-	31.666.000.000
Phải trả các khoản được chi hộ	16.342.670.364	16.342.670.364
- Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	15.404.572.828	15.404.572.828
- Các công ty khác	938.097.536	938.097.536
Lãi phải trả	16.187.941.964	10.551.111.582
Thu hộ kinh phí bảo trì tòa nhà	7.270.485.415	6.417.414.480
Phải trả hợp đồng hợp tác kinh doanh (iii)	4.700.000.000	4.700.000.000
Khác	6.614.741.705	5.912.713.942
Dài hạn	118.800.000	172.800.000
Ký quỹ, ký cược	118.800.000	172.800.000
TỔNG CỘNG	709.548.448.796	907.655.739.508
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả các bên khác	709.548.448.796	887.179.035.948
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	-	20.476.703.560

(i) Đây là khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hưng Gia Việt (“Hưng Gia Việt”) theo hợp đồng cung cấp dịch vụ môi giới giữa Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn, công ty con của Công ty, và Hưng Gia Việt liên quan đến dự án Khu dân cư Metro Valley tọa lạc tại số 52/1 Đường 400, Ấp Cây Dầu, Phường Tân Phú, Quận 9, Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

(ii) Đây là khoản tiền mượn từ các công ty và cá nhân nhằm bổ sung nhu cầu vốn lưu động của Nhóm Công ty.

(iii) Đây là khoản phải trả cho Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Đông Nam (“Mơ Ước Đông Nam”) theo hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long, công ty con của Công ty, và Mơ Ước Đông Nam về đầu tư Dự án Cao ốc Thương mại Dịch vụ An Phú Long Land 1 tọa lạc tại số 1177, Đường Huỳnh Tấn Phát, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Theo Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh số 01/HĐHTKD ngày 1 tháng 1 năm 2017, Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh là theo hình thức chi trả lợi nhuận cố định với lãi suất là 12%/năm trong thời hạn 2 năm.

Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, khoản phải trả này đã được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Công ty Cổ phần DRH Holdings

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Phân loại lại	Số cuối năm
Ngắn hạn	159.744.282.542	400.904.243.529	(392.974.957.556)	128.447.126.896	296.120.695.411
Vay các công ty chứng khoán (Thuyết minh số 21.1)	115.243.222.417	400.904.243.529	(372.294.957.556)	-	143.852.508.390
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội	28.764.615.966	-	-	-	28.764.615.966
- Công ty TNHH MTV Chứng khoán					
- Maybank Kim Eng	10.753.059.023	37.718.715.183	(21.466.613.229)	-	27.005.160.977
- Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset	11.186.718.844	71.118.473.245	(57.346.807.825)	-	24.958.384.264
- Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	12.400.001.537	51.622.802.863	(41.890.345.566)	-	22.132.458.834
- Công ty Cổ phần Chứng khoán KB Việt Nam	8.760.516.000	91.198.955.941	(83.636.513.229)	-	16.322.958.712
- Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Chứng khoán Yuanta Việt Nam	-	34.902.498.908	(20.365.969.048)	-	14.536.529.860
- Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT	10.313.544.176	35.295.597.569	(35.476.741.968)	-	10.132.399.777
- Công ty TNHH Chứng khoán ACB	21.757.971.971	946.752.129	(22.704.724.100)	-	-
- Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	11.306.794.900	25.483.921.447	(36.790.716.347)	-	-
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS	-	52.616.526.244	(52.616.526.244)	-	-
Vay cá nhân (Thuyết minh số 21.2)	8.054.654.000	-	-	-	8.054.654.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21.3)	36.446.406.125	-	(20.680.000.000)	13.513.593.875	29.280.000.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21.4)	-	-	-	-	-
Chi phí phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 21.4)	-	-	-	115.387.155.287	115.387.155.287
				(453.622.266)	(453.622.266)
Dài hạn	13.513.593.875	229.867.066.042	-(128.447.126.896)	114.933.533.021	114.933.533.021
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 21.4)	-	230.774.310.573	-(115.387.155.287)	115.387.155.286	115.387.155.286
Chi phí phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 21.4)	-	(907.244.531)	-	453.622.266	(453.622.265)
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.3)	13.513.593.875	-	-	-(13.513.593.875)	-
TỔNG CỘNG	173.257.876.417	630.771.309.571	(392.974.957.556)	-	411.054.228.432

Công ty Cổ phần DRH Holdings

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Vay các công ty chứng khoán

Đây là các khoản vay từ các công ty chứng khoán nhằm mục đích đầu tư tài chính có kỳ hạn gốc là chín mươi (90) ngày kể từ ngày giải ngân và sẽ tự động tái tục sau mỗi ba (3) tháng. Các khoản vay này chịu lãi suất thả nổi, với lãi suất hiện tại từ 10,3%/năm đến 16%/năm và được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ các khoản vay (Thuyết minh số 15).

21.2 Vay cá nhân

Chi tiết khoản vay cá nhân được trình bày như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND			%/năm	

Ông Phạm Anh Tuấn	<u>8.054.654.000</u>	Theo thỏa thuận	Đầu tư tài chính	13.5	Tài sản hình thành từ khoản vay (Thuyết minh số 16.1)
-------------------	----------------------	-----------------	------------------	------	--

21.3 Vay ngân hàng dài hạn

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND			%/năm	

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quy Nhơn	<u>29.280.000.000</u>	Từ ngày 26 tháng 1 năm 2021 đến ngày 3 tháng 4 năm 2021 (*)	Tài trợ dự án An Phú Long Land I	11	Thửa đất số 619, 620 và 621 tổng diện tích 1.036,4 m2 thuộc tờ bản đồ số 71 tọa lạc tại Phường Tân Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam thuộc sở hữu của bên khác
---	-----------------------	---	-------------------------------------	----	--

Trong đó:

- Vay dài hạn đến hạn trả	29.280.000.000
- Vay dài hạn	-

(*) Trong năm, Công ty và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quy Nhơn đã ký văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 03/2020/1544001/PLHBTĐ để sửa đổi lịch trả nợ gốc.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.4 Trái phiếu phát hành

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (*)	230.774.310.573	-
Chi phí phát hành trái phiếu	(907.244.531)	-
TỔNG CỘNG	229.867.066.042	-
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	<i>114.933.533.021</i>	<i>-</i>
<i>Trái phiếu dài hạn</i>	<i>114.933.533.021</i>	<i>-</i>

(*) Vào ngày 16 tháng 11 năm 2020, Công ty đã phát hành 2.300.000 trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có bảo lãnh thanh toán với tổng giá trị 230.774.310.573 VND (mệnh giá 100 nghìn đồng/ trái phiếu) với kỳ hạn 24 tháng.

Sau 12 (mười hai) tháng kể từ ngày phát hành, chủ sở hữu trái phiếu có quyền bán lại trước hạn tối đa 50% tổng mệnh giá trái phiếu đang lưu hành.

Tổng số tiền thu từ đợt phát hành này được sử dụng để thực hiện đầu tư vào dự án Khu dân cư Metro Valley và dự án Căn hộ Aurora thuộc Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn (“Đông Sài Gòn”) và Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông (“Bình Đông”).

Các trái phiếu này được đảm bảo bằng:

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc Thửa đất số 1, Tờ bản đồ số 5 Bộ địa chính phường Tân Phú, Quận 9 với tổng diện tích 34.737,7 m² thuộc dự án Khu dân cư Metro Valley tọa lạc tại địa chỉ 52/1 Đường 400, Ấp Cây Dầu, Phường Tân Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Đông Sài Gòn (*Thuyết minh số 9*),
- Toàn bộ cổ phiếu Đông Sài Gòn,
- Một phần cổ phiếu KSB thuộc sở hữu của Công ty (*Thuyết minh số 15*);
- Quyền thu từ một số hợp đồng căn hộ thuộc Bình Đông (*Thuyết minh số 17*).

Các trái phiếu này chịu lãi suất 11%/năm. Tiền lãi sẽ được trả theo kỳ hạn ba tháng.

22. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Năm nay	VND Năm trước
Số đầu năm	6.409.463.648	51.233.449
Trích lập (<i>Thuyết minh số 24.1</i>)	8.204.025.010	9.862.492.308
Sử dụng quỹ	(2.998.654.532)	(3.504.262.109)
Số cuối năm	11.614.834.126	6.409.463.648

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Số dư thể hiện khoản dự phòng bảo hành nhà ở đối với các căn hộ đã hoàn thành và bàn giao tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được trích 1% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của công trình và kinh nghiệm thực tế của Ban quản lý dự án.

Công ty Cổ phần DRH Holdings

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Năm trước						VND
Số đầu năm	609.999.330.000	-	2.423.766.063	154.525.497.999	5.724.958.898	772.673.552.960
Lợi nhuận (lỗ) thuần trong năm	-	-	-	54.693.500.069	(2.824.192)	54.690.675.877
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	6.574.994.872	(6.574.994.872)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(9.862.492.308)	-	(9.862.492.308)
Mua cổ phiếu quỹ	-	(5.750.000.000)	-	-	-	(5.750.000.000)
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	-	-	-	(1.314.998.974)	-	(1.314.998.974)
Số cuối năm	609.999.330.000	(5.750.000.000)	8.998.760.935	191.466.511.914	5.722.134.706	810.436.737.555
Năm nay						
Số đầu năm	609.999.330.000	(5.750.000.000)	8.998.760.935	191.466.511.914	5.722.134.706	810.436.737.555
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	50.960.749.109	(28.069.759)	50.932.679.350
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	5.469.350.007	(5.469.350.007)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(8.204.025.010)	-	(8.204.025.010)
Mua cổ phiếu quỹ (*)	-	(710.000.000)	-	-	-	(710.000.000)
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	-	-	-	(1.000.000.000)	-	(1.000.000.000)
Số cuối năm	609.999.330.000	(6.460.000.000)	14.468.110.942	227.753.886.006	5.694.064.947	851.455.391.895

(*) Theo nghị quyết Hội đồng quản trị ("NQHQQT") Số 41/2019/DRH/NQ-HQQT ngày 26 tháng 12 năm 2019 và theo NQHQQT Số 29/2020/DRH/NQ-HQQT ngày 13 tháng 5 năm 2020, Công ty đã quyết định mua lại 71.000 cổ phiếu đã phát hành cho Cán bộ nhân viên theo chương trình lựa chọn cho người lao động ("ESOP") làm cổ phiếu quỹ do các Cán bộ nhân viên đã nghỉ việc tại Công ty với giá mua là 10.000 VND/cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 Cổ phiếu

	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	60.999.933	60.999.933
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	60.999.933	60.999.933
Số lượng cổ phiếu quỹ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(646.000)	(575.000)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	60.353.933	60.424.933

Cổ phiếu của Công ty đã được phát hành với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu. Các cổ đông nắm giữ cổ phiếu phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

24.3 Các giao dịch về vốn với cổ đông

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu năm và số cuối năm	<u>609.999.330.000</u>	<u>609.999.330.000</u>

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Doanh thu	77.912.065.587	369.159.685.107
Doanh thu bán bất động sản	62.076.207.001	328.852.866.925
Doanh thu cung cấp dịch vụ	15.835.858.586	40.306.818.182
Trừ		
Giảm trừ doanh thu	-	(2.746.873.082)
DOANH THU THUẦN	77.912.065.587	366.412.812.025
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán bất động sản</i>	62.076.207.001	326.105.993.843
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	15.835.858.586	40.306.818.182

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. DOANH THU (tiếp theo)

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	8.541.070.997	664.214.812
Lãi tiền gửi	108.166.358	58.101.904
Cổ tức	25.000.000	20.100.000
Khác	20.518.249	-
TỔNG CỘNG	<u>8.694.755.604</u>	<u>742.416.716</u>

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của bất động sản đã bán	54.834.272.050	290.045.595.572
Giá vốn của dịch vụ cung cấp	1.805.966.598	9.956.704.253
TỔNG CỘNG	<u>56.640.238.648</u>	<u>300.002.299.825</u>

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	20.386.012.718	28.319.029.947
Lỗ do thanh lý chứng khoán kinh doanh	1.520.743.930	1.234.244.944
Chiết khấu thanh toán	1.775.038.098	411.927.461
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(78.659.250)	(74.647.466)
Chi phí khác	647.669.431	1.677.177.137
TỔNG CỘNG	<u>24.250.804.927</u>	<u>31.567.732.023</u>

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí môi giới	1.885.565.923	28.122.633.900
Khác	3.336.915.720	9.494.999
TỔNG CỘNG	<u>5.222.481.643</u>	<u>28.132.128.899</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	13.521.929.225	10.756.011.690
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.885.762.481	2.248.861.357
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	656.739.170	657.749.412
Chi phí khác	2.607.252.633	4.226.947.177
TỔNG CỘNG	<u>27.671.683.509</u>	<u>17.889.569.636</u>

30. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	941.561.667	3.102.318.209
Tiền phạt nhận được từ khách hàng	854.687.811	1.432.642.519
Thu phí chuyển nhượng dự án	-	760.395.071
Khác	86.873.856	909.280.619
Chi phí khác	(2.012.539.429)	(1.747.559.145)
Các khoản phạt	(1.236.399.173)	(1.223.476.189)
Khác	(776.140.256)	(524.082.956)
(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC	<u>(1.070.977.762)</u>	<u>1.354.759.064</u>

31. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của bất động sản đã bán	54.834.272.050	290.045.595.572
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.281.102.467	33.593.741.809
Chi phí nhân viên	14.818.121.760	17.490.469.391
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định (Thuyết minh số 11 và số 12)	703.574.173	736.966.086
Chi phí khác	5.897.333.350	4.157.225.502
TỔNG CỘNG	<u>89.534.403.800</u>	<u>346.023.998.360</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Công ty và công ty con có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp (“thuế TNDN”) với mức thuế suất bằng 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty và công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

32.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN	(4.867.199.350)	7.436.592.373
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	134.179.356
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(4.621.130.212)	7.570.771.729
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	(8.298.896)	2.513.110.942
TỔNG CỘNG	(4.875.498.246)	10.083.882.671

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của tổng lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế	46.057.181.104	64.774.558.548
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	9.211.436.221	12.954.911.710
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	5.822.827.753	7.974.786.219
Phân bổ giá trị hợp lý từ giao dịch mua tài sản	656.168.053	3.659.848.965
Lỗi thuế ở công ty con chưa ghi nhận thuế hoãn lại	575.288.665	135.436.646
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP (*)	(6.087.747.393)	-
Phần lãi trong công ty liên kết Cổ tức	(14.861.309.280)	(14.771.260.225)
	(5.000.000)	(4.020.000)
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	134.179.356
Thuế TNDN được giảm (**)	(210.833.106)	-
Khác	23.670.841	-
Chi phí thuế TNDN	(4.875.498.246)	10.083.882.671

(*) Theo hướng dẫn của Nghị định số 132/NĐ-CP ngày 5 tháng 11 năm 2020 do Chính phủ ban hành về quản lý thuế đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết quy định mức tỷ lệ lãi vay được khấu trừ áp dụng từ năm tính thuế 2019, Nhóm Công ty đã ghi nhận điều chỉnh giảm chi phí TNDN trong năm hiện hành với tổng giá trị là 6.087.747.393 VND.

(**) Theo hướng dẫn của Nghị định số 114/2020/NĐ-CP ngày 25 tháng 9 năm 2020 - Quy định chi tiết thi hành Nghị Quyết số 116/2020/QH14 của Quốc Hội về giảm thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của năm 2020 đối với doanh nghiệp, hợp tác xã, đơn vị sự nghiệp và tổ chức khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty và công ty con khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty và công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

32.3 Thuế thu nhập hoãn lại

Nhóm Công ty đã ghi nhận một số tài sản thuế TNDN hoãn lại với các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận chưa thực hiện	467.138.243	435.168.506	31.969.737	385.336.351
Lỗ thuế mang sang	-	-	-	(2.898.447.293)
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	-	23.670.841	(23.670.841)	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	467.138.243	458.839.347		
Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất			8.298.896	(2.513.110.942)

33. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	50.960.749.109	54.693.500.069
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	(7.644.112.366)	(8.204.025.010)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	43.316.636.743	46.489.475.059
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	60.376.947	60.891.700
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản (VND)	717	763
- Lãi suy giảm (VND)	717	763

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2020 theo kế hoạch được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 25 tháng 6 năm 2020.

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm:

				VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>	
Các cá nhân	Quản lý chủ chốt	Tạm ứng thực hiện dự án	71.083.620.649	66.006.924.001	
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Dland	Đồng quản lý chủ chốt đến ngày 24 tháng 8 năm 2020	Mượn tiền Cho thuê văn phòng Chi hộ	11.838.639.485	-	
			306.818.182	306.818.182	
			-	34.800.000.000	

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

				VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>					
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Dland	Đồng quản lý chủ chốt đến ngày 24 tháng 8 năm 2020	Cung cấp dịch vụ	-	168.750.000	
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>					
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Dland	Đồng quản lý chủ chốt đến ngày 24 tháng 8 năm 2020	Hợp đồng hợp tác đầu tư Cho mượn không lãi suất	-	73.498.460.000	
			-	838.639.485	
Các cá nhân khác	Quản lý chủ chốt	Tạm ứng thực hiện dự án	-	400.000.000	
TỔNG CỘNG			-	74.737.099.485	
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>					
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Dland	Đồng quản lý chủ chốt đến ngày 24 tháng 8 năm 2020	Dịch vụ môi giới	-	5.308.641.701	
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>					
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Dland	Đồng quản lý chủ chốt đến ngày 24 tháng 8 năm 2020	Mượn tiền không lãi suất	-	372.130.732	
Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	Đồng quản lý chủ chốt đến ngày 25 tháng 6 năm 2020	Chi hộ Hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	15.404.572.828	
			-	4.700.000.000	
TỔNG CỘNG			-	20.476.703.560	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thù lao của các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát:

	Năm nay	VND Năm trước
Thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc	2.644.424.722	1.254.028.884
Ông Phan Tấn Đạt	1.452.756.550	1.443.786.550
Ông Ngô Đức Sơn	555.929.971	509.927.711
Ông Trần Hoàng Anh	515.738.201	504.101.173
Ông Trần Ngọc Đính	120.000.000	240.000.000
Thù lao của Ban Kiểm soát	432.000.000	-
Bà Đoàn Thị Mỹ Nhung	162.000.000	-
Ông Nguyễn Trung Nghĩa	135.000.000	-
Ông Nguyễn Hữu Trí	135.000.000	-
TỔNG CỘNG	<u>3.076.424.722</u>	<u>1.254.028.884</u>

35. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Nhóm Công ty hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Đến 1 năm	3.931.000.000	3.600.000.000
Từ 2 đến 5 năm	15.840.000.000	15.840.000.000
Trên 5 năm	12.870.000.000	14.850.000.000
TỔNG CỘNG	<u>32.641.000.000</u>	<u>34.290.000.000</u>

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Nhóm Công ty chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực là phát triển và kinh doanh bất động sản và cung cấp các dịch vụ môi giới bất động sản. Theo đó, các hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm, dịch vụ khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Nhóm Công ty hoạt động trong một khu vực địa lý là Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	Bất động sản	Dịch vụ	Loại trừ	VND Tổng cộng
Doanh thu thuần				
Doanh thu thuần từ bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	62.076.207.001	28.741.679.201	(12.905.820.615)	77.912.065.587
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận gộp của bộ phận	10.522.775.215	14.189.740.673	(3.440.688.949)	21.271.826.939
Chi phí không phân bổ				(32.894.165.152)
Doanh thu hoạt động tài chính				8.694.755.604
Chi phí tài chính				(24.250.804.927)
Lỗ khác				(1.070.977.762)
Phần lãi trong công ty liên kết				74.306.546.402
Lợi nhuận thuần trước thuế				46.057.181.104
Thu nhập thuế TNDN hiện hành				4.867.199.350
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại				8.298.896
Lợi nhuận sau thuế				50.932.679.350
Tài sản và nợ phải trả				
Tài sản bộ phận	1.376.790.323.743	983.872.855	(245.114.730.486)	1.132.659.466.112
Tài sản không phân bổ				1.368.600.490.650
Tổng tài sản				2.501.259.956.762
Nợ phải trả bộ phận	925.081.452.762	8.805.385.186	(29.280.000.000)	904.606.837.948
Nợ phải trả không phân bổ				745.197.726.919
Tổng nợ phải trả				1.649.804.564.867

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	Bất động sản	Dịch vụ	Loại trừ	VND
				Tổng cộng
Doanh thu thuần				
Doanh thu thuần từ bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	326.105.993.843	70.209.134.123	(29.902.315.941)	366.412.812.025
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận gộp của bộ phận				66.410.512.200
Chi phí không phân bổ				(46.021.698.535)
Doanh thu hoạt động tài chính				742.416.716
Chi phí tài chính				(31.567.732.023)
Lợi nhuận khác				1.354.759.064
Phần lãi trong công ty liên kết				73.856.301.126
Lợi nhuận thuần trước thuế				64.774.558.548
Chi phí thuế TNDN hiện hành				(7.570.771.729)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại				(2.513.110.942)
Lợi nhuận sau thuế				54.690.675.877
Tài sản và nợ phải trả				
Tài sản bộ phận	1.131.712.561.289	92.987.315.889	(21.256.717.710)	1.203.443.159.468
Tài sản không phân bổ				1.138.702.526.752
Tổng tài sản				2.342.145.686.220
Nợ phải trả bộ phận	673.857.090.945	3.889.202.746	(80.545.786.909)	597.200.506.782
Nợ phải trả không phân bổ				934.508.441.883
Tổng nợ phải trả				1.531.708.948.665

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

37. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất.



Phạm Thị Mai Nương
Người lập

Ngày 31 tháng 3 năm 2021



Lê Thị Thuần
Kế toán trưởng



Ngô Đức Sơn
Tổng Giám đốc

