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.: 24 /2023/DRH-CBTT	*TP. HCM, ngày 03 tháng 04 năm 2023* *Ho Chi Minh City, Apr 03rd , 2023*

CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCK TP.HCM	**DISCLOSURE OF INFORMATION ON THE STATE SECURITIES COMMISION'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 Đính chính nội dung Báo cáo tài chính Hợp nhất đã kiểm toán năm 2022/ *Disclosure regarding the Corrections on Audited Consolidated financial statements of 2022.*

Nội dung đính chính:

Trên báo cáo cũ: Thuyết minh số 9 có ghi nội dung "*Quyền sử dụng đất của dự án Metro Valley và Aurora đã được sử dụng làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu của Nhóm công ty (thuyết minh số 20.2)*"

Trên báo cáo mới: Thuyết minh số 9 có ghi nội dung "*Quyền sử dụng đất của dự án Metro Valley ~~và Aurora~~ đã được sử dụng làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu của Nhóm công ty (thuyết minh số 20.2)*"

Toàn văn báo cáo tài chính Hợp nhất có kiểm toán 2022 đã đính chính này được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 03/04/2023 tại đường dẫn: http://www.drh.vn

This information was disclosed on Company's Potral on Apr 03rd, 2023 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 mispresentation.

Tài liệu đính kèm/ Attachment:
- *Audited Consolidated financial statements 2022.*
- *BCTC hợp nhất Kiểm toán năm 2022.*

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 2022

Building a better working world

Công ty Cổ phần DRH Holdings

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

MỤC LỤC

	Trang
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 - 40

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 2022.

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 2022, 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:

M.S.D.N: 0304... C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS QUẬN 1 - TP. HỒ CHÍ MINH

Ngô Đức Sơn
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

Ernst & Young Vietnam Limited
20th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Fax: +84 28 3824 5250
ey.com

Số tham chiếu: 61354722/22990433-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 2023 và được trình bày từ trang 5 đến trang 40, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 đi kèm.

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.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

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 2022, 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.6 của báo cáo tài chính hợp nhất, vào ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này, Nhóm Công ty chưa thanh toán các khoản nợ gốc và lãi trái phiếu đến hạn thanh toán đã cam kết với các trái chủ tại các hợp đồng trái phiếu với giá trị lần lượt là 175.195.000.000 VND và 3.713.358.921 VND.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

M.S.D.N: 0300811802 - C.T.T.N.H.H - CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM - QUẬN 1 - TP. HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Quốc Hoàng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2787-2022-004-1

Lý Hồng Mỹ
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 4175-2022-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**2.488.737.829.430**	**1.748.426.880.610**
110	***I. Tiền***	***4***	***159.599.631.732***	***49.213.659.679***
111	1. Tiền		159.599.631.732	49.213.659.679
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***-***	***447.720.575***
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	447.720.575
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***1.244.232.772.494***	***766.828.706.769***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	54.866.206.628	53.664.939.209
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	135.246.035.837	4.232.675.611
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		500.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	1.053.620.530.029	708.931.091.949
140	***IV. Hàng tồn kho***		***1.056.597.799.764***	***905.165.215.757***
141	1. Hàng tồn kho	9	1.056.597.799.764	905.165.215.757
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***28.307.625.440***	***26.771.577.830***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	989.762.433	1.624.349.842
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17	22.867.381.193	20.678.710.958
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	4.450.481.814	4.468.517.030
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**1.358.765.294.953**	**976.124.952.155**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***221.789.824.000***	***1.869.324.000***
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	219.920.500.000	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	1.869.324.000	1.869.324.000
220	***II. Tài sản cố định***		***723.361.073***	***484.582.865***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	626.247.723	157.938.734
222	Nguyên giá		2.097.516.317	1.492.736.317
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.471.268.594)	(1.334.797.583)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	97.113.350	326.644.131
228	Nguyên giá		2.217.956.190	2.217.956.190
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.120.842.840)	(1.891.312.059)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	**12**	***90.683.292.860***	***92.740.641.466***
231	1. Nguyên giá		94.797.990.060	94.797.990.060
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(4.114.697.200)	(2.057.348.594)
250	***IV. Khoản đầu tư tài chính dài hạn***	***14***	***847.098.747.445***	***693.237.123.925***
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		847.098.747.445	693.237.123.925
260	***V. Tài sản dài hạn khác***		***198.470.069.575***	***187.793.279.899***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	186.508.088.307	187.326.141.656
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	11.961.981.268	467.138.243
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**3.847.503.124.383**	**2.724.551.832.765**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**2.232.265.372.790**	**1.865.973.081.703**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***2.228.559.202.300***	***1.862.266.911.213***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	94.462.985.357	110.309.125.129
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	529.931.218.289	447.061.455.900
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	31.288.240.183	71.759.837.256
314	4. Phải trả người lao động		2.952.786.971	2.409.050.168
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	123.402.846.464	59.754.364.746
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	738.415.937.582	713.062.013.810
320	7. Vay ngắn hạn	20	695.316.069.715	442.633.121.950
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	12.789.117.739	15.277.942.254
330	***II. Nợ dài hạn***		***3.706.170.490***	***3.706.170.490***
337	1. Phải trả dài hạn khác	19	118.800.000	118.800.000
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	22	3.587.370.490	3.587.370.490
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**1.615.237.751.593**	**858.578.751.062**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***23.1***	***1.615.237.751.593***	***858.578.751.062***
411	1. Vốn cổ phần		1.243.538.660.000	609.999.330.000
411a	- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*1.243.538.660.000*	*609.999.330.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		120.132.866.000	-
415	3. Cổ phiếu quỹ		(6.460.000.000)	(6.460.000.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		19.564.185.852	19.564.185.852
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		227.553.658.972	229.811.851.499
421a	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*227.487.508.092*	*216.561.736.186*
421b	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*66.150.880*	*13.250.115.313*
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		10.908.380.769	5.663.383.711
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**3.847.503.124.383**	**2.724.551.832.765**

Phạm Thị Mai Nương	Lê Thị Thuần	Ngô Đức Sơn
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
10	**1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**24.1**	**60.238.137.242**	**74.959.981.804**
11	**2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	**25, 29**	**(7.049.548.702)**	**(37.866.673.490)**
20	**3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**53.188.588.540**	**37.093.308.314**
21	**4. Doanh thu hoạt động tài chính**	**24.2**	**37.781.982.693**	**11.566.995.634**
22	**5. Chi phí tài chính**	**26**	**(93.336.307.523)**	**(54.301.267.388)**
23	*- Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(78.132.356.123)*	*(49.650.434.754)*
24	**6. Phần lãi trong công ty liên kết**	**14**	**34.331.043.104**	**54.740.808.121**
25	**7. Chi phí bán hàng**	**29**	**-**	**(1.521.129.786)**
26	**8. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	**27, 29**	**(22.547.018.091)**	**(9.719.199.523)**
30	**9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**9.418.288.723**	**37.859.515.372**
31	**10. Thu nhập khác**	**28**	**279.415.621**	**251.531.564**
32	**11. Chi phí khác**	**28**	**5.046.099.319**	**(18.687.670.464)**
40	**12. Lợi nhuận (lỗ) khác**	**28**	**5.325.514.940**	**(18.436.138.900)**
50	**13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**14.743.803.663**	**19.423.376.472**
51	**14. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	**30.1**	**(15.218.323.081)**	**(6.179.942.395)**
52	**15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại**	**30.3**	**1.165.667.356**	**-**
60	**16. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**691.147.938**	**13.243.434.077**
61	**17. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ**		**66.150.880**	**13.250.115.313**
62	**18. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát**		**624.997.058**	**(6.681.236)**
70	**19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu** (VND/cổ phiếu)	**31**	**1**	**198**
71	**20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu** (VND/cổ phiếu)	**31**	**1**	**198**

M.S.D.N: 0304266964 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS
QUẬN 1 - TP. HỒ CHÍ MINH

Phạm Thị Mai Nương	Lê Thị Thuần	Ngô Đức Sơn
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**14.743.803.663**	**19.423.376.472**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư	10, 11, 12	2.423.350.398	2.621.278.731
03	Các khoản dự phòng		-	1.315.452.434
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(55.202.390.108)	(66.262.241.255)
06	Chi phí lãi vay và phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	26	88.500.481.123	49.650.434.754
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**50.465.245.076**	**6.748.301.136**
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(155.583.876.413)	46.338.605.164
10	Tăng hàng tồn kho		(151.432.584.007)	(58.460.469.042)
11	Tăng các khoản phải trả		95.499.586.803	185.462.695.036
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		1.452.640.758	(118.535.313.720)
13	Tăng chứng khoán kinh doanh		447.720.575	29.688.672
14	Tiền lãi vay đã trả		(74.232.098.170)	(62.745.918.679)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	21	(3.813.167.922)	(1.432.966.782)
20	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh**		**(237.196.533.300)**	**(2.595.378.215)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm TSCĐ		(604.780.000)	(115.500.000)
23	Tiền chi cho vay		(220.420.500.000)	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác, ủy thác đầu tư		(453.350.580.416)	(107.393.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	63.118.958.313
27	Lãi tiền gửi và lãi cho vay		20.871.347.004	11.521.433.134
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(653.504.513.412)**	**(32.868.108.553)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	23.1	758.772.196.000	-
33	Tiền thu từ đi vay	20	1.192.224.528.466	434.409.546.553
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	20	(949.909.705.701)	(402.830.653.035)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**1.001.087.018.765**	**31.578.893.518**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**110.385.972.053**	**(3.884.593.250)**
60	**Tiền đầu năm**		**49.213.659.679**	**53.098.252.929**
70	**Tiền cuối năm**	**4**	**159.599.631.732**	**49.213.659.679**

M.S.D.N: 0304266964 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS
QUẬN 1 - TP. HỒ CHÍ MINH

Phạm Thị Mai Nương	Lê Thị Thuần	Ngô Đức Sơn
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

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 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; dịch vụ tư vấn và quản lý 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 2022 là 63 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 59).

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Nhóm Công ty có ba (3) công ty con trực tiếp và một (1) công ty con gián tiếp với chi tiết như sau:

Tên công ty con	*Trụ sở*	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*		*Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)*	
			Số cuối năm	*Số đầu năm*	*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	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	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	99,00	99,00
(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	99,00	99,00

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 2022.

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 mẹ 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.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.6 *Giả định hoạt động liên tục*

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được lập dựa trên cơ sở hoạt động liên tục, với giả định rằng Nhóm Công ty sẽ có thể sử dụng các tài sản và thanh toán các khoản nợ phải trả của Nhóm Công ty trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai gần.

Như được trình bày tại Thuyết minh số 20.2, vào ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này, Nhóm Công ty chưa thanh toán các khoản nợ gốc và lãi trái phiếu đến hạn thanh toán đã cam kết với các trái chủ tại các hợp đồng trái phiếu với giá trị lần lượt là 175.195.000.000 VND và 3.713.358.921 VND.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã và đang thực hiện các thủ tục cần thiết để đảm bảo đầy đủ các nghĩa vụ với trái chủ. Cụ thể như sau:

- Đối với khoản nợ gốc và lãi trái phiếu quá hạn nêu trên, Ban Tổng Giám đốc đang thu xếp nguồn tiền để chuẩn bị cho việc thanh toán cho các khoản này.
- Ban Tổng Giám đốc cũng đã làm việc với các trái chủ và gia hạn thành công gói trái phiếu DRH2224001 với tổng mệnh giá 62.380.000.000 VND và ngày đến hạn mà Công ty có nghĩa vụ mua lại là 23 tháng 2 năm 2023 đến ngày 23 tháng 2 năm 2024.

Ngoài ra, tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc đã xây dựng kế hoạch kinh doanh và dòng tiền cho 12 tháng tiếp theo, bao gồm dòng tiền dự kiến được tạo ra từ các dự án bất động sản mà Nhóm Công ty đang triển khai, thanh lý một phần các khoản đầu tư tài chính và đi vay các ngân hàng thương mại. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Nhóm Công ty có thể hoàn trả các khoản nợ khi đến hạn và tiếp tục hoạt động trong kỳ kế toán tiếp theo.

Dựa trên các cơ sở này, Ban Tổng Giám đốc đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty trên cơ sở đáp ứng giả định hoạt động liên tục. Vì vậy, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo chưa bao gồm các điều chỉnh có thể cần được thực hiện nếu báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được lập trên cơ sở hoạt động không liên tục.

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 cấn 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.

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

3.3 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

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.

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

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 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.

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.

3.10 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.

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

3.10 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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 cấn trừ với khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ 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 dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.11 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.

3.12 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.

3.13 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.

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

3.15 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 kỳ.

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 kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.16 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 quản lý dự án

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.

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ 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.

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

3.17 Thuế (tiếp theo)

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 kỳ 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.

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 kỳ kế toán năm 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.

3.18 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.

3.19 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	82.946.384	637.916.361
Tiền gửi ngân hàng	159.516.685.348	45.622.473.318
Tiền đang chuyển	-	2.953.270.000
TỔNG CỘNG	**159.599.631.732**	**49.213.659.679**

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải thu chuyển nhượng bất động sản	31.129.361.245	25.187.876.536
Phải thu từ cung cấp dịch vụ	23.736.845.383	28.477.062.673
- *Quản lý dự án cho một công ty TNHH Một Thành viên đang sở hữu dự án tại Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh*	*22.261.832.183*	*26.818.189.818*
- *Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Tâm Lộc Phúc*	*1.475.013.200*	-
- *Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Dland ("Dland")*	-	*1.012.500.000*
- *Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hưng Gia Việt*	-	*646.372.855*
TỔNG CỘNG	**54.866.206.628**	**53.664.939.209**

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Bà Khúc Hồng Hoa *(i)*	120.000.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng PCO	7.259.799.152	-
Khác	7.986.236.685	4.232.675.611
TỔNG CỘNG	**135.246.035.837**	**4.232.675.611**

(i) Đây là khoản trả trước cho Bà Khúc Hồng Hoa, cổ đông của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Hòa Bình ("Đầu tư Hòa Bình") nhằm cam kết thực hiện Hợp đồng Chuyển nhượng vốn và các Quyền sử dụng đất thuộc dự án của Đầu tư Hòa Bình ký ngày 1 tháng 3 năm 2022.

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY DÀI HẠN

Đây là khoản cho vay Dland tín chấp với thời hạn 24 tháng kể từ ngày giải ngân và lãi suất 12%/năm

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**1.053.620.530.029**	**708.931.091.949**
Phải thu từ hợp đồng ủy thác đầu tư *(ii)*	594.143.000.000	380.323.000.000
Phải thu từ hợp đồng đặt cọc *(iii)*	326.000.000.000	26.000.000.000
Tạm ứng cho nhân viên để thực hiện hoạt động kinh doanh	65.653.412.693	2.127.482.912
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh *(i)*	60.964.460.000	73.498.460.000
Tài trợ vốn - Dland	-	3.719.500.000
Phải thu từ thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh	4.000.000.000	4.000.000.000
Cho mượn không lãi suất	451.163.452	132.886.339
Hợp đồng hợp tác	-	206.000.000.000
Khác	2.408.493.884	13.129.762.698
Dài hạn	**1.869.324.000**	**1.869.324.000**
Ký quỹ, ký cược	1.869.324.000	1.869.324.000
TỔNG CỘNG	**1.055.489.854.029**	**710.800.415.949**

(i) Khoản này thể hiện khoản phải thu từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") với 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.

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(ii) Chi tiết các khoản phải thu từ hợp đồng ủy thác đầu tư:

VND

Bên nhận ủy thác	*Nội dung*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Ông Trần Phước Tâm	Khoản này thể hiện khoản ủy thác đầu tư để thực hiện đầu tư vào một công ty sở hữu dự án tại Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh	394.143.000.000	380.323.000.000
Ông Nguyễn Thanh Trí	Khoản ủy thác đầu tư để nhận chuyển nhượng các quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với các lô đất tại Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh	200.000.000.000	-
		594.143.000.000	**380.323.000.000**

(iii) Chi tiết các khoản phải thu từ hợp đồng đặt cọc:

VND

Bên nhận đặt cọc	*Nội dung*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Ông Tô Duy Thái	Đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với các lô đất tại Phường Tân Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh	300.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Codona Thế kỷ 21 ("Codona")	Đặt cọc để 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. Khoản tiền đặt cọc này cũng đã được đảm bảo bằng tài sản.	26.000.000.000	26.000.000.000
		326.000.000.000	**26.000.000.000**

9. HÀNG TỒN KHO

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Bất động sản dở dang *(*)*	1.055.688.143.384	905.165.215.757
Khác	909.656.380	-
TỔNG CỘNG	**1.056.597.799.764**	**905.165.215.757**

(*) 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")	584.792.371.242	482.578.325.730
Khu dân cư Metro Valley ("Metro Valley") *(i)*	470.895.772.142	422.586.890.027
TỔNG CỘNG	**1.055.688.143.384**	**905.165.215.757**

(i) Quyền sử dụng đất của dự án Metro Valley đã được sử dụng làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu của Nhóm Công ty *(Thuyết minh số 20.2)*

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Máy móc thiết bị	*Thiết bị quản lý*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số đầu năm	103.832.610	1.388.903.707	1.492.736.317
Mua trong năm	-	604.780.000	604.780.000
Số cuối năm	103.832.610	1.993.683.707	2.097.516.317
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	*103.832.610*	*330.798.431*	*434.631.041*
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	(103.832.610)	(1.230.964.973)	(1.334.797.583)
Khấu hao trong năm	-	(136.471.011)	(136.471.011)
Số cuối năm	(103.832.610)	(1.367.435.984)	(1.471.268.594)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	-	157.938.734	157.938.734
Số cuối năm	-	626.247.723	626.247.723

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND *Phần mềm máy tính*
Nguyên giá:	
Số đầu năm và số cuối năm	2.217.956.190
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	(1.891.312.059)
Hao mòn trong năm	(229.530.781)
Số cuối năm	(2.120.842.840)
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	326.644.131
Số cuối năm	97.113.350

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND *Tầng hầm đậu xe (*)*
Nguyên giá:	
Số đầu năm và số cuối năm	94.797.990.060
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số đầu năm	(2.057.348.594)
Khấu hao trong năm	(2.057.348.606)
Số cuối năm	(4.114.697.200)
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	92.740.641.466
Số cuối năm	90.683.292.860

(*) Đây là giá trị công trình tầng hầm đậu xe ô tô của 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.

Nhóm Công ty vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư vào ngày 31 tháng 12 năm 2022. Tuy nhiên, dựa trên giá trị thị trường của tài sản và tỷ lệ cho thuê của tầng hầm đậu xe này, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng giá trị thị trường của bất động sản đầu tư này tương đương giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

13. CÁC KHOẢN CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**989.762.433**	**1.624.349.842**
Chi phí hoa hồng môi giới	739.036.534	739.036.534
Chi phí thuê trả trước	-	726.000.000
Khác	250.725.899	159.313.308
Dài hạn	**186.508.088.307**	**187.326.141.656**
Chi phí hoa hồng môi giới	163.402.760.780	163.402.760.780
Chiết khấu thanh toán	19.791.062.704	19.380.501.508
Chi phí cải tạo tài sản đi thuê	1.417.786.990	1.836.883.816
Công cụ, dụng cụ	299.243.047	620.828.515
Khác	1.597.234.786	2.085.167.037
TỔNG CỘNG	**187.497.850.740**	**188.950.491.498**

14. 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	29,75	847.098.747.445	25,93	693.237.123.925

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty liên kết vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 được trình bày như sau:

VND

	KSB (*)
Giá trị đầu tư:	
Số đầu năm	380.529.474.422
Tăng trong năm	119.530.580.416
Số cuối năm	500.060.054.838
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:	
Số đầu năm	312.707.649.503
Phần lãi từ công ty liên kết	34.331.043.104
Số cuối năm	347.038.692.607
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	693.237.123.925
Số cuối năm	847.098.747.445

14. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT (tiếp theo)

(*) 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.

Từ ngày 23 tháng 5 năm 2022 đến ngày 21 tháng 6 năm 2022, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc mua thêm 3.700.000 cổ phiếu của KSB theo phương thức khớp lệnh/thỏa thuận. Theo đó, Nhóm Công ty đã nâng số lượng sở hữu cổ phiếu KSB từ 19.099.025 cổ phiếu lên 22.799.025 cổ phiếu tương đương tỷ lệ sở hữu tăng từ 25,93% lên 29,75%.

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 *(Thuyết minh số 20.1)* và cho các khoản vay trái phiếu *(Thuyết minh số 20.2)*.

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hưng Gia Việt	24.148.927.145	24.795.300.000
Công ty TNHH Bình Dương Xanh	18.425.000.000	18.425.000.000
Ông Nguyễn Quang Cường	12.340.579.234	7.809.000.000
Công ty TNHH Xây dựng An Phú Gia	9.866.366.025	45.627.419.140
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Dland	5.462.075.077	5.462.075.077
Khác	24.220.037.876	8.190.330.912
TỔNG CỘNG	**94.462.985.357**	**110.309.125.129**

16. 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.

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	Số đầu năm	*Tăng trong năm*	*Giảm trong năm*	*Số cuối năm*
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	20.678.710.958	11.560.156.038	(9.371.485.803)	22.867.381.193
Thuế TNDN	4.468.517.030	-	(18.035.216)	4.450.481.814
TỔNG CỘNG	**25.147.227.988**	**11.560.156.038**	**(9.389.521.019)**	**27.317.863.007**
Phải trả				
Thuế TNDN	13.897.153.476	15.418.722.924	(6.152.207.331)	23.163.669.069
Trong đó:				
- Thuế TNDN tạm nộp	*7.286.061.301*	*1.165.667.356*	*(5.745.606.074)*	*2.706.122.583*
- Thuế TNDN hiện hành	*6.611.092.175*	*14.253.055.568*	*(406.601.257)*	*20.457.546.486*
Thuế giá trị gia tăng	37.609.965.208	15.686.189.167	(48.807.731.619)	4.488.422.756
Thuế thu nhập cá nhân	1.607.932.452	3.397.055.113	(3.503.060.169)	1.501.927.396
Khác	18.644.786.120	1.782.460.381	(18.293.025.539)	2.134.220.962
TỔNG CỘNG	**71.759.837.256**	**36.284.427.585**	**(76.756.024.658)**	**31.288.240.183**

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Trích trước lãi chậm bàn giao	113.152.651.392	55.651.804.034
Lãi vay	9.413.969.533	3.632.560.712
Khác	836.225.539	470.000.000
TỔNG CỘNG	**123.402.846.464**	**59.754.364.746**

19. PHẢI TRẢ KHÁC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**738.415.937.582**	**713.062.013.810**
Nhận đặt cọc từ các cá nhân mua bất động sản	555.526.973.929	569.390.826.463
Mượn không lãi suất *(i)*	108.277.130.721	61.655.954.728
- *Các cá nhân*	*94.905.999.989*	*43.784.823.996*
- *Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sản xuất Bất động sản Hoàng Gia Phát*	*12.999.000.000*	*12.999.000.000*
- *Dland*	*372.130.732*	*4.872.130.732*
Phải trả tiền đặt cọc hợp đồng môi giới *(ii)*	45.000.000.000	45.000.000.000
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 ("Mơ Ước Đông Nam")*	*15.404.572.828*	*15.404.572.828*
- *Các công ty khác*	*938.097.536*	*938.097.536*
Thu hộ kinh phí bảo trì tòa nhà	7.273.142.163	7.266.087.808
Phải trả hợp đồng hợp tác kinh doanh *(iii)*	4.700.000.000	4.700.000.000
Lãi phải trả	1.056.920.548	2.678.071.416
Cổ tức phải trả	36.000.000	-
Khác	203.099.857	6.028.403.031
Dài hạn	**118.800.000**	**118.800.000**
Ký quỹ, ký cược	118.800.000	118.800.000
TỔNG CỘNG	**738.534.737.582**	**713.180.813.810**

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

(ii) 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 ("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, Thành phố Thủ Đức, Thành Phố Hồ Chí Minh.

(iii) Đây là khoản phải trả cho 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.

Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, khoản phải trả này đã được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2023.

20. VAY

VND

	Số đầu năm	*Tăng trong năm*	*Giảm trong năm*	*Phân loại lại*	*Số cuối năm*
Ngắn hạn	**442.633.121.950**	**805.922.028.466**	**(949.909.705.701)**	**396.670.625.000**	**695.316.069.715**
Vay các công ty chứng khoán *(Thuyết minh số 20.1)*	212.717.741.858	705.498.647.683	(794.765.944.826)	-	123.450.444.715
- *Công Ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt*	-	*41.856.244.785*	*(12.400.219.511)*	-	*29.456.025.274*
- *Công ty TNHH Chứng khoán Maybank Kim Eng*	*39.293.253.507*	*41.540.645.082*	*(62.426.511.643)*	-	*18.407.386.946*
- *Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT*	-	*68.168.644.899*	*(49.770.626.040)*	-	*18.398.018.859*
- *Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Gia*	-	*179.173.969.663*	*(167.113.380.364)*	-	*12.060.589.299*
- *Công ty Cổ phần Chứng khoán MB*	*35.812.188.045*	*71.118.636.231*	*(96.302.533.629)*	-	*10.628.290.647*
- *Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT*	*38.649.856.418*	*41.669.994.377*	*(70.616.272.516)*	-	*9.703.578.279*
- *Công ty Cổ phần Chứng khoán DNSE*	-	*17.121.707.337*	*(7.649.236.622)*	-	*9.472.470.715*
- *Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS*	-	*83.094.746.001*	*(74.379.152.344)*	-	*8.715.593.657*
- *Công ty Cổ phần Chứng khoán KB Việt Nam*	*27.126.969.623*	*93.613.234.851*	*(114.131.713.435)*	-	*6.608.491.039*
- *Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội*	*28.764.615.966*	-	*(28.764.615.966)*	-	-
- *Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset*	*24.064.830.641*	-	*(24.064.830.641)*	-	-
- *Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Chứng khoán Yuanta Việt Nam*	*14.155.832.320*	*5.497.167.752*	*(19.653.000.072)*	-	-
- *Công ty Cổ phần Chứng khoán Trí Việt*	*4.850.195.338*	*62.643.656.705*	*(67.493.852.043)*	-	-
Vay tổ chức	-	100.000.000.000	(100.000.000.000)	-	-
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 20.2)	230.338.760.875	-	(55.143.760.875)	410.000.000.000	585.195.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu *(Thuyết minh số 20.2)*	(423.380.783)	423.380.783	-	(13.329.375.000)	(13.329.375.000)
Dài hạn	**-**	**386.302.500.000**	**10.368.125.000**	**(396.670.625.000)**	**-**
Trái phiếu phát hành *(Thuyết minh số 20.2)*	-	410.000.000.000	-	(410.000.000.000)	-
Chi phí phát hành trái phiếu *(Thuyết minh số 20.2)*	-	(23.697.500.000)	10.368.125.000	13.329.375.000	-
TỔNG CỘNG	**442.633.121.950**	**1.192.224.528.466**	**(939.541.580.701)**	**-**	**695.316.069.715**

20.1 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%/năm đến 15%/năm và được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ các khoản vay *(Thuyết minh số 14)*.

20. VAY (tiếp theo)

20.2 Trái phiếu phát hành

VND

Tổ chức thu xếp phát hành	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt *(i)*	175.195.000.000	230.338.760.875
Công ty Cổ phần Chứng khoán Beta *(ii)*	410.000.000.000	-
Chi phí phát hành trái phiếu	(13.329.375.000)	(423.380.783)
TỔNG CỘNG	**571.865.625.000**	**229.915.380.092**
Trong đó:		
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	*571.865.625.000*	*229.915.380.092*
Trái phiếu dài hạn	-	-

(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 (16 tháng 11 năm 2022). Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã mua lại một phần khoản trái phiếu này và đang thu xếp nguồn lực tài chính để mua lại phần giá trị trái phiếu quá hạn còn lại.

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 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, Thành phố Thủ Đức 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, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Đông Sài Gòn *(Thuyết minh số 8)*,
- Toàn bộ cổ phiếu Đông Sài Gòn,
- Một phần cổ phiếu KSB thuộc sở hữu của Công ty *(Thuyết minh số 14)*;
- Quyền thu từ một số hợp đồng căn hộ thuộc Bình Đông.

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

(ii) Vào ngày 23 tháng 2 năm 2022, Công ty đã phát hành 410.000 trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có bảo lãnh thanh toán với tổng giá trị 410.000.000.000 VND (mệnh giá 1 triệu đồng/ trái phiếu) với kỳ hạn 24 tháng (23 tháng 2 năm 2024).

Sau 12 (mười hai) tháng kể từ ngày phát hành, chủ sở hữu trái phiếu có quyền yêu cầu Công ty mua lại trước hạn tối đa 100% tổng mệnh giá trái phiếu đang lưu hành.

Tổng số tiền thu từ đợt phát hành này được sử dụng để thực hiện hợp tác với Chủ đầu tư là Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB và/hoặc bên thứ ba hợp tác để cùng triển khai hoạt động bồi thường, giải phóng, san lấp, hoàn thiện mặt bằng giai đoạn 2 của dự án Khu công nghiệp Đất Cuốc – Bình Dương và tài trợ vốn cho Chủ đầu tư là Bình Đông để hoàn thiện dự án Aurora Residences.

Các trái phiếu này được đảm bảo bằng:

- Quyền sử dụng đất tại Phường Tân Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của một cá nhân là bên thứ ba.
- Một phần cổ phiếu KSB thuộc sở hữu của Công ty *(Thuyết minh số 14)*.

Các trái phiếu này chịu lãi suất 12%/năm. Tiền lãi sẽ được trả theo kỳ hạn ba tháng.

21. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	15.277.942.254	11.614.834.126
Trích lập *(Thuyết minh số 23.1)*	1.324.343.407	5.096.074.910
Sử dụng quỹ	(3.813.167.922)	(1.129.140.922)
Số cuối năm	12.789.117.739	15.581.768.114

22. 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.

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 *Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu*

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư 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							
Số đầu 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
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	13.250.115.313	(6.681.236)	13.243.434.077
Cổ tức được công bố	-	-	-	-	-	(24.000.000)	(24.000.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	5.096.074.910	(5.096.074.910)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(5.096.074.910)	-	(5.096.074.910)
Thù lao HĐQT	-	-	-	-	(1.000.000.000)	-	(1.000.000.000)
Số cuối năm	609.999.330.000	-	(6.460.000.000)	19.564.185.852	229.811.851.499	5.663.383.711	858.578.751.062
Năm nay							
Số đầu năm	609.999.330.000	-	(6.460.000.000)	19.564.185.852	229.811.851.499	5.663.383.711	858.578.751.062
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu *(i)*	603.539.330.000	120.132.866.000	-	-	-	-	723.672.196.000
Phát hành cổ phiếu cho người lao động của Công ty *(ii)*	30.000.000.000	-	-	-	-	-	30.000.000.000
Cổ đông không kiểm soát góp vốn	-	-	-	-	-	5.100.000.000	5.100.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	66.150.880	624.997.058	691.147.938
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(480.000.000)	(480.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi *(iii)*	-	-	-	-	(1.324.343.407)	-	(1.324.343.407)
Thù lao HĐQT *(iii)*	-	-	-	-	(1.000.000.000)	-	(1.000.000.000)
Số cuối năm	1.243.538.660.000	120.132.866.000	(6.460.000.000)	19.564.185.852	227.553.658.972	10.908.380.769	1.615.237.751.593

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

(i) Vào ngày 3 tháng 3 năm 2022, Công ty đã công bố kế hoạch Chào bán cổ phiếu ra công chúng nhằm tăng vốn đầu tư tại các công ty con, tăng tỷ lệ nắm giữ tại các công ty liên kết và bổ sung vốn lưu động, phù hợp với Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông bất thường Số 02/2021/DRH/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15 tháng 11 năm 2021, Nghị quyết HĐQT Số 01/2022/DRH/NQ-HĐQT ngày 4 tháng 1 năm 2022 và Nghị quyết HĐQT Số 10/2021/DRH/NQ-HĐQT ngày 22 tháng 11 năm 2021 và theo Giấy chứng nhận Đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 34/GCN-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 28 tháng 2 năm 2022. Theo đó, Công ty đã chào bán cho cổ đông hiện hữu 60.353.933 cổ phiếu với giá phát hành là 12.000 VND/cổ phiếu theo tỷ lệ 1:1.

Việc phát hành trên đã được hoàn thành vào ngày 26 tháng 4 năm 2022, với tổng số cổ phiếu phổ thông được phát hành cho các cổ đông hiện hữu là 60.353.933 cổ phiếu với giá phát hành là 12.000 VND/cổ phiếu.

(ii) Vào ngày 23 tháng 3 năm 2022, HĐQT Công ty đã thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty và công ty con theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông bất thường Số 02/2021/DRH/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15 tháng 11 năm 2021. Theo đó, Công ty đã phát hành 3.000.000 cổ phiếu với giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu cho người lao động trong công ty và các công ty con.

Việc phát hành trên đã được hoàn thành vào ngày 26 tháng 4 năm 2022, với tổng số cổ phiếu phổ thông được phát hành cho cán bộ nhân viên của Công ty là 3.000.000 cổ phiếu với giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu.

Vào ngày 17 tháng 5 năm 2022, Công ty đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 19 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành Phố Hồ Chí Minh cho các lần phát hành cổ phiếu trên.

(iii) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên số 01/2022/DRH/NQ-ĐHĐCĐTN ngày 28 tháng 4 năm 2022, các cổ đông của Công ty đã thông qua mức trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi là 10% lợi nhuận sau thuế năm 2021 trên báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, và thù lao và chi phí hoạt động của HĐQT là 1 tỷ VND.

23.2 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	124.353.866	60.999.933
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	*124.353.866*	*60.999.933*
Số lượng cổ phiếu quỹ		
Cổ phiếu phổ thông	*(646.000)*	*(646.000)*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	*123.707.866*	*60.353.933*

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.

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.3 *Các giao dịch về vốn với cổ đông*

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu năm	609.999.330.000	609.999.330.000
Phát hành cổ phiếu	633.539.330.000	-
Số cuối năm	1.243.538.660.000	609.999.330.000

24. DOANH THU

24.1 *Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ*

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Doanh thu cung cấp dịch vụ	60.238.137.242	32.033.548.504
Doanh thu bán bất động sản	-	42.926.433.300
TỔNG CỘNG	**60.238.137.242**	**74.959.981.804**

24.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi cho vay	20.679.212.713	-
Lãi chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	16.744.291.062	11.483.311.336
Lãi tiền gửi	192.134.291	83.684.298
Khác	166.344.627	-
TỔNG CỘNG	**37.781.982.693**	**11.566.995.634**

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn của dịch vụ cung cấp	7.049.548.702	5.216.995.940
Giá vốn của bất động sản đã bán	-	32.649.677.550
TỔNG CỘNG	**7.049.548.702**	**37.866.673.490**

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí lãi vay	78.132.356.123	49.650.434.754
Chí phí phát hành trái phiếu	10.368.125.000	48.314.050
Lỗ do thanh lý chứng khoán kinh doanh	2.369.865.784	3.451.131.526
Chi phí khác	2.465.960.616	1.151.387.058
TỔNG CỘNG	**93.336.307.523**	**54.301.267.388**

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí nhân viên	10.048.416.416	3.758.503.883
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.636.965.685	3.295.730.907
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	297.852.632	563.930.137
Chi phí khác	4.563.783.358	2.101.034.596
TỔNG CỘNG	**22.547.018.091**	**9.719.199.523**

28. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập khác	**279.415.621**	**251.531.564**
Khác	279.415.621	251.531.564
Chi phí khác	**5.046.099.319**	**(18.687.670.464)**
Các khoản phạt	(1.546.942.113)	(18.637.139.798)
Hoàn nhập chi phí thuế trích trước	6.696.252.544	-
Khác	(103.211.112)	(50.530.666)
LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC	**5.325.514.940**	**(18.436.138.900)**

29. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí nhân viên	10.123.416.416	7.794.364.061
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.025.915.567	3.661.138.228
Giá vốn của bất động sản đã bán	6.447.701.310	31.725.749.670
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định *(Thuyết minh số 10, 11 và 12)*	2.423.350.398	2.621.278.731
Chi phí khác	2.576.183.102	3.304.472.109
TỔNG CỘNG	**29.596.566.793**	**49.107.002.799**

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Công ty và các 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 các 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.

30.1 Chi phí thuế TNDN

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	14.052.655.725	6.179.942.395
Thuế TNDN tạm nộp 1% trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng	1.165.667.356	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	15.218.323.081	6.179.942.395
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(1.165.667.356)	-
TỔNG CỘNG	**14.052.655.725**	**6.179.942.395**

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*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**14.743.803.663**	**19.423.376.472**
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	2.948.760.733	3.884.675.294
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí không được trừ	484.080.008	3.838.191.659
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP *(*)*	13.499.039.831	8.388.350.584
Phân bổ giá trị hợp lý từ giao dịch mua tài sản	27.579.502	529.720.172
Lỗ thuế chưa ghi nhận tài sản thuế hoãn lại	5.601.217.054	556.539.578
Phần lãi trong công ty liên kết	(6.866.208.621)	(10.948.161.624)
Giảm trừ do quyết định của cơ quan thuế	(1.628.972.782)	-
Lỗ thuế năm trước kết chuyển sang	-	(60.260.768)
Cổ tức	(12.840.000)	(9.112.500)
Chi phí thuế TNDN	**14.052.655.725**	**6.179.942.395**

(*) Theo hướng dẫn của Nghị định số 132/2020/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, chi phí lãi vay chưa được trừ hết của được chuyển sang 5 năm sau, chi tiết như sau:

VND

Năm phát sinh	*Có thể chuyển tới năm*	*Tổng chi phí lãi vay không được trừ có thể chuyển sang năm sau (**)*	*Lãi vay không được trừ đã chuyển đến ngày 31 tháng 12 năm 2022*	*Không được chuyển*	*Lãi vay không được trừ chưa chuyển tại ngày 31 tháng 12 năm 2022*
2021	2026	41.941.752.918	-	-	41.941.752.918
2022	2027	67.495.199.157	-	-	67.495.199.157
TỔNG CỘNG		**109.436.952.075**	**-**	**-**	**109.436.952.075**

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.2 *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 Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

30.3 *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

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất*	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*	*Năm nay*	*Năm trước*
Thuế TNDN tạm nộp 1% trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng	11.494.843.025	-	1.165.667.356	-
Lợi nhuận chưa thực hiện	467.138.243	467.138.243	-	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	***11.961.981.268***	***467.138.243***		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất			***1.165.667.356***	***-***

30.4 *Lỗ chuyển sang các năm sau*

Lỗ tính thuế của Nhóm Công ty khác với lỗ được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì lỗ tính thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được 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.

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm liên tục kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản lỗ lũy kế là 30.316.700.483 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 2.373.679.962 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

VND

Năm phát sinh	*Có thể chuyển lỗ đến năm*	*Lỗ thuế*	*Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2022*	*Không được chuyển lỗ*	*Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2022*
2021	2026	2.373.679.962	-	-	2.373.679.962
2022	2027	27.943.020.521	-	-	27.943.020.521
TỔNG CỘNG		**30.316.700.483**	**-**	**-**	**30.316.700.483**

Ngoài ra, các khoản lỗ của các công ty con của Nhóm Công ty với tổng giá trị là 3.948.203.102 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 12.743.090.756 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai theo pháp luật hiện hành.

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.4 Lỗ chuyển sang các năm sau (tiếp theo)

Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và các công ty con cho các năm tài chính chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán đầy đủ vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Nhóm Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với số lỗ thuế phát sinh nêu trên do tại thời điểm này, Nhóm Công ty không thể dự tính được thu nhập chịu thuế trong tương lai một cách chắc chắn.

31. 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:

	Năm nay	*Năm trước*
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	66.150.880	13.250.115.313
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi *(*)*	-	(1.324.343.407)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	66.150.880	11.925.771.906
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	83.465.020	60.353.933
Lãi trên cổ phiếu		
- *Lãi cơ bản (VND)*	*1*	*198*
- *Lãi suy giảm (VND)*	*1*	*198*

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2022 do chưa được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 28 tháng 4 năm 2022.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 được điều chỉnh giảm cho khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2021 được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 28 tháng 4 năm 2022.

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

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Đông Sài Gòn	Công ty con trực tiếp
An Phú Long	Công ty con trực tiếp
Bình Đông	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thuận Tiến	Công ty con gián tiếp
KSB	Công ty liên kết
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB	Công ty con của công ty liên kết
Hợp tác xã Dịch vụ vận tải Khai khoáng Thăng Long	Công ty con của công ty liên kết
Công ty TNHH Đầu tư KSB	Công ty con của công ty liên kết
Công ty TNHH Cao lanh Minh Long KSB	Công ty con của công ty liên kết
Ông Phan Tấn Đạt	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Lâm Tùng	Thành viên HĐQT, Thành viên Ủy ban Kiểm toán
Ông Hồ Ngọc Bạch	Thành viên độc lập HĐQT, Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán
Ông Ngô Đức Sơn	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc
Ông Trần Hoàng Anh	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc
Bà Lê Thị Thuần	Kế toán trưởng
Ông Nguyễn Đăng Tùng	Phụ trách quản trị

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

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Cá nhân	Quản lí chủ chốt	Tạm ứng thực hiện dự án	182.809.832.000	111.176.279.108
		Hoàn ứng	182.809.832.000	110.692.279.108

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Lương, thưởng và thù lao của các thành viên của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, Ủy ban Kiểm toán trực thuộc HĐQT:

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thù lao và tiền lương của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc	**3.697.826.087**	**2.436.221.259**
Ông Phan Tấn Đạt	900.000.000	1.173.382.643
Ông Ngô Đức Sơn	1.678.695.652	726.050.100
Ông Trần Hoàng Anh	1.119.130.435	536.788.516
Thù lao của Ủy ban Kiểm toán trực thuộc HĐQT	**416.000.000**	**416.619.937**
Ông Hồ Ngọc Bạch	208.000.000	-
Ông Nguyễn Lâm Tùng	208.000.000	-
Bà Huỳnh Như Phương	-	416.619.937
Kế toán trưởng	**627.968.000**	**495.301.419**
Bà Lê Thị Thuần	627.968.000	495.301.419
TỔNG CỘNG	**4.741.794.087**	**3.348.142.615**

33. 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:

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đến 1 năm	3.960.000.000	3.960.000.000
Từ 2 đến 5 năm	15.840.000.000	15.840.000.000
Trên 5 năm	2.970.000.000	6.930.000.000
TỔNG CỘNG	**22.770.000.000**	**26.730.000.000**

34. 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.

34. 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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

VND

	Bất động sản	*Dịch vụ*	*Loại trừ*	*Tổng cộng*
Doanh thu thuần				
Doanh thu thuần từ bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	-	*78.471.376.740*	*(18.233.239.498)*	*60.238.137.242*
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận gộp của bộ phận	-	*53.326.486.050*	*(137.897.510)*	*53.188.588.540*
Chi phí không phân bổ				*(22.547.018.091)*
Doanh thu hoạt động tài chính				*37.781.982.693*
Chi phí tài chính				*(93.336.307.523)*
Lợi nhuận khác				*5.325.514.940*
Phần lãi trong công ty liên kết				*34.331.043.104*
Lợi nhuận thuần trước thuế				*14.743.803.663*
Chi phí thuế TNDN hiện hành				*(15.218.323.081)*
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				*1.165.667.356*
Lợi nhuận sau thuế TNDN				**691.147.938**
Tài sản và nợ phải trả				
Tài sản bộ phận	*1.515.495.833.214*	*25.738.237.568*	*(4.380.903.685)*	*1.536.853.167.097*
Tài sản không phân bổ				*2.310.649.957.286*
Tổng tài sản				**3.847.503.124.383**
Nợ phải trả bộ phận	*1.426.109.440.284*	*23.128.667.755*	*(2.537.617.724)*	*1.446.700.490.315*
Nợ phải trả không phân bổ				*785.564.882.475*
Tổng nợ phải trả				**2.232.265.372.790**

34. 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 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

VND

	Bất động sản	*Dịch vụ*	*Loại trừ*	*Tổng cộng*
Doanh thu thuần				
Doanh thu thuần từ bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	*42.926.433.300*	*57.075.457.018*	*(25.041.908.514)*	*74.959.981.804*
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận gộp của bộ phận	*10.276.755.750*	*26.816.552.564*	*-*	*37.093.308.314*
Chi phí không phân bổ				*(11.240.329.309)*
Doanh thu hoạt động tài chính				*11.566.995.634*
Chi phí tài chính				*(54.301.267.388)*
Lỗ khác				*(18.436.138.900)*
Phần lãi trong công ty liên kết				*54.740.808.121*
Lợi nhuận thuần trước thuế				*19.423.376.472*
Chi phí thuế TNDN hiện hành				*(6.179.942.395)*
Lợi nhuận sau thuế				***13.243.434.077***
Tài sản và nợ phải trả				
Tài sản bộ phận	*1.111.200.550.611*	*37.355.955.065*	*96.664.596.108*	*1.245.221.101.784*
Tài sản không phân bổ				*1.479.330.730.981*
Tổng tài sản				**2.724.551.832.765**
Nợ phải trả bộ phận	*1.059.118.329.685*	*13.106.000.922*	*(8.878.892.392)*	*1.063.345.438.215*
Nợ phải trả không phân bổ				*802.627.643.488*
Tổng nợ phải trả				**1.865.973.081.703**

36. SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

Đại dịch Covid-19

Đại dịch Covid-19 đang dẫn đến sự suy thoái kinh tế và ảnh hưởng tiêu cực đến hầu hết các doanh nghiệp và ngành nghề. Tình hình này dẫn đến các yếu tố không chắc chắn và có thể tác động đến môi trường mà Nhóm Công ty đang hoạt động. Ban Tổng Giám đốc Công ty vẫn đang tiếp tục theo dõi các diễn biến của tình hình, cũng như đánh giá các ảnh hưởng tài chính liên quan đến việc đánh giá tài sản, các khoản dự phòng và công nợ tiềm tàng, đồng thời sử dụng các ước tính và xét đoán đối với các vấn đề khác nhau dựa trên các thông tin tin cậy nhất có được đến ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này.

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	Lê Thị Thuần	Ngô Đức Sơn
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023