

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CÔNG TY VÀ GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

# BẢN CÁO BẠCH

## CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số doanh nghiệp 0304266964 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 06/03/2006, cấp thay đổi lần thứ 18 ngày 23/07/2020)

### CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 34/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 28 tháng 2 năm 2022)

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp từ ngày ..... tháng ..... năm 202... , tại:



#### CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

Trụ sở chính: 67 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Điện thoại: (84-28) 38 223 771 Fax: (84-28) 38 223 727  
Website: drh.vn



#### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC GIA

Trụ sở chính: Tầng 5, Tòa nhà Samsora, Số 105 Chu Văn An, Phường Yết Kiêu, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội  
Điện thoại: (84-24) 3944 5474 Fax: (84-24) 3944 5475  
Chi nhánh: Tầng 9, số 66 Phó Đức Chính, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh  
Điện thoại: (84-28) 3821 7262 Fax: (84-28) 3821 7305  
Website: nsi.vn

#### Phụ trách công bố thông tin:

Họ tên: Trần Hoàng Anh Chức vụ: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc  
Số điện thoại: (84-28) 38 223 771

## CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số doanh nghiệp 0304266964 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 06/03/2006, cấp thay đổi lần thứ 18 ngày 23/07/2020)



### CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

<b>Tên cổ phiếu:</b>	Cổ phiếu Công ty Cổ phần DRH Holdings
<b>Loại cổ phiếu:</b>	Cổ phiếu phổ thông
<b>Mệnh giá:</b>	10.000 đồng/cổ phiếu
<b>Giá chào bán:</b>	12.000 đồng/cổ phiếu
<b>Tổng số lượng cổ phiếu chào bán:</b>	60.353.933 cổ phiếu
<b>Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá:</b>	603.539.330.000 đồng

#### **TỔ CHỨC KIỂM TOÁN: CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIETNAM**

<b>Trụ sở chính:</b>	Số 02 Đường Hải Triều, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	
<b>Điện thoại:</b>	(84.28) 3852 5252	Fax: (84.28) 3831 5090
<b>Chi nhánh:</b>	Tầng 8, Tòa nhà Cornerstone, Số 16 Phan Chu Trinh, Phường Phan Chu Trinh, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội	
<b>Điện thoại:</b>	(84.24) 3831 5100	Fax: (84.24) 3831 5090

#### **TỔ CHỨC TƯ VẤN: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC GIA**

<b>Trụ sở chính:</b>	Tầng 5, Tòa nhà Samsora, Số 105 Chu Văn An, Phường Yết Kiêu, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	
<b>Điện thoại:</b>	(84-24) 3944 5474	Fax: (84-24) 3944 5475
<b>Chi nhánh:</b>	Tầng 9, số 66 Phó Đức Chính, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	
<b>Điện thoại:</b>	(84-28) 3821 7262	Fax: (84-28) 3821 7305

## MỤC LỤC

<b>I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH .....</b>	<b>3</b>
1. Tổ chức phát hành.....	3
2. Tổ chức tư vấn .....	3
<b>II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO .....</b>	<b>3</b>
1. Rủi ro về kinh tế.....	3
2. Rủi ro về luật pháp.....	5
3. Rủi ro đặc thù.....	6
4. Rủi ro về đợt chào bán.....	7
5. Rủi ro pha loãng.....	8
6. Rủi ro quản trị công ty.....	9
7. Rủi ro khác .....	10
<b>III. CÁC KHÁI NIỆM.....</b>	<b>10</b>
<b>IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.....</b>	<b>10</b>
1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành.....	10
2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành .....	11
3. Cơ cấu tổ chức của Tổ chức phát hành .....	14
4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ chức phát hành.....	14
5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối.....	18
6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ chức phát hành.....	19
7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác .....	20
8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành.....	21
9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.....	21
10. Hoạt động kinh doanh .....	22
11. Chính sách đối với người lao động.....	36
12. Chính sách cổ tức.....	38
13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất.....	38
14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành : .....	38
15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức phát hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán.....	39

16. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.....	39
<b>V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH.....</b>	<b>39</b>
1. Kết quả hoạt động kinh doanh.....	39
2. Tình hình tài chính.....	41
3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành.....	45
4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức.....	47
<b>VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG.....</b>	<b>48</b>
1. Thông tin về cổ đông sáng lập.....	48
2. Thông tin về cổ đông lớn.....	48
3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng.....	49
<b>VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN.....</b>	<b>57</b>
<b>VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN.....</b>	<b>62</b>
<b>IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN.....</b>	<b>62</b>
<b>X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN.....</b>	<b>67</b>
<b>XI. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ</b>	<b>67</b>
<b>XII. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH (CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG), TỔ CHỨC TƯ VẤN.....</b>	<b>68</b>
<b>XIII. PHỤ LỤC.....</b>	<b>69</b>

## NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

### I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

#### 1. Tổ chức phát hành

Ông Phan Tấn Đạt	Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Ngô Đức Sơn	Chức vụ: Tổng Giám đốc
Bà Lê Thị Thuần	Chức vụ: Kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo không có thông tin hoặc số liệu sai sót mà có thể gây ảnh hưởng đối với các thông tin trong Bản cáo bạch.

#### 2. Tổ chức tư vấn

Ông Nguyễn Lâm Tùng Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh

*(Theo Giấy ủy quyền số 45/2019/TGD-UQ ngày 16/10/2019 của Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Gia)*

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng do Chi nhánh Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Gia tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng dịch vụ tư vấn phát hành cổ phiếu số 18/2021/HDTV/NSI-DRH ngày 18 tháng 11 năm 2021 với Công ty Cổ phần DRH Holdings. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần DRH Holdings cung cấp.

### II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

Công ty Cổ phần DRH Holdings là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Công ty đã đang triển khai các dự án đầu tư cao ốc, căn hộ và văn phòng mang thương hiệu DRH trong nước và vì thế luôn phụ thuộc vào những yếu tố kinh tế vĩ mô Việt Nam. Những năm vừa qua, Chính phủ Việt Nam đã có những nỗ lực cải cách, thúc đẩy tăng trưởng kinh tế và vì thế ghi nhận được những bước tăng trưởng đáng kể so với trước đây và các nước trong khu vực Châu Á Thái Bình Dương.

#### 1. Rủi ro về kinh tế

Rủi ro kinh tế là những biến đổi của nền kinh tế và sự thay đổi của các chính sách kinh tế tác động vào hoạt động sản xuất - kinh doanh của doanh nghiệp.

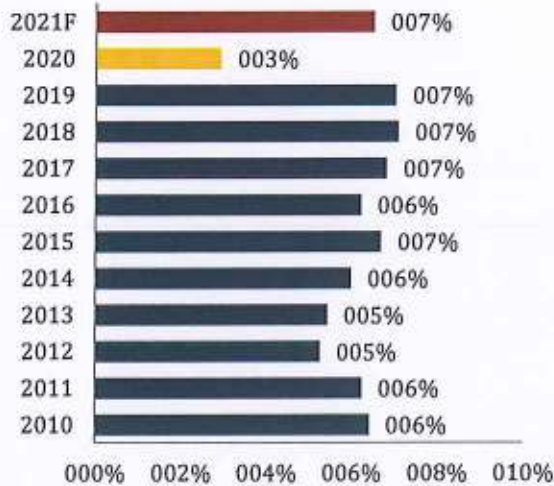
##### 1.1 Tốc độ tăng trưởng kinh tế

Tốc độ tăng trưởng kinh tế là một trong những nguyên nhân quan trọng ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các ngành, lĩnh vực trong xã hội. Tăng trưởng kinh tế sẽ làm tăng nhu cầu chi tiêu trong xã hội, thúc đẩy gia tăng sản lượng công nghiệp, tăng đầu tư của cá nhân và pháp nhân trong nền kinh tế.

Trong 10 năm trở lại đây kể từ khi hoàn thành các vòng đàm phán để chính thức gia nhập WTO, kinh tế Việt Nam đã có nhiều chuyển biến mạnh mẽ. Các Hiệp định thương mại tự do (FTA) như Hiệp định Đối tác toàn diện và Tiến bộ xuyên Thái bình dương (CPTPP), Hiệp định thương mại tự do Liên minh châu Âu-Việt Nam (EVFTA) hay Hiệp định Đối tác Kinh tế Toàn diện Khu vực (RCEP) mà Việt Nam tham gia đã và đang tạo những cơ hội cho các doanh nghiệp Việt Nam trong việc mở rộng thị trường thông qua các biện pháp cắt giảm

thuế quan và dỡ bỏ rào cản thương mại cũng như tiếp cận với dòng vốn đầu tư quy mô lớn và nguồn lực lao động chất lượng cao. Bên cạnh đó, Việt Nam tiếp tục là điểm đến đầu tư hấp dẫn nhờ sự cải thiện của môi trường đầu tư và kinh doanh.

### Tăng trưởng GDP giai đoạn 2010 – 2020



Nguồn: Tổng cục thống kê (GSO)

Năm 2020, kinh tế Việt Nam vẫn duy trì tăng trưởng với tốc độ tăng GDP ước tính đạt 2,91% (Quý I tăng 3,68%; Quý II tăng 0,39%; Quý III tăng 2,69%; Quý IV tăng 4,48%).

Tuy là mức tăng thấp nhất của các năm trong giai đoạn 2010 - 2020, nhưng trong bối cảnh dịch Covid-19 diễn biến phức tạp, ảnh hưởng tiêu cực tới mọi lĩnh vực kinh tế - xã hội, thì đây là thành công lớn của Việt Nam.

Mức tăng trưởng GDP năm 2020 giúp Việt Nam giữ vững vị trí hàng đầu trong số các nền kinh tế phát triển nhanh nhất trong năm 2020.

Tại Nghị quyết 01 về các nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu thực hiện Kế hoạch phát triển kinh tế xã hội (KTXH) và dự toán ngân sách nhà nước (NSNN) năm 2021, Chính phủ đề ra mục tiêu phấn đấu tốc độ tăng GDP năm 2021 là khoảng 6,5% (cao hơn mức 6% Quốc hội giao). Không dừng lại ở con số 6,5%, triển vọng phát triển kinh tế năm 2021 của Việt Nam được Ngân hàng Thế giới dự báo ở mức 6,8%<sup>1</sup> và sẽ ổn định quanh mức 6,5% các năm tiếp theo.

Trong bối cảnh kinh tế toàn cầu còn có nhiều bất ổn khi sự phục hồi kinh tế các nước phụ thuộc vào tiến độ triển khai thành công vaccine ngừa Covid-19 và lập trường chính sách thương mại của chính quyền Tổng thống Mỹ Joe Biden, những yếu tố đó đều ảnh hưởng một cách trực tiếp hoặc gián tiếp đến triển vọng tăng trưởng kinh tế của Việt Nam.

### 1.2 Lạm phát

Từ mức lạm phát hai con số vào những năm 2011 - 2012, Chính phủ đã điều hành chính sách kiểm chế lạm phát, ổn định nền kinh tế vĩ mô một cách quyết liệt, từ đó lạm phát đã giảm ở mức 6,84% năm 2012 xuống còn 0,63% năm 2015, và sau đó giữ dưới mức 5% trong giai đoạn 2016 - 2020. Đây là mức lạm phát phù hợp với nền kinh tế đang trên đà tăng trưởng và là dấu hiệu tích cực trong việc thành công về khả năng điều hành của Nhà nước theo mục tiêu. Trong năm 2021, Chính phủ đặt mục tiêu chỉ số CPI không quá 4% nhằm thúc đẩy nền kinh tế phát triển.

Lạm phát Việt Nam đang trong giai đoạn ổn định ở mức vừa phải nhờ cả các yếu tố chủ quan từ chính sách kinh tế vĩ mô lẫn yếu tố khách quan từ thị trường quốc tế. Xu thế này có thể tiếp diễn trong năm 2021 khi

<sup>1</sup> Taking Stock | Published: 2020-12-14 | Author(s): World Bank

dự báo thị trường thế giới không có biến động quá lớn về giá và các chính sách kinh tế vĩ mô hàng đầu như chính sách tài khoá và chính sách tiền tệ đều lấy ổn định, thận trọng làm phương châm chỉ đạo.

Đối với doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản như DRH, trường hợp lạm phát tăng cao sẽ ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty thông qua sự gia tăng của các chi phí đầu vào, đặc biệt là chi phí nguyên vật liệu, xây dựng, nhân công và lãi vay. Vì thế Ban Tổng Giám đốc thường xuyên thực hiện việc: (1) xác định, đánh giá các chi phí phát sinh thực tế; (2) lập kế hoạch chi phí phù hợp cho từng chu kỳ; (3) điều chỉnh giá bán sản phẩm phù hợp với tình hình thực tế nhằm duy trì biên lợi nhuận ở mức hiệu quả và giảm thiểu rủi ro của việc gia tăng lạm phát gây ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

### 1.3 Lãi suất

Lãi suất tiền gửi đang ở mức thấp, chỉ còn khoảng 2,35%/năm kỳ hạn một tháng; từ 6 đến 8 tháng là 3,8%/năm; lãi suất cao nhất khi gửi kỳ hạn từ 12 đến 36 tháng cũng chỉ 4,6%-6,0%/năm. Các ngân hàng thương mại vẫn đang dư thừa nguồn vốn từ cuối năm 2020 trong bối cảnh tín dụng chưa tăng tương xứng. Với tăng trưởng lạm phát được đánh giá sẽ tiếp tục ở mức thấp trong năm 2021, lãi suất được kỳ vọng sẽ duy trì mặt bằng thấp so với các năm 2019 trở về trước.

Nhu cầu vốn của Tổ chức phát hành cho hoạt động kinh doanh tương đối lớn, do vậy nguồn vốn tín dụng từ các ngân hàng thương mại có vai trò quan trọng. DRH chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách:

- Phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.
- Duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay có lãi suất cố định và lãi suất thả nổi.

Trên cơ sở theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan, bao gồm thị trường tiền tệ và kinh tế trong nước và quốc tế, Công ty dự tính và điều chỉnh mức đòn bẩy tài chính cũng như chiến lược tài chính theo tình hình hiện tại.

### 1.4 Tỷ giá hối đoái

Là một trong những rủi ro xảy ra khi các giao dịch kinh tế được thực hiện bằng ngoại tệ và tỷ giá hối đoái biến động theo hướng bất lợi cho doanh nghiệp. Hiện nay, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chủ yếu sử dụng bằng đồng Việt Nam. Vì vậy, Công ty sẽ không chịu nhiều ảnh hưởng khi tỷ giá hối đoái biến động.

## 2. Rủi ro về luật pháp

DRH luôn coi tuân thủ pháp luật là một mục tiêu quan trọng trong quá trình hoạt động kinh doanh của Công ty. Mọi thay đổi trong chính sách của chính phủ đều có tác động tới quá trình hoạt động của Công ty. Với vai trò là một công ty đại chúng hoạt động ở Việt Nam, DRH chịu sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Quản lý thuế, Luật thương mại, ... cùng các Nghị định, Thông tư liên quan. Ngoài ra, hoạt động chính của Công ty thuộc ngành Bất động sản, nên còn chịu sự ràng buộc của Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản. Chính vì sự ràng buộc này đã dẫn đến nhiều khó khăn trong ngành Bất động sản khi mỗi Luật lại áp dụng các quy định khác nhau. Hệ thống pháp luật Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện.

Sự thay đổi của Luật và các văn bản dưới Luật sẽ có ảnh hưởng ít nhiều đến hoạt động vận hành doanh nghiệp. Nghị định 25/2020/NĐ-CP do Chính phủ ban hành có hiệu lực kể từ ngày 20/4/2020 giúp rút ngắn các thủ tục cho các chủ đầu tư bất động sản trong việc triển khai các dự án mới. Mặc dù các chính sách liên quan đến lĩnh vực Bất động sản đang dần được tháo gỡ nhưng vẫn còn nhiều bất cập cho các công ty trong ngành nói

chung và DRH nói riêng. Bên cạnh đó, Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ban hành vào 26/11/2019 và Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được ban hành vào 17/06/2020 cùng có hiệu lực từ 01/01/2021. Công ty đã tập trung cập nhật những thay đổi này, đặc biệt là các vấn đề liên quan đến kế hoạch tăng vốn điều lệ Công ty và đăng ký niêm yết cổ phiếu tại Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh trong năm 2021 đã được ĐHĐCĐ thường niên 2020 thông qua. Việc xây dựng một hành lang pháp lý ngày càng chặt chẽ và khoa học cũng sẽ giúp Công ty hoạt động một cách hiệu quả, đảm bảo giảm thiểu rủi ro về mặt quản trị xuống mức thấp nhất.

### 3. Rủi ro đặc thù

#### 3.1 Rủi ro cạnh tranh

Cùng với sự tăng trưởng của nền kinh tế trong những năm gần đây, thị trường bất động sản đã có nhiều dấu hiệu khởi sắc. Một số tên tuổi lớn đang sở hữu các dự án tại khu vực Thành phố Hồ Chí Minh, Hà Nội và các tỉnh lân cận có thể kể đến là các doanh nghiệp Việt Nam như Tập đoàn VinGroup, Tập đoàn Novaland, Tập đoàn SSG, Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng, CTCP Him Lam, CTCP Bất động sản Tiến Phước, CTCP Phát triển Bất động sản Phát Đạt,... và cả những thương hiệu nước ngoài như CapitalLand, Keppel Land... Những doanh nghiệp này đều có thể là đối thủ cạnh tranh trực tiếp về mặt thị phần với DRH. Do vậy, để tăng cường, xây dựng vị thế trên thị trường, Công ty đã và đang định hướng đến phân khúc thị trường được các nhà đầu tư quan tâm và yêu thích, những Dự án căn hộ trung và cao cấp với quy mô vừa và diện tích đa dạng, phù hợp với đại đa số tầng lớp trung lưu hiện nay, người có thu nhập cao và trung bình.

#### 3.2 Rủi ro liên quan đến tiến độ thực hiện dự án

Một trong những rủi ro đặc thù của ngành kinh doanh BĐS liên quan trực tiếp đến tiến độ thực hiện dự án, vốn có thể bị ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố như: (1) tiến độ đền bù để giải tỏa mặt bằng, (2) giải quyết các vấn đề pháp lý, (3) tiến độ giải ngân nguồn vốn... Do DRH đang triển khai thực hiện nhiều dự án, trong trường hợp tiến độ thực hiện không được đảm bảo như kế hoạch đề ra, kết quả kinh doanh của Công ty có thể sẽ không đạt được như dự kiến. Tuy vậy với đội ngũ cán bộ nhân viên có trình độ chuyên môn cao và nhiều năm kinh nghiệm trong ngành, Công ty đã lên kế hoạch nhiều phương án khác nhau nhằm hạn chế những rủi ro có thể dẫn đến chậm tiến độ cũng như có những giải pháp xử lý phù hợp khi dự án bị kéo dài so với kế hoạch; điều này giúp Công ty kiểm soát tốt chi phí cho từng dự án.

#### 3.3 Rủi ro giải phóng mặt bằng

Giải phóng mặt bằng luôn là một trong những vấn đề lớn đối với các doanh nghiệp xây dựng nói chung và DRH nói riêng. Địa bàn kinh doanh của Công ty tập trung chủ yếu ở TP. Hồ Chí Minh, Đồng Nai và Bình Dương, vốn là những khu vực luôn trong tình trạng đầu cơ nên giá đất thường đắt đỏ. Bên cạnh đó, việc giải phóng mặt bằng cũng có thể sẽ gặp những khó khăn với chính quyền địa phương về việc thủ tục bàn giao, các chi phí phát sinh, ... Chính vì thế, DRH luôn chủ động chuẩn bị nguồn vốn, quỹ đất phục vụ cho các dự án. Công ty cũng liên hệ, phối hợp với các cơ quan chức năng để giải quyết tốt công tác giải phóng mặt bằng, tránh chậm trễ, phát sinh nhiều vấn đề mới; tổ chức các buổi gặp mặt giữa cơ quan Nhà nước, đại diện Công ty và các hộ dân trong khu vực ảnh hưởng có thể cùng thương thảo, giải quyết các khó khăn, các mâu thuẫn trong quá trình giải phóng mặt bằng, hỗ trợ công tác tái định cư cho người dân.

#### 3.4 Rủi ro biến động giá nguyên vật liệu

DRH hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản nên giá cả nguyên vật liệu xây dựng chiếm tỷ trọng lớn trong tổng chi phí đầu vào của Công ty. Việc giá cả nguyên vật liệu biến động sẽ làm ảnh hưởng trực tiếp đến giá vốn của các sản phẩm kinh doanh và tác động đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên, trên thực tế, để giảm thiểu những rủi ro có thể phát sinh, DRH có khả năng đàm phán và ký



kết các hợp đồng trực tiếp với các nhà cung cấp nguyên vật liệu trong nước cũng như nước ngoài, giúp Công ty có thể kiểm soát chi phí đầu vào và giảm thiểu những biến động về giá.

### 3.5 Rủi ro liên quan đến khả năng thanh toán

Tương tự như các công ty khác hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, DRH có tổng mức dư nợ vay khá lớn nhằm mục đích đẩy mạnh các hoạt động phát triển dự án. Vì vậy, khi gặp phải các vấn đề về tiến độ thi công bị đình trệ, hoặc thị trường bất động sản diễn biến tiêu cực dẫn đến nhu cầu mua nhà của khách hàng giảm sẽ gây ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng chi trả các khoản nợ vay đến hạn của Công ty.

### 3.6 Rủi ro liên quan đến tính thanh khoản tài sản

Đặc điểm của các Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản là tài sản là các dự án bất động sản có giá trị lớn, thời gian từ lúc mở bán đến khi bàn giao thường kéo dài từ 36 đến 60 tháng. Do đó, tài sản của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có tính thanh khoản tương đối thấp, làm hạn chế khả năng chuyển tài sản thành tiền mặt hoặc đòi hỏi giá bán sản phẩm phải giảm đáng kể để có thể bán nhanh các tài sản đó trong điều kiện thị trường bất động sản sụt giảm hoặc đóng băng. Tuy nhiên, hầu hết các dự án của DRH đều nằm ở những vị trí đắc địa, khu dân cư đông đúc và vì thế thời gian bán và thu hồi vốn nhanh. Vì vậy, những rủi ro liên quan đến tính thanh khoản của các dự án do DRH đang phát triển cũng được giảm thiểu một cách tối đa.

## 4. Rủi ro về đợt chào bán

### 4.1. Rủi ro về đợt chào bán

Đợt chào bán này của Công ty không sử dụng phương thức bảo lãnh phát hành, do vậy có thể xảy ra trường hợp cổ đông hiện hữu không thực hiện quyền mua, dẫn đến Công ty không huy động đủ vốn như dự kiến để triển khai theo phương án Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Tuy nhiên, Công ty thực hiện chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu. Rủi ro từ đợt chào bán này được đánh giá là khá thấp vì đối tượng được chào bán là cổ đông hiện hữu là những người hiểu rất rõ định hướng phát triển, tình hình kinh doanh cũng như năng lực Ban lãnh đạo Công ty. Đồng thời, cổ phiếu phát hành thêm được chào bán với giá 12.000 đồng/cổ phần, khá hấp dẫn so với mức giá cổ phiếu DRH đang được giao dịch trên thị trường khoảng 24.000 đồng/cổ phần (tháng 11/2021). Đây là yếu tố tích cực góp phần thành công của đợt chào bán.

Trong trường hợp cần thiết, HĐQT sẽ xin phép Ủy ban Chứng khoán Nhà nước gia hạn thời gian chào bán theo các quy định hiện hành. Trong trường hợp cổ phần không phân phối hết theo dự kiến và số lượng vốn huy động không đạt đủ như dự kiến, Hội đồng quản trị sẽ cân nhắc điều chỉnh sử dụng nguồn vốn hợp lý theo tinh thần của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2021/DRH/NQ-DHĐCĐ ngày 15/11/2021.

### 4.2. Rủi ro về sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được Công ty sử dụng để 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 hoạt động kinh doanh. Trong đó: (1) 500 tỷ đồng sẽ được sử dụng để góp vốn vào Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn theo phương thức thực hiện quyền mua; (2) 220 tỷ đồng sẽ được sử dụng để tăng tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương; (3) Gần 4,25 tỷ còn lại sẽ được sử dụng để bổ sung vốn lưu động hoạt động kinh doanh.

Nhìn chung kế hoạch sử dụng vốn nêu trên nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển của Công ty. Với năng lực và uy tín của mình cũng như tình hình kinh tế Việt Nam đang có những dấu hiệu khởi sắc, Công ty tin tưởng sẽ sử dụng hiệu quả nguồn vốn thu được từ đợt chào bán.

## 5. Rủi ro pha loãng

### 5.1 Rủi ro pha loãng EPS và BVPS

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty là 60.353.933 cổ phiếu.

Giá sử đợt phát hành lần này của Công ty sẽ bán hết 100% thì số lượng cổ phiếu đang lưu hành của DRH sau phát hành là **120.707.866 cổ phiếu**, số lượng phát hành thêm là **60.353.933 cổ phiếu**. Do số lượng cổ phiếu của Công ty tăng, nên sau khi phát hành thì thu nhập dự kiến trên một cổ phiếu (EPS) và Giá trị sổ sách trên cổ phiếu (BVPS) năm 2021 của Công ty sẽ bị pha loãng. Giá sử tại thời điểm đợt phát hành này sẽ kết thúc, Công ty sẽ thu được toàn bộ số tiền từ đợt phát hành trên:

STT	NỘI DUNG	ĐƠN VỊ	Giá trị
1	Lợi nhuận sau thuế Năm 2021	đồng	10.190.939.158
2	Vốn chủ sở hữu trước thời điểm phát hành	đồng	859.321.124.817
3	Số lượng cổ phiếu trước phát hành	cổ phiếu	60.353.933
4	Số lượng cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu	cổ phiếu	60.353.933
5	Số lượng cổ phiếu sau khi phát hành {=(3)+(4)}	cổ phiếu	120.707.866
6	Số lượng cổ phiếu bình quân gia quyền sau khi phát hành tại thời điểm 31/12/2021 {=((3)x(số tháng)+(5)x(số tháng))/12}	cổ phiếu	60.353.933
7	Vốn chủ sở hữu dự kiến sau phát hành {=(2)+Giá chào bán x (4)}	đồng	1.583.568.320.817
8	EPS nếu không phát hành {=(1)/(3)}	đồng/cổ phiếu	169
9	EPS nếu có phát hành {=(1)/(6)}	đồng/cổ phiếu	169
10	Tỷ lệ pha loãng EPS do phát hành	%	0,0%
11	BVPS trước khi phát hành {=(2)/(3)}	đồng/cổ phiếu	14.238
12	BVPS sau khi phát hành {=(7)/(5)}	đồng/cổ phiếu	13.119
13	Tỷ lệ pha loãng BV do phát hành	%	8,53%

Trên thực tế, sự khác biệt về tốc độ tăng trưởng của lợi nhuận và vốn chủ sở hữu sẽ có ảnh hưởng đến chỉ số EPS cũng như BVPS của Công ty. Mức độ pha loãng này sẽ được giảm đi khi Công ty sử dụng số tiền huy động được từ đợt phát hành để đầu tư một cách hiệu quả nhất, mang lại sự tăng trưởng tốt hơn và hiệu quả hơn trong tương lai.

### 5.2 Rủi ro pha loãng giá cổ phiếu

Cổ phiếu DRH của Công ty Cổ phần DRH Holdings đã được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE). Với phương án phát hành thêm cổ phiếu ra công chúng như trên sẽ dẫn tới việc pha loãng cổ phiếu và ảnh hưởng đến tỷ lệ sở hữu hay quyền bỏ phiếu của các cổ đông hiện hữu giảm xuống nếu cổ đông hiện hữu không thực hiện quyền mua.

Trong trường hợp Giá chào bán thấp hơn Giá giao dịch tại ngày Giao dịch không hưởng quyền, Giá cổ phiếu DRH sẽ được điều chỉnh theo công thức như sau:

$$P_{TC} = \frac{PR_{t-1} + (I \times PR)}{1 + I}$$

Trong đó:

$P_{TC}$  : giá tham chiếu của DRH trong ngày thực hiện quyền mua cổ phiếu.

$I$  : tỷ lệ vốn tăng (%)

$PR_{t-1}$  : giá cổ phiếu của DRH trước ngày thực hiện quyền mua cổ phiếu.

$PR$  : là giá cổ phiếu phát hành mới

**Ví dụ với các giả định như sau:**

- Giá sử giá thị trường của cổ phiếu DRH trước ngày thực hiện quyền mua cổ phiếu là 25.000 đồng/cổ phiếu
- Giá sử giá phát hành cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền mua: 12.000 đồng/cổ phiếu
- Tỷ lệ phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền mua: 100%

Về mặt lý thuyết, giá cổ phiếu này sẽ bị điều chỉnh:

$$P_{TC} = \frac{25.000 + 100\% \times 12.000}{1 + 100\%} = 18.500$$

Như vậy, giá cổ phiếu sau khi phát hành được điều chỉnh và làm tròn là 18.500 đồng/cổ phiếu, giảm 6.500 đồng/cổ phiếu so với giá cổ phiếu thị trường DRH trước ngày phát hành.

### 5.3 Rủi ro pha loãng tỷ lệ biểu quyết

Tỷ lệ nắm giữ cũng như quyền biểu quyết của cổ đông sẽ bị giảm một tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ mà cổ đông từ chối quyền mua trong đợt phát hành này (so với thời điểm trước ngày chốt danh sách cổ đông được hưởng quyền mua cổ phiếu phát hành thêm).

## 6. Rủi ro quản trị công ty

Rủi ro quản trị công ty là rủi ro xuất phát từ quản trị công ty yếu kém, ảnh hưởng lớn đến sự phát triển lâu dài và bền vững của một doanh nghiệp, gây thiệt hại cho cổ đông. Ngoài ra, trường hợp đợt chào bán bán thành công số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán, vốn điều lệ của công ty sẽ tăng 02 lần. Điều này có thể dẫn đến rủi ro việc quản trị công ty không phù hợp với quy mô vốn của doanh nghiệp.

Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, DRH đã tạo lập được vị thế vững chắc trên thị trường dựa trên nền tảng đội ngũ có nhiều kinh nghiệm. Công ty luôn chú trọng tập trung đào tạo, phát triển đội ngũ quản lý có trình độ cao, tạo dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp. Đối với đợt chào bán cổ phiếu này, Ban lãnh đạo đã đề ra phương án tăng vốn khả thi và được ĐHCĐ thông qua. Điều này cho thấy sự tin tưởng của cổ đông vào sự khả thi của phương án phát triển Công ty và qua đó có thể nhận thấy rủi ro từ hoạt động quản trị của Công ty là không lớn.

Công ty đã thiết lập và vận hành hiệu quả Hệ thống quản trị rủi ro ngay từ khi cổ phiếu DRH được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh. Một trong những mục tiêu chủ chốt của hệ thống này là đảm bảo Công ty hoạt động bền vững và liên tục tăng cường các giá trị như tài chính, thị phần, thương hiệu... Trong suốt quá trình hoạt động và phát triển đến nay, hệ thống này hỗ trợ tích cực cho quản trị doanh nghiệp bằng cách cung cấp thông tin cho Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc các rủi ro chủ yếu và các biện

pháp cần thực hiện. Do đó, ngay cả trong trường hợp đợt chào bán thành công, quy mô vốn của DRH tăng nhanh thì hệ thống với những quy trình hoạt động nghiêm ngặt sẽ vẫn đem đến hiệu quả, giúp Công ty giảm thiểu rủi ro quản trị công ty.

### 7. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro nêu trên, một số rủi ro mang tính bất khả kháng tuy rất hiếm khi xảy ra, nhưng nếu xảy ra cũng sẽ ảnh hưởng đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty. Các rủi ro khác có thể kể đến như chiến tranh, dịch bệnh, thiên tai, khủng bố... Công ty đã thực hiện các phương án giúp giảm thiểu các thiệt hại do các rủi ro này gây ra như chủ động mua bảo hiểm, xây dựng các kịch bản ứng phó với khủng hoảng...

## III. CÁC KHÁI NIỆM

DRH / Tổ chức phát hành / Công ty	: Công ty Cổ phần DRH Holdings
NSI / Tổ chức tư vấn	: Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Gia
CTCP	: Công ty cổ phần
ĐHĐCĐ	: Đại hội đồng cổ đông
HĐQT	: Hội đồng quản trị
UBKT	: Ủy ban kiểm toán
TGD	: Tổng Giám đốc
KTT	: Kế toán trưởng
Sở KHĐT	: Sở Kế hoạch và Đầu tư
CN.ĐKKD	: (Giấy) Chứng nhận đăng ký kinh doanh
ROA	: Hệ số LNST / Tổng tài sản bình quân
ROE	: Tỷ lệ LNST / Vốn chủ sở hữu bình quân
EPS	: Lợi nhuận trên mỗi cổ phiếu
BVPS	: Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu
TNCN	: (thuế) Thu nhập cá nhân
TNDN	: (thuế) Thu nhập doanh nghiệp

## IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

### 1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành

#### 1.1 Giới thiệu về Tổ chức phát hành

- Tên Công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS
- Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: DRH Holdings Joint Stock Company
- Tên viết tắt: DRH Holdings
- Mã cổ phiếu: DRH      Sàn niêm yết: HOSE
- Trụ sở chính: 67 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

- Điện thoại: (84-28) 38 223 771 Fax: (84-28) 38 223 727
- Website: drh.vn
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số doanh nghiệp 0304266964 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 06/03/2006, cấp thay đổi lần thứ 18 ngày 23/07/2020
- Vốn điều lệ: 609.999.330.000 đồng



- Logo:
- Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Tấn Đạt – Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Ngành nghề kinh doanh đã đăng ký tại Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh:

Mã ngành, nghề kinh doanh	Tên ngành, nghề kinh doanh
4290	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác
4100	Xây dựng nhà các loại
6810 (Chính)	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
6619	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu
6329	Dịch vụ thông tin khác chưa được phân vào đâu
5510	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
4649	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình
2012	Sản xuất phân bón và hợp chất ni tơ
4669	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu
8532	Giáo dục nghề nghiệp

## 2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành

Công ty Cổ phần DRH Holdings được thành lập vào ngày 06/03/2006 với tên gọi ban đầu là Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Căn Nhà Mơ Ước. Số vốn điều lệ thành lập chỉ 16,35 tỷ đồng, gồm 07 cổ đông sáng lập. Những cột mốc phát triển quan trọng:

2007

Tháng 04/2007 tăng vốn điều lệ lên 80 tỷ đồng.

Tháng 06/2007 tăng vốn điều lệ lên 105 tỷ đồng.

Ngày 06/02/2007, Công ty được Trung tâm chứng nhận Quacert - Tổng cục đo lường và quản lý chất lượng chứng nhận về Quản lý chất lượng phù hợp tiêu chuẩn ISO 9001-2000 trong lĩnh vực Môi giới Bất động sản.

2008

Tăng vốn điều lệ lên 120,5 tỷ đồng.

Ngày 10/01/2008 Công ty nhận được Cúp vàng “Thương hiệu Việt Hội nhập WTO 2008” do Liên hiệp các Hội Khoa học và Kỹ thuật Việt Nam, Tạp chí Thương hiệu Việt chứng nhận.

Ngày 30/08/2008 Công ty nhận được Cúp vàng “Thương hiệu – Nhân hiệu” lần 3 năm 2008 do UBTW Mặt trận Tổ quốc, Hiệp hội Doanh nghiệp vừa và nhỏ Việt Nam cấp ngày.

Ngày 12/10/2008, Công ty nhận được danh hiệu “Top 500 thương hiệu hàng đầu Việt Nam năm 2008” do Liên hiệp các Hội Khoa học và Kỹ thuật Việt Nam, tạp chí thương hiệu Việt chứng nhận.

Ngoài ra, trong năm 2018, Công ty còn nhận được cúp vàng ISO lần 4 năm 2008 do Bộ Khoa học và Công nghệ chứng nhận cho đơn vị xuất sắc trong việc áp dụng các hệ thống quản lý chất lượng theo chuẩn quốc tế và danh hiệu “Thương hiệu tinh hoa Việt Nam năm 2008” do Bộ Ngoại giao, Báo thế giới và Việt Nam chứng nhận.

**2009**

Tăng vốn điều lệ lên 149,9 tỷ đồng.

Ngày 09/01/2009, Công ty nhận được chứng nhận “Doanh nghiệp thương mại dịch vụ tiêu biểu năm 2008” do Bộ Công thương cấp.

**2010**

Tháng 03/2010, Công ty trở thành Công ty đại chúng. Tháng 07/2010, gần 15 triệu cổ phiếu DRH được giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Tháng 10/2010 tăng vốn điều lệ lên 184 tỷ đồng.

Công ty được nâng cấp chuyển đổi thành hệ thống quản lý chất lượng phù hợp tiêu chuẩn ISO 9001-2008, do Quacert chứng nhận phù hợp ngày 04/10/2010.

Công ty nhận được danh hiệu “Thương hiệu nổi tiếng Quốc gia” do Bộ Công thương, Hội Sở hữu trí tuệ Việt Nam, Cục Sở hữu trí tuệ Việt Nam và Mạng Nhân hiệu Việt trao tặng tháng 09/2010.

Công ty nhận được danh hiệu “Doanh nghiệp hội nhập và phát triển lần 4 năm 2010” do Bộ Công thương, Ban Tuyên giáo Trung Ương trao tặng vào tháng 01/2011 cho các doanh nghiệp có thành tích xuất sắc trong hội nhập quốc tế.

**2015**

Thực hiện tái cấu trúc toàn diện Công ty, chuyển hướng mạnh sang hoạt động đầu tư dự án.

**2016**

Tháng 04/2016, phát hành riêng lẻ cho cổ đông chiến lược tăng vốn điều lệ lên 490 tỷ đồng.

**2017**

Công ty đang hướng tới chuyển đổi mô hình hoạt động sang Holdings.

**2018**

Đổi tên thành Công ty Cổ Phần DRH Holdings

Tháng 08/2018, phát hành cổ phiếu tăng vốn từ vốn chủ sở hữu và cổ phiếu ESOP cho cán bộ nhân viên công ty.

Vốn điều lệ 609.999.330.000 đồng (Sáu trăm lẻ chín tỷ chín trăm chín mươi chín triệu ba trăm ba mươi nghìn đồng).

Công ty nhận danh hiệu “Doanh nghiệp niêm yết có hoạt động IR” được các nhà đầu tư bình chọn cao nhất 2018 (nhóm small cap).

**2019**

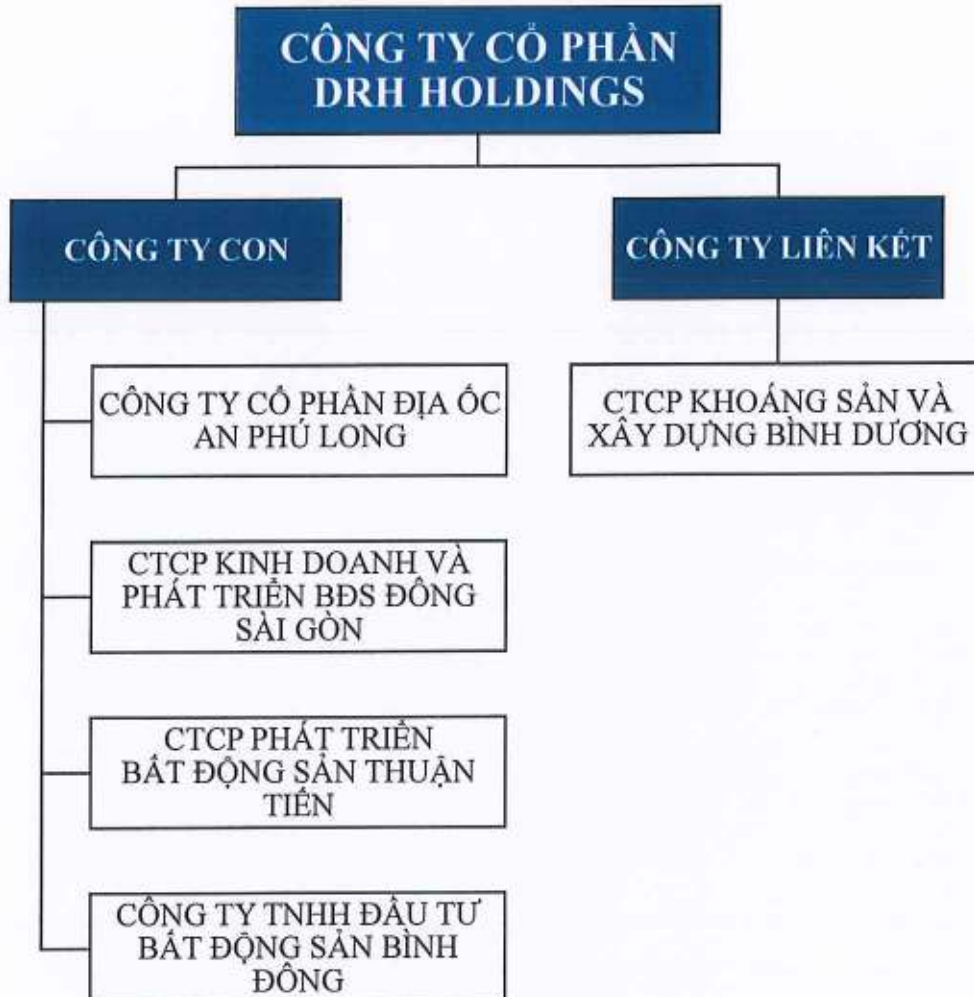
Chuyển trụ sở về 67 Hàm Nghi, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM.

**2020**

Bầu Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2020 – 2025

*Nguồn: DRH*

*(Hết nội dung tại trang này)*

**3. Cơ cấu tổ chức của Tổ chức phát hành**
**Sơ đồ tổ chức của Công ty Cổ phần DRH Holdings**
*Nguồn: DRH*


Công ty Cổ phần DRH Holdings định hướng phát triển theo mô hình tập đoàn đầu tư đa ngành, tập trung vào lĩnh vực phát triển bất động sản, khai thác khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng và phát triển khu công nghiệp.

Theo đó, hiện DRH có 04 công ty con đang hoạt động trong lĩnh vực phát triển bất động sản gồm:

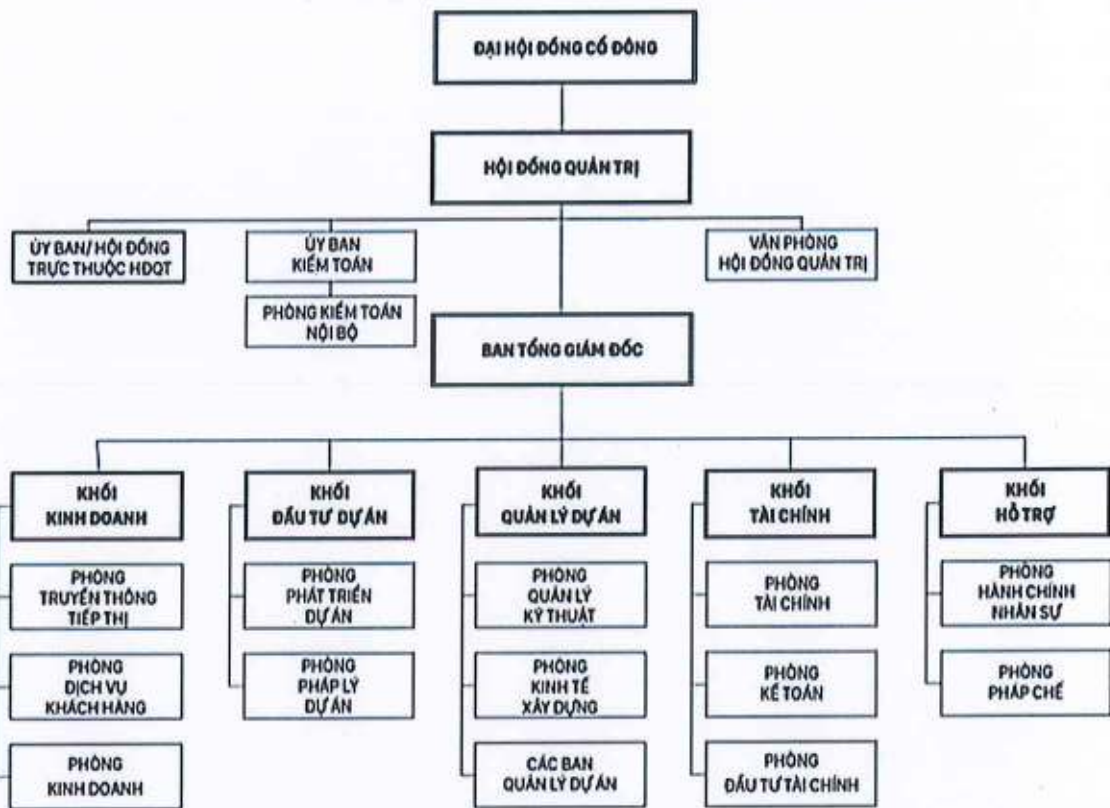
- Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long (tỷ lệ sở hữu 99,95%)
- Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn (tỷ lệ sở hữu 99,00%)
- Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thuận Tiến (tỷ lệ sở hữu 98,01%)
- Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông (tỷ lệ sở hữu 99,00%)

Công ty liên kết là Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương (HOSE: KSB), một công ty chuyên về khai thác khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng và phát triển khu công nghiệp (tỷ lệ sở hữu 25,93%)



#### 4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ chức phát hành

Sơ đồ tổ chức bộ máy quản lý của Công ty Cổ phần DRH Holdings



**Đại hội đồng cổ đông:** Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty cổ phần. Đại hội đồng cổ đông chịu trách nhiệm thông qua những vấn đề sau đây :

- Báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán;
- Báo cáo của Hội đồng quản trị;
- Báo cáo của Ban kiểm soát;
- Kế hoạch phát triển ngắn hạn và dài hạn của Công ty;
- Mức cổ tức đối với từng loại cổ phần.
- Các nghĩa vụ và quyền hạn liên quan khác đến Đại hội đồng cổ đông.

**Hội đồng quản trị:** Hội đồng quản trị là cơ quan quản trị có đầy đủ quyền hạn quyết định các vấn đề liên quan đến mục tiêu và lợi ích của công ty. Hội đồng quản trị chịu trách nhiệm những vấn đề sau:

- Quyết định chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn và kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công ty;
- Xác định mục tiêu hoạt động trên cơ sở các mục tiêu chiến lược được Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Bổ nhiệm, miễn nhiệm, ký hợp đồng, chấm dứt hợp đồng đối với Tổng Giám đốc, Người điều hành khác và quyết định mức lương của họ;
- Giám sát, chỉ đạo Tổng Giám đốc và Người điều hành khác;

- Giải quyết khiếu nại của Công ty đối với Người điều hành doanh nghiệp cũng như quyết định lựa chọn đại diện của Công ty để giải quyết các vấn đề liên quan tới các thủ tục pháp lý đối với Người điều hành đó;
- Quyết định cơ cấu tổ chức của Công ty, việc thành lập công ty con, lập chi nhánh, văn phòng đại diện và việc góp vốn, mua cổ phần doanh nghiệp khác;
- Đề xuất việc tổ chức lại hoặc giải thể Công ty;
- Đảm bảo Quy chế nội bộ về quản trị công ty sau khi được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận thông qua vận hành hiệu quả để bảo vệ quyền lợi của các cổ đông;
- Duyệt chương trình, nội dung tài liệu phục vụ Đại hội đồng cổ đông, triệu tập Đại hội đồng cổ đông hoặc lấy ý kiến Đại hội đồng cổ đông thông qua quyết định;
- Đề xuất mức cổ tức hàng năm quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức;
- Đề xuất các loại cổ phần phát hành và tổng số cổ phần phát hành theo từng loại;
- Đề xuất việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và trái phiếu kèm chứng quyền;
- Quyết định giá chào bán cổ phiếu, trái phiếu trong trường hợp được Đại hội đồng cổ đông ủy quyền;
- Trình báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán, báo cáo quản trị công ty lên Đại hội đồng cổ đông;
- Báo cáo Đại hội đồng cổ đông việc Hội đồng quản trị bổ nhiệm Tổng Giám đốc;
- Các quyền và nghĩa vụ khác liên quan.

Hội đồng quản trị của Công ty hiện nay gồm 05 thành viên:

- |                        |                                      |
|------------------------|--------------------------------------|
| 1. Ông Phan Tấn Đạt    | Chủ tịch Hội đồng quản trị           |
| 2. Ông Trần Hoàng Anh  | Thành viên Hội đồng quản trị         |
| 3. Ông Ngô Đức Sơn     | Thành viên Hội đồng quản trị         |
| 4. Ông Hồ Ngọc Bạch    | Thành viên Hội đồng quản trị độc lập |
| 5. Ông Nguyễn Lâm Tùng | Thành viên Hội đồng quản trị độc lập |

**Ủy ban kiểm toán:** Ủy ban kiểm toán là cơ quan chuyên môn thuộc Hội đồng quản trị. Ủy ban kiểm toán có từ 02 thành viên trở lên. Chủ tịch Ủy ban kiểm toán phải là thành viên độc lập Hội đồng quản trị. Các thành viên khác của Ủy ban kiểm toán phải là thành viên Hội đồng quản trị không điều hành.

Ủy ban kiểm toán có trách nhiệm báo cáo Hội đồng quản trị về tình hình tài chính, kiểm tra tính đầy đủ và hiệu lực của hệ thống kiểm soát nội bộ, lập kế hoạch hoạt động kiểm toán nội bộ hàng năm căn cứ vào kế hoạch chiến lược và dài hạn, các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ, Quy chế quản trị nội bộ Công ty và Quy chế hoạt động của Ủy ban kiểm toán.

Ủy ban kiểm toán của Công ty hiện nay gồm 02 thành viên:

- |                        |                             |
|------------------------|-----------------------------|
| 1. Ông Hồ Ngọc Bạch    | Chủ tịch Ủy ban kiểm toán   |
| 2. Ông Nguyễn Lâm Tùng | Thành viên Ủy ban kiểm toán |

**Ban Tổng Giám đốc:** Ban Tổng Giám đốc bao gồm Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc chuyên trách, có trách nhiệm lãnh đạo hoạt động toàn Công ty. Tổng Giám đốc do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, là người chịu



### **Khối Đầu tư dự án và Khối Quản lý dự án**

- Hoạch định chiến lược, xây dựng các kế hoạch ngắn hạn, dài hạn và chính sách phát triển kinh doanh của Công ty. Nghiên cứu thị trường, tìm kiếm cơ hội đầu tư, lập kế hoạch phát triển dự án (giai đoạn chuẩn bị đầu tư), kinh doanh khai thác các dự án trong giai đoạn thực hiện đầu tư, sau đầu tư dự án. Tham gia cùng các Phòng ban công ty định hướng kinh doanh, sản phẩm giai đoạn chuẩn bị đầu tư, lựa chọn vật liệu, công nghệ thi công;
- Tổ chức bộ máy, tổ chức cán bộ để quản lý hoạt động theo ngành dọc. Tham gia soạn thảo những Quy chế, quy trình liên quan đến triển khai, kinh doanh và xây dựng dự vận hành dự án. Chỉ đạo hướng dẫn hỗ trợ các đơn vị bộ phận liên quan trong việc triển khai thực hiện công việc theo đúng kế hoạch, chiến lược mà Tổng Giám đốc đã phê duyệt;
- Phối hợp liên kết các cá nhân, bộ phận/đơn vị trên toàn Công ty nhằm đạt được các mục tiêu đề ra, hình thành bộ máy nhân sự có trình độ đảm đương trọng trách quản lý tư vấn thiết kế hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc, khảo sát, và thi công dự án;
- Thực hiện công tác thanh tra, kiểm tra đánh giá các kết quả đạt được so với mục tiêu đề ra để tiến hành điều chỉnh cần thiết.

### **Khối Tài chính:**

- Quản lý, điều hành toàn bộ các hoạt động tài chính kế toán;
- Tư vấn cho Ban Giám đốc về tình hình tài chính và các chiến lược về tài chính;
- Lập báo cáo tài chính theo chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán;
- Lập dự toán ngân sách, phân bổ và kiểm soát ngân sách cho toàn bộ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Dự báo các số liệu tài chính, phân tích thông tin, số liệu tài chính kế toán;
- Quản lý vốn nhằm đảm bảo cho các hoạt động sản xuất kinh doanh và việc đầu tư của Công ty có hiệu quả.

### **Khối Hỗ trợ:**

- Quản lý, vận hành ứng dụng công nghệ thông tin;
- Quản lý, tuyển dụng, đào tạo và phát triển nguồn nhân lực;
- Quản lý về pháp chế và chính sách;
- Quản lý về hành chính và mua sắm.

**5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối**

#### **5.1 Công ty mẹ của Tổ chức phát hành**

Không có

**5.2 Công ty con, công ty liên kết của Tổ chức phát hành trong 02 năm gần nhất đến hiện tại**  
**Công ty Cổ phần DRH Holdings có 04 công ty con, gồm:**

STT	Tên công ty con	Trụ sở	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
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%	99,00%
4	Công ty TNHH Bất động sản Bình Đông	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và phát triển bất động sản	99,00%	99,00%

*Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV/2021*

*(\*) Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thuận Tiến là công ty con gián tiếp của Công ty Cổ phần DRH Holdings, Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn sở hữu Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thuận Tiến 99%*

**Công ty Cổ phần DRH Holdings có 01 công ty liên kết, gồm:**

STT	Tên công ty liên kết	Trụ sở	Lĩnh vực kinh doanh	Giá trị (triệu đồng)	Tỷ lệ sở hữu
1	Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương (KSB)	Bình Dương	Khai thác khoáng sản và cho thuê khu công nghiệp	668.259	25,93%

*Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét vào ngày 30/06/2021*

**6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ chức phát hành**

*Đơn vị tính: triệu đồng*

Thời điểm	Vốn điều lệ	Giá trị vốn tăng/giảm	Hình thức tăng/giảm vốn	Cơ quan xét duyệt
06/03/2006	16.350	-	Cổ đông sáng lập góp vốn thành lập công ty	07 Cổ đông sáng lập thành lập CTCP Xây dựng Thương mại Căn Nhà Mơ Ước
10/2006	50.000	+33.650	Cổ đông sáng lập góp vốn	Nghị quyết ĐHĐCĐ số 33/NQ/ HĐCĐ-2006 ngày 26/10/2006 Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM

Thời điểm	Vốn điều lệ	Giá trị vốn tăng/giảm	Hình thức tăng/giảm vốn	Cơ quan xét duyệt
04/2007	80.000	+30.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu và chào bán riêng lẻ cho nhà đầu tư lớn	Nghị quyết ĐHĐCĐ 28/NQ/HĐCĐ - 2007 ngày 20/04/2007 Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM
06/2007	105.000	+25.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu	Nghị quyết ĐHĐCĐ số 40/NQ/HĐCĐ-2007 ngày 04/06/2007 Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM
04/2008	120.564	+15.564	Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu, phát hành riêng lẻ cho cổ đông hiện hữu, CBCNV và cổ đông chiến lược	Nghị quyết ĐHĐCĐ số 38/NQ/HĐCĐ-2008 ngày 25/01/2008 Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM
10/2009	149.900	+29.336	Phát hành riêng lẻ cho CBCNV và cổ đông chiến lược	Nghị quyết ĐHĐCĐ số 123/NQ/HĐCĐ - 2009 ngày 21/10/2009 Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM
10/2010	183.997	+34.097	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức; Phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu; Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 676/UBCK-GCN Ngày 20/9/2010 do UBCKNN cấp; Nghị quyết ĐHĐCĐ số 046/NQ-2010 ngày 27/04/2010.
04/2016	490.000	+306.003	Chào bán cổ phiếu riêng lẻ	Công văn số 1163 ngày 14/03/2016 của UBCKNN; Nghị quyết ĐHĐCĐ số 119/NQĐHĐCĐ -2015 ngày 05/12/2015.
07/2018	587.999	+97.999	Phát hành cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu	Công văn số 3580/UBCK-QLCB ngày 06/06/2018 của UBCKNN Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/2018/DRH/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20/04/2018
08/2018	609.999	+22.000	Phát hành cổ phiếu ESOP	Công văn số 3860/UBCK-QLCB ngày 20/06/2018 của UBCKNN; Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/2018/DRH/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20/04/2018

Nguồn: DRH

## 7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác

Từ năm 2019 đến nay, Tổ chức phát hành không có các khoản góp vốn, thoái vốn lớn tại các Doanh nghiệp khác

## 8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành

### 8.1 Cổ phiếu phổ thông

Đơn vị tính: đồng

STT	CỔ ĐÔNG	SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU	GIÁ TRỊ	TỶ LỆ SỞ HỮU
1	<b>Cổ đông trong nước</b>	<b>59.295.209</b>	<b>592.952.090.000</b>	<b>97,21%</b>
	- Cá nhân	56.108.947	561.089.470.000	91,98%
	- Tổ chức	3.186.262	31.862.620.000	5,22%
	<i>Trong đó: Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ</i>	-	-	0%
2	<b>Cổ đông nước ngoài</b>	<b>1.058.724</b>	<b>10.587.240.000</b>	<b>1,74%</b>
	- Cá nhân	80.794	807.940.000	0,13%
	- Tổ chức:	977.930	9.779.300.000	1,60%
3	<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>646.000</b>	<b>6.460.000.000</b>	<b>1,06%</b>
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>60.999.933</b>	<b>609.999.330.000</b>	<b>100,00%</b>

Nguồn: Danh sách cổ đông tại ngày 18/10/2021

### 8.2 Cổ phiếu ưu đãi: Không có

### 8.3 Các loại chứng khoán khác:

STT	TÊN CHỨNG KHOÁN	SỐ LƯỢNG	ĐẶC ĐIỂM
1	Trái phiếu Công ty Cổ phần DRH Holdings	2.300.000 trái phiếu	Trái phiếu phát hành riêng lẻ không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có tài sản đảm bảo. Mệnh giá: 100.000 đồng/trái phiếu. Tổng giá trị: 230.000.000.000 đồng Ngày phát hành: 16/11/2020 Ngày đáo hạn: 16/11/2022

Nguồn: DRH

## 9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ chức phát hành theo quy định pháp luật: Căn cứ các Điều ước quốc tế có liên quan và căn cứ vào các quy định của pháp luật Việt Nam về các ngành nghề mà Công ty đã đăng ký, giới hạn tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty Cổ phần DRH Holdings là 0%, theo Công văn số 789/UBCK-PTTT ngày 18/02/22 của UBCKNN về hồ sơ Thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài của Công ty
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ chức phát hành theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông và quy định tại Điều lệ công ty: Không có.

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Tổ chức phát hành hiện tại: 1,74% (theo Danh sách cổ đông tại ngày 18/10/2021).

## 10. Hoạt động kinh doanh

### 10.1 Đặc điểm hoạt động kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của DRH là kinh doanh bất động sản, chủ yếu các dự án nhà ở thấp tầng, nhà ở chung cư và trung tâm thương mại. Ngoài ra trong kế hoạch phát triển 2021-2025, DRH tiếp tục đầu tư tài chính, thông qua các công ty con đẩy mạnh hoạt động đầu tư bất động sản khu công nghiệp, đầu tư sản xuất vật liệu xây dựng...

Quy trình hoạt động phát triển bất động sản tại công ty:

(1) Khối đầu tư dự án: khảo sát, nghiên cứu, phân tích thị trường; tìm kiếm, phát triển các cơ hội hợp tác đầu tư, phát triển dự án phù hợp với nhu cầu thị trường, định hướng của công ty. Phối hợp với các phòng đưa ra đánh giá toàn diện về dự án tiềm năng như: pháp lý dự án, tiến độ thực hiện, khả năng bán hàng, kế hoạch kinh doanh, phương án tài chính để trình Ban Tổng Giám đốc xem xét đầu tư.

(2) Khối tài chính: xây dựng phương án huy động vốn phù hợp với khả năng và nhu cầu đầu tư dự án của công ty; tiếp xúc các tổ chức tín dụng, đơn vị tài trợ tìm kiếm nguồn tài trợ để đầu tư, thực hiện dự án. Xây dựng kế hoạch tài chính dự án, kiểm soát ngân sách thực hiện dự án đảm bảo mang lại hiệu quả cao nhất cho công ty.

(3) Khối Kinh doanh: xây dựng kế hoạch kinh doanh cho dự án bao gồm: chính sách giá bán, phương thức thanh toán, chính sách khuyến mãi, chiết khấu .v.v nhằm đảm bảo công tác bán hàng hiệu quả. Đồng thời, khối kinh doanh còn có nhiệm vụ chăm sóc khách hàng, theo dõi tiến độ thực hiện hợp đồng, xử lý các khiếu nại, vướng mắc của các khách hàng để đảm bảo được mục tiêu nâng cao chất lượng dịch vụ và thu hồi công nợ đúng tiến độ.

(4) Khối quản lý dự án: xây dựng tiến độ thi công xây dựng dự án, tổ chức thực hiện công tác thiết kế, công tác đấu thầu, quản lý khối lượng theo quy định của pháp luật đồng thời đáp ứng các tiêu chí sau:

- Đảm bảo tiến độ, khối lượng, chất lượng, an toàn lao động và vệ sinh môi trường tại các dự án.
- Quản lý, giám sát chi phí đầu tư dự án: chi phí thiết kế, chi phí các dịch vụ tư vấn xây dựng khác, chi phí thi công xây dựng, chi phí quản lý dự án .v.v đảm bảo không vượt ngân sách được phê duyệt.

(5) Khối hỗ trợ: đảm bảo hệ thống công nghệ thông tin vận hành ổn định, nhu cầu về nhân sự, thiết bị.v.v được đáp ứng kịp thời nhằm hỗ trợ các phòng ban hoàn thành nhiệm vụ được giao.

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty không có tính thời vụ mà phụ thuộc vào tiến độ phát triển-xây dựng dự án, bán hàng và bàn giao sản phẩm cho khách hàng.

### Bảng cơ cấu Doanh thu - Lợi nhuận gộp giai đoạn 2019 – 2021

Đơn vị tính: triệu đồng

CHỈ TIÊU	Năm 2019	Tỷ trọng	Năm 2020	Tỷ trọng	Năm 2021	Tỷ trọng
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>366.413</b>	<b>100,0%</b>	<b>77.912</b>	<b>100,0%</b>	<b>48.142</b>	<b>100%</b>
- Doanh thu bán bất động sản	326.106	89,0%	62.076	79,7%	38.915	80,83%
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	40.307	11,0%	15.836	20,3%	9.227	19,17%



CHỈ TIÊU	Năm 2019	Tỷ trọng	Năm 2020	Tỷ trọng	Năm 2021	Tỷ trọng
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>66.411</b>	<b>100,0%</b>	<b>21.272</b>	<b>100,0%</b>	<b>14.449</b>	<b>100%</b>
- Lợi nhuận gộp bán bất động sản	36.060	54,3%	7.242	34,0%	15.926	110,22%
- Lợi nhuận gộp cung cấp dịch vụ	30.350	45,7%	14.030	66,0%	-1.477	-10,22%
<b>Biên lợi nhuận gộp ("BLNG")</b>	<b>18.1%</b>		<b>27.3%</b>		<b>30,01%</b>	
- BLNG bán bất động sản	11.1%		11.7%		40,93%	
- BLNG cung cấp dịch vụ	75,3%		88,6%		-16,01%	

*Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2019, năm 2020 đã được kiểm toán, BCTC Quý 4/2021*

Màng bán bất động sản vẫn là một nguồn thu quan trọng, đóng góp gần 38,9 tỷ đồng vào doanh thu thuần 2021, và đây cũng là hoạt động sản xuất kinh doanh chính của doanh nghiệp. Mặc dù tỷ trọng vẫn lớn trong cơ cấu doanh thu thuần với mức 80,8%, mảng này đã có sự gia tăng so với mức tỷ trọng 79,7% của năm 2020.

Tổng doanh thu thuần năm 2021 ghi nhận đạt hơn 48,1 tỷ đồng, chủ yếu đến từ dự án D-Vela. Tuy nhiên, kết quả của năm 2020 sụt giảm đáng kể so với năm 2020 (-38,2%), nguyên nhân chủ yếu do dịch bệnh diễn biến phức tạp, dẫn đến nguồn thu từ các sản phẩm đang triển khai bị gián đoạn. DRH xác định cùng chung sức với khách hàng vượt qua giai đoạn dịch bệnh, cho nên trong năm đã hoãn thu tiền theo tiến độ của các dự án, hỗ trợ các khách hàng có nhu cầu thanh lý hợp đồng mua căn hộ... Nguồn tài chính bị thu hẹp cùng tác động của dịch bệnh khiến công tác thi công xây dựng, pháp lý... gặp trở ngại, dẫn đến dự án Khu chung cư cao tầng Aurora chưa thể bàn giao đúng tiến độ. Bên cạnh đó, các trở ngại về mặt pháp lý khiến cho dự án Symbio Garden cũng chưa thể tiến hành bàn giao và ghi nhận doanh thu kịp trong năm.

## 10.2 Tài sản

### Danh mục Tài sản cố định và Bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2020

*Đơn vị tính: đồng*

STT	TÀI SẢN	Nguyên giá (NG)	Giá trị còn lại (GTCL)	GTCL/NG (%)
<b>I</b>	<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>1.377.236.317</b>	<b>150.858.062</b>	<b>11%</b>
1	Máy móc thiết bị	103.832.610	-	0%
2	Thiết bị quản lý	1.273.403.707	150.858.062	12%
<b>II</b>	<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>2.217.956.190</b>	<b>782.154.940</b>	<b>35%</b>
1	Phần mềm máy tính	2.217.956.190	782.154.940	35%
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.595.192.507</b>	<b>933.013.002</b>	<b>26%</b>

*Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2020 đã được kiểm toán*

### Danh mục Tài sản cố định và Bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2021

*Đơn vị tính: đồng*

STT	TÀI SẢN	Nguyên giá (NG)	Giá trị còn lại (GTCL)	GTCL/NG (%)
<b>I</b>	<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>1.492.736.317</b>	<b>157.938.734</b>	<b>11%</b>
1	Máy móc thiết bị	103.832.610	-	0%
2	Thiết bị quản lý	1.388.903.707	157.938.734	11%
<b>II</b>	<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>2.217.956.190</b>	<b>326.644.131</b>	<b>15%</b>
1	Phần mềm máy tính	2.217.956.190	326.644.131	15%
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.710.692.507</b>	<b>484.582.865</b>	<b>13%</b>

*Nguồn: Báo cáo tài chính Q4/2021*

### 10.3 Thị trường hoạt động

*Đơn vị tính: triệu đồng*

CHỈ TIÊU	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>326.106</b>	<b>62.076</b>	<b>38.915</b>
1. Thành phố Hồ Chí Minh	322.003	62.076	38.915
2. Bình Dương	4.103	-	-
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>54.360</b>	<b>10.523</b>	<b>15.926</b>
1. Thành phố Hồ Chí Minh	55.722	10.523	15.926
2. Bình Dương	-1.362	-	-
<b>Lợi nhuận từ Công ty Liên kết</b>	<b>73.856</b>	<b>74.307</b>	<b>55.020</b>
Công Ty Cổ Phần Khoáng Sản Và Xây Dựng Bình Dương	73.856	74.307	55.020

*Nguồn: DRH*

### 10.4 Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực hoạt động chính

#### 10.4.1 Dự án Metro Valley (Symbio Garden)



**Thông tin dự án:** Toạ lạc tại Đường D400, Quận 9, TP.HCM gần bên Xa lộ Hà Nội - cửa ngõ huyết mạch kết nối các tỉnh thành miền Bắc, miền Trung, miền Đông Nam Bộ với Thành phố Hồ Chí Minh, là tuyến đường thuận tiện thông suốt toàn bộ phía Đông đến trung tâm thành phố. Dự án cách hai ga Metro Bến Thành - Suối Tiên và Bến xe Miền Đông mới chỉ 03 phút di chuyển. Dự án nằm liền kề Bệnh viện Ung Bướu 2 – Bệnh viện chuyên khoa hàng đầu Đông Nam Á.

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn;
- Đơn vị phát triển: Công ty Cổ phần DRH Holdings;
- Vị trí: Số 52/1 Đường 400, Ấp Cây Dầu, Phường Tân Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tổng vốn đầu tư: 862 tỷ đồng
- Diện tích đất: 34.737,7 m<sup>2</sup>, cơ cấu sử dụng đất như sau:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ trọng (%)
1	Đất các nhóm nhà ở (nhà phố)	14.658	42,20%
2	Đất công viên cây xanh, cảnh quan	8.059	23,20%
3	Đất công cộng (đất nhà trẻ)	4.000	11,51%
4	Đất giao thông	8.021	23,09%
<b>TỔNG DIỆN TÍCH</b>		<b>34.738</b>	<b>100,00%</b>

- Quy mô dự án theo thuyết minh quy hoạch chi tiết đô thị 1/500 ngày 10/11/2018:
  - + Diện tích đất: 34.737,7 m<sup>2</sup>
  - + Diện tích đất xây dựng: 14.658,0 m<sup>2</sup>
  - + Diện tích đất xây dựng công trình: 9.815,0 m<sup>2</sup>
  - + Mật độ xây dựng nhóm nhà: 50%
  - + Mật độ toàn khu: 34,7%

- + Tổng diện tích sàn xây dựng (GFA): 42.939,5 m<sup>2</sup>
- + Tầng cao công trình: 04 tầng
- + Tầng hầm công trình: 0 tầng
- + Quy mô dân số: 548 người

- Thông tin sản phẩm:

Loại	Số lượng	Diện tích
Nhà liên kế	94	90 – 200 m <sup>2</sup> /căn
Shop house	43	105 – 196 m <sup>2</sup> /căn
<b>Tổng</b>	<b>137</b>	

- Tiến độ thực hiện dự án:

- + Dự án đã được công nhận chủ trương đầu tư ngày 22/07/2019;
- + Đã có quyết định phê duyệt quy hoạch tỷ lệ 1/500 ngày 10/11/2018;
- + Hạ tầng kỹ thuật đã thực hiện 75%;
- + Thi công cây xanh cảnh quan đã thực hiện được 90%;
- + Thi công xong hệ thống cấp thoát nước;
- + Tiếp tục thực hiện cải tạo đường giáp Bệnh viện Ung Bướu;

#### 10.4.2 Dự án chung cư cao tầng Aurora Residences



**Thông tin dự án:** Dự án chung cư cao tầng Aurora Residences nằm dọc bờ kênh Tàu Hủ sở hữu 2 mặt tiền sông, 2 mặt tiền đường lớn là Bến Bình Đông và Ngô Sỹ Liên, song song với Đại lộ Võ Văn Kiệt, tuyến đường huyết mạch của TP.HCM. Tọa lạc ngay giữa trung tâm Quận 8, liền kề Quận 5 và Quận 6, cách cầu Bình Tiên chỉ 500m, rút ngắn 50% thời gian đi lại giữa các Quận 1, 5, 7.

- Địa điểm: 277 Bến Bình Đông, Phường 14, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông;
- Được xây dựng trên khu đất có tổng diện 5.465,4m<sup>2</sup> với mật độ xây dựng 40%, Aurora Residences Quận 8

gồm 02 block căn hộ có chiều cao 25 tầng, gồm 445 căn hộ, 32 căn officetel và 9 căn shophouse:

- + Khối đế 5 tầng: bao gồm shophouse, bãi giữ xe, officetel, hồ bơi, phòng gym, khu vực tiện ích công cộng;
- + Khối tháp 20 tầng: gồm 2 tháp cao 20 tầng, các căn hộ được chia diện tích từ 50m<sup>2</sup> đến 82m<sup>2</sup>, tất cả các căn hộ đều có hướng nhìn ra dòng kênh.

### MẶT BẰNG TẦNG ĐIỂN HÌNH (TỪ TẦNG 6 - TẦNG 24)

AURORA RESIDENCES



- Tổng vốn đầu tư: 822 tỷ đồng
- Tiến độ thực hiện dự án: Dự án đã hoàn thành thủ tục pháp lý và có giấy phép xây dựng vào tháng 1/2019, công trình đã cất nóc vào tháng 04/2021 và hiện đang đi vào giai đoạn hoàn thiện.

#### 10.4.3 Đầu tư vào công ty liên kết

##### CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG

- Địa chỉ: Đại lộ Bình Dương, Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương.
- Lĩnh vực kinh doanh: Sản xuất vật liệu xây dựng, khai thác và chế biến khoáng sản, phát triển bất động sản khu công nghiệp, dịch vụ xây dựng, dịch vụ phân phối vật liệu xây dựng và dịch vụ vận tải.
- Vốn điều lệ: 736.312.020.000 đồng.
- Sở hữu của Công Ty Cổ phần DRH Holdings:
- Giá trị đầu tư theo mệnh giá tại ngày 30/09/2021 : 190.990.250.000 đồng
- Số lượng cổ phần nắm giữ tại ngày 30/09/2021 : 19.099.025 cổ phần
- Tỷ lệ sở hữu tại ngày 30/09/2021 : 25,93%

#### 10.5 Các hợp đồng lớn

Công ty cung cấp sản phẩm bất động sản trực tiếp cho khách hàng. Các hợp đồng bán hàng của công ty chủ yếu hợp đồng giữa chủ đầu tư và cá nhân mua bất động sản. Hợp đồng của các nhà cung cấp lớn chủ yếu là hợp đồng thầu thi công xây dựng dự án.

STT	HỢP ĐỒNG SẢN PHẨM / DỊCH VỤ	GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG (Triệu đồng)	THỜI ĐIỂM KÝ KẾT	THỜI GIAN THỰC HIỆN	ĐỐI TÁC & MỐI QUAN HỆ (*)
1	Hợp đồng thi công hệ thống ống gió và quạt hút	439	04/12/2020	Tháng 12/2020	Công ty TNHH Giải Pháp Công Nghệ Viễn Thông Á Châu
2	Hợp đồng tư vấn và đại lý phát hành trái phiếu	500	20/10/2020	Năm 2020	Chi nhánh Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Bảo Việt
3	Hợp đồng cung cấp và thi công hệ thống cơ điện	98.593	26/10/2021	Đang thực hiện	Công ty TNHH Xây dựng và Xây lắp điện Thế Minh
4	Hợp đồng cung cấp và thi công lắp đặt cửa đi, cửa sổ, vách nhôm kính	23.713	15/07/2021	Đang thực hiện	Công ty TNHH Cửa sổ Việt Châu Á ASEANWINDOW
5	Hợp đồng cung cấp và thi công lắp đặt cửa gỗ, sàn gỗ, tủ bếp	25.626	15/10/2021	Đang thực hiện	Công ty TNHH Sản xuất gỗ An Cường
6	Hợp đồng thi công kiến trúc hoàn thiện - Khối tháp A	19.289	10/06/2021	Đang thực hiện	Liên danh Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng PCO và Công ty TNHH Xây dựng 30-4

Nguồn: DRH

(\*) Mối quan hệ với thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám, cổ đông lớn của Tổ chức phát hành: Không có

### 10.6 Các khách hàng, nhà cung cấp lớn

Hoạt động chính của công ty là phát triển các dự án bất động sản, các hợp đồng thực hiện thi công dự án được các công ty con ký kết trực tiếp với nhà thầu. Tại Công ty CP DRH Holdings chỉ có các nhà cung cấp lớn phục vụ việc hoạt động quản lý, phát triển dự án của công ty như: cho thuê văn phòng, cung cấp quà tặng, dịch vụ tư vấn, thu xếp vốn, định giá dự án đầu tư .v.v

STT	NHÀ CUNG CẤP LỚN	SẢN PHẨM/ DỊCH VỤ	GIÁ TRỊ (Triệu đồng)	THỜI GIAN GIAO DỊCH	MỐI QUAN HỆ (*)
1	Công ty TNHH Xây dựng và Xây lắp điện Thế Minh	Cung cấp và thi công hệ thống cơ điện	98.593	Đang thực hiện	Không có
2	Liên danh Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng PCO và Công ty TNHH Xây dựng 30-4	Thi công kiến trúc hoàn thiện	23.848	Đang thực hiện	Không có
3	Công ty TNHH Sản xuất gỗ An Cường	Cung cấp và thi công lắp đặt	25.626	Đang thực hiện	Không có

STT	NHÀ CUNG CẤP LỚN	SẢN PHẨM/ DỊCH VỤ	GIÁ TRỊ (Triệu đồng)	THỜI GIAN GIAO DỊCH	MỐI QUAN HỆ (*)
		cửa gỗ, sàn gỗ, tủ bếp			
4	Công ty Cổ Phần Xuất Nhập Khẩu Thế Giới Trẻ	Quà tặng	1.004	Năm 2020-2021	Không có

Nguồn: DRH

(\*) Mối quan hệ với thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám, cổ đông lớn của Tổ chức phát hành: không có

## 10.7 Vị thế của Tổ chức phát hành trong ngành

### 10.7.1 Vị thế của Tổ chức phát hành so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

Công ty CP DRH Holdings đã được thành lập hơn 15 năm và bắt đầu đẩy mạnh đầu tư vào lĩnh vực bất động sản hơn 5 năm. Trong thời gian đó, Công ty đã cung cấp hơn 1000 sản phẩm bất động sản trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, Bình Dương. DRH định hướng tập trung vào phân khúc khách hàng có thu nhập trung bình và khá; địa bàn kinh doanh tập trung ở khu vực Đông Nam Bộ để tận dụng các ưu thế về hệ thống hạ tầng đang được nâng cấp, nhu cầu thị trường đa dạng.

Về vị thế và thị phần của Công ty trong ngành thì DRH vẫn còn nhỏ so với các Công ty lớn khác trong ngành bất động sản như Novaland, VinGroup ..., tuy nhiên DRH đang tiến hành nhiều dự án lớn nhằm thu hút khách hàng và nhà đầu tư, khẳng định vị thế ở phân khúc cận cao cấp và góp phần tăng quy mô của Công ty.

### 10.7.2 Triển vọng phát triển của ngành

*Gia tăng Tổng sản phẩm quốc nội.*

*(Hết nội dung tại trang này)*

## Gia tăng Tổng Sản Phẩm Quốc Nội (GDP)

### Thu nhập bình quân đầu người giai đoạn 2010 – 2020



Nguồn: Tổng cục thống kê

Theo Báo cáo tình hình thực hiện Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội (KT-XH) năm 2020 và 5 năm (2016-2020); dự kiến kế hoạch năm 2021 và phương hướng, nhiệm vụ 5 năm (2021 -2025) của Chính phủ trình Quốc hội, kinh tế vĩ mô của Việt Nam duy trì ổn định, lạm phát được kiểm soát ở mức thấp, chất lượng tăng trưởng được nâng lên, các cân đối lớn của nền kinh tế được cải thiện. Theo đó, tốc độ tăng trưởng kinh tế giai đoạn 2016-2019 đạt khá cao, bình quân 6,8%/năm.

Đặc biệt, năm 2020, Việt Nam nằm trong số hiếm hoi các nước vẫn giữ được mức tăng trưởng 2,91% GDP, là mức thấp nhất thập kỷ nhưng nằm trong nhóm các nước tăng tốt nhất thế giới. Theo Tổng cục Thống kê, trong mức tăng chung của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,68%, khu vực công nghiệp và xây dựng, ngành công nghiệp tăng 3,36%. Trong đó, công nghiệp chế biến, chế tạo vẫn đóng vai trò dẫn dắt tăng trưởng của nền kinh tế với mức tăng 5,82%; sản xuất và phân phối điện tăng 3,92%; cung cấp nước, hoạt động quản lý và xử lý rác thải, nước thải tăng 5,51%. Ngược lại, khai khoáng giảm 5,62% do sản lượng khai thác dầu thô giảm 12,6% và khí đốt tự nhiên giảm 11,5%. Ngành xây dựng có phần tích cực hơn với mức tăng 6,76%, cao hơn tốc độ tăng của các năm 2011, 2012 và năm 2013 trong giai đoạn 10 năm gần nhất.

### Tốc độ đô thị hóa nhanh chóng

Tăng trưởng kinh tế khu vực đô thị trung bình đạt từ 12 - 15%, cao hơn từ 2 - 2,5 lần so với mặt bằng chung của cả nước. Khu vực đô thị tiếp tục khẳng định vai trò tạo động lực phát triển kinh tế của cả nước, tạo ra hàng triệu việc làm cho người lao động, góp phần quan trọng trong việc thúc đẩy kinh tế toàn quốc phát triển.

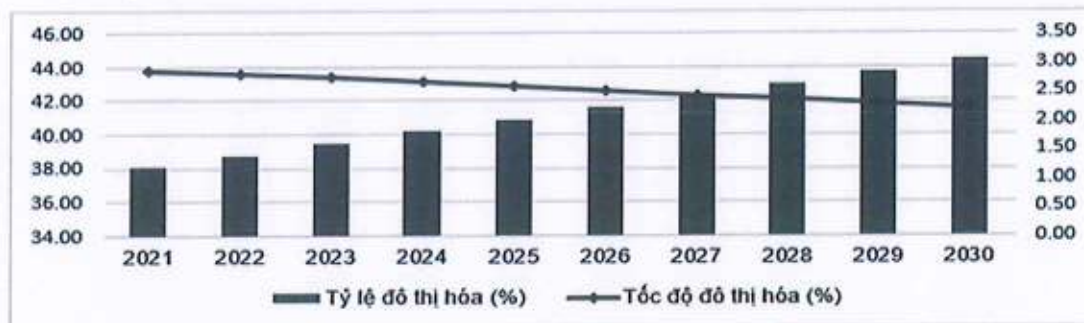
Trong 10 năm qua, dân số ở các khu vực thành thị cũng liên tục tăng do tác động của quá trình đô thị hóa diễn ra nhanh và rộng khắp tại các địa phương trên cả nước. Tính từ năm 2009 cho đến nay, tỉ trọng dân số khu vực thành thị tăng 4,8 điểm phần trăm. Mật độ dân số Việt Nam cũng tăng cao với 290 người/km<sup>2</sup>. Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh là hai địa phương có mật độ dân số cao nhất cả nước, tương ứng là 2.398 người/ km<sup>2</sup> và 4.363 người/km<sup>2</sup>. Xu hướng đô thị hóa ở Việt Nam đang và sẽ tiếp tục được mở rộng sang các thành phố nhỏ



và vừa. Dự báo các thành phố với 0,75-5 triệu dân sẽ phát triển nhanh hơn và góp một phần đáng kể vào GDP của cả nước trong thập kỷ tới.

Trong giai đoạn 2021 -2030, dự báo dân số khu vực thành thị tiếp tục tăng, đạt 42,04 triệu người năm 2025 và 47,25 triệu người năm 2030. Tỷ lệ đô thị hóa tăng dần và đạt 40,91% vào năm 2025 và 44,45% năm 2030. Tuy nhiên, tốc độ đô thị hóa có xu hướng giảm dần, đạt 2,25% giai đoạn 2021-2025 và 2,5% giai đoạn 2021 -2030. Bên cạnh đó, dự báo đến năm 2030, Việt Nam sẽ có 1 đô thị trên 10 triệu dân, 1 đô thị từ 5-10 triệu dân, và 4 đô thị từ 1 -5 triệu dân.

### Tỷ lệ và tốc độ đô thị hóa hàng năm giai đoạn 2021-2030 dự kiến (%)



*Nguồn: Dự báo của nhóm nghiên cứu từ số liệu của UN.*

#### *Nhu cầu nhà ở vẫn ở mức cao tại khu vực Thành phố Hồ Chí Minh và khu vực lân cận.*

Cùng với sự tăng trưởng về kinh tế, tốc độ đô thị hóa tăng nhanh thì nhu cầu nhà ở tại các vùng kinh tế trọng điểm cũng duy trì ở mức cao. Theo CBRE Việt Nam<sup>2</sup>, thị trường căn hộ tại TP.HCM trong năm 2020 ghi nhận mức giảm mạnh so với năm 2019, với lượng mở bán giảm 35% đạt 17.272 căn. Đáng chú ý, nguồn cung mới trong năm 2020 đang dồn phần lớn về khu vực thành lập Thành phố Thủ Đức như: Quận 9, Quận 2, Quận Thủ Đức và lan tỏa sang cả khu vực Miền Đông Nam Bộ như tỉnh Đồng Nai, Bình Dương... Làn sóng cầu này hấp thụ rất nhanh những bất động sản có giá tốt ở các phân khúc đất nền, căn hộ trung cấp, căn hộ cao cấp có diện tích nhỏ.

#### *Giá bán có xu hướng tiếp tục tăng trong 2022*

CBRE Việt Nam không ghi nhận việc giảm giá bán sơ cấp tại TP.HCM. Một số dự án với tỷ lệ vay nợ cao hơn đã sử dụng các chiến dịch khuyến mãi và tặng quà nhằm mục đích kích cầu thay vì giảm giá. Đồng thời, thị trường vẫn chịu áp lực tăng giá do nguồn cung thấp, giá đất (giải phóng mặt bằng), thuế đất, nguyên vật liệu - thiết bị, nhân công... đều tăng cao từ đầu năm đến nay. Trong khi đó, nhu cầu mua nhà vẫn rất cao. Việc thiếu nguồn cung mới cho các hạng trung cấp và bình dân, cùng với nhu cầu nhà ở tăng cao, đã khiến cho giá nhà ở trong các phân khúc này tăng có sự tăng nhẹ so với cùng kỳ.

#### *Phân khúc bất động sản khu công nghiệp được dự báo khả quan.*

Quý IV/2021, khi các hoạt động sản xuất trở lại ổn định, bất động sản khu công nghiệp tiếp tục duy trì tỷ lệ lấp đầy cao, nhà ở cho thuê, dịch vụ quanh khu công nghiệp cũng hoạt động ổn định trở lại. Dự kiến làn sóng

<sup>2</sup> Báo cáo Market Outlook 2021 | Tổng quan thị trường năm 2021 | Bộ phận Nghiên cứu thị trường và Tư vấn phát triển, CBRE Việt Nam

di dời khỏi Trung Quốc vào năm 2021 và 2022 sẽ đòi hỏi nhiều nguồn cung bất động sản công nghiệp hơn. Một yếu tố khác thúc đẩy phát triển bất động sản khu công nghiệp là 13 hiệp định đã ký kết và các hiệp định song phương, đa phương mà Việt Nam đang đàm phán với các quốc gia khác. Việt Nam đứng trước cơ hội hội nhập sâu rộng trên phương diện quốc tế. Do đó dịch bệnh là khó khăn ngắn hạn, làm chậm lại ở một góc độ nào đó trong tiến trình phát triển của bất động sản khu công nghiệp nhưng đây cũng là cơ hội để các doanh nghiệp bất động sản bùng nổ mạnh mẽ, thúc đẩy sự bùng nổ quỹ đất công nghiệp tại khắp các tỉnh thành trên cả nước.

***Việc sửa đổi Luật Xây dựng năm 2020 và Luật Đầu tư năm 2020 có hiệu lực từ ngày 1/1/2021 có tác động tốt đến thị trường Bất động sản***

Luật Xây dựng sửa đổi 2020 có hiệu lực thi hành, nhiều công trình sẽ được miễn giấy phép xây dựng. Theo đó, sẽ có 10 trường hợp được miễn phép xây dựng theo Luật Xây dựng 2020 và một số những quy định hoàn toàn mới của Luật Xây dựng sửa đổi 2020. Theo Hiệp hội Bất động sản TP. Hồ Chí Minh (HoREA), Luật Xây dựng sửa đổi đã rút ngắn thủ tục cấp giấy phép xây dựng. Điều này giúp các đơn vị tiết kiệm thời gian và chi phí trong khâu thẩm định thiết kế như trước đây. Ngoài ra, Luật Đầu tư có hiệu lực ngày 1/1/2021 cũng góp phần tháo gỡ ách tắc về thủ tục đầu tư xây dựng đối với các dự án đầu tư kinh doanh.

***Việc khôi phục các dự án đang chậm tiến độ từ năm 2020 và tác động hỗ trợ của các chính sách tháo dỡ khó khăn do dịch bệnh Covid-19.***

Từ 10/2021 Thành phố Hồ Chí Minh đã chuyển sang trạng thái “bình thường mới”, theo đó các hoạt động sản xuất kinh doanh dần được khôi phục, người dân cũng trở lại nhịp sống sinh hoạt bình thường mới. Đảng và Chính phủ đã có những chỉ đạo quyết liệt hỗ trợ cuộc sống của người dân cũng như hoạt động của doanh nghiệp. Cụ thể như Quyết định 27/2021/QĐ-TTg ngày 25/9/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc giảm tiền thuê đất của năm 2021 đối với các đối tượng bị ảnh hưởng bởi dịch Covid-19. Theo đó, các dự án bất động sản bị chậm tiến độ do dịch bệnh cũng đang đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện dự án, nguồn cung sản phẩm bất động sản được kỳ vọng sẽ phục hồi mạnh vào 2022-2023.

***Môi trường lãi suất thấp cũng là một yếu tố quan trọng thúc đẩy nhu cầu vay vốn mua nhà hoặc đầu tư bất động sản***

Kể từ sau khi đại dịch Covid-19 bùng phát vào tháng 1/2020, Ngân hàng Nhà nước đã ba lần cắt giảm các lãi suất điều hành (vào tháng 3, 5 và 10 năm 2020) nhằm giúp nền kinh tế vực dậy. Việc này đã giúp giảm áp lực chi phí dự phòng cho các ngân hàng và giảm chi phí lãi vay cho khách hàng. Do đó, các ngân hàng đã đưa ra các gói kích thích như miễn/giảm lãi và giảm lãi suất cho vay nhằm đảo ngược nhu cầu vốn thấp của người mua nhà do ảnh hưởng của đại dịch cùng việc thiếu nguồn cung nhà ở. Tính đến tháng 11/2020, lãi suất vay mua nhà điều chỉnh từ các ngân hàng trong nước đã giảm 1,8 điểm % xuống 9,5%, mức thấp nhất trong 10 năm.

**10.7.3 Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Tổ chức phát hành so với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, xu thế chung trên thế giới.**

Với nhu cầu nhà ở đang tăng cao thì người dân Việt Nam sẽ cần nhiều khu dân cư trong tương lai gần, đặc biệt với bối cảnh kinh tế càng ngày được cải thiện như hiện nay thì nhu cầu nhà ở phân khúc trung và cao cấp sẽ càng ngày càng cao. Chính phủ hiện nay cũng có nhiều chính sách thúc đẩy các dự án cơ sở hạ tầng giao thông, do đó các dự án khu dân cư và khu thương mại cũng sẽ được hưởng lợi từ các kế hoạch này của Nhà nước. Vì thế thị trường bất động sản trong nước được đánh giá là rất khả quan trong tương lai, đặc biệt đối với các dự án phân khúc căn hộ tại hai thị trường chủ lực mà DRH đang hướng tới:

Tại TP.HCM, theo CBRE Việt Nam, lượng căn hộ chào bán mới tại thị trường sơ cấp được dự báo khoảng 17.300 căn hộ trong năm 2021 và tăng lên 21.838 căn hộ trong năm 2022. Lượng hấp thụ của thị trường tương ứng khoảng 16.057 và 19.400 căn hộ, đạt tỷ lệ 89%-93%. Giá bán tiếp tục tăng nhẹ khoảng 1%-4% tùy từng phân khúc. Trong đó, dự báo cho phân khúc Trung cấp và Cao cấp đạt mức tăng khoảng 2%-4%.

Tại Hà Nội, tương tự như TP.HCM, lượng căn hộ chào bán mới trong hai năm tới dự báo ở mức 25.000 - 27.200 căn hộ. Thị trường cực kỳ sôi động khi tỷ lệ hấp thụ gần như 100% nguồn cung bán ra. Về giá bán, giá bán trung bình dự kiến tăng khoảng 4-6% theo năm trong năm 2021, thúc đẩy bởi sự mở bán của các dự án cao cấp tại các vị trí đắc địa. Trong khi đó, mức tăng giá của các dự án mới tại các địa điểm nhà ở mới sẽ được kiểm chứng.

Ngoài ra, thị trường bất động sản liền thổ ở các tỉnh lân cận TP.HCM và Hà Nội sẽ duy trì kết quả khả quan Xu hướng “di cư” đến các tỉnh lân cận TP.HCM và Hà Nội sẽ tiếp tục là xu hướng chính trong năm 2021, chủ yếu do giá bán tại các khu vực này vẫn ở mức thấp hơn, tương đương giá bán tại các khu vực trung tâm 4-5 năm trước đây. Do đó, các khu vực này hứa hẹn một tiềm năng sinh lời hấp dẫn cho các nhà đầu tư do các chủ đầu tư mua đất ở đây có chi phí thấp hơn các khu trung tâm. Ngoài ra, những dấu hiệu tích cực về hoạt động đầu tư công trong năm 2020, đặc biệt là việc phát triển cơ sở hạ tầng cũng có khả năng kích cầu bất động sản. Năm 2020, chính phủ đã đề xuất chi ngân sách cho đầu tư công 2,75 triệu tỷ (119,56 tỷ USD) cho giai đoạn 2021-25, tăng 37,5% so với giai đoạn 2016-2020.

### 10.8 Hoạt động Marketing

Hoạt động Marketing DRH tập trung vào nghiên cứu nhu cầu thị trường và khách hàng nhằm hỗ trợ cho định hướng phát triển các sản phẩm bất động sản của Công ty. Bên cạnh đó, hoạt động Marketing còn nhằm xây dựng và phát triển thương hiệu DRH.

Định hướng Marketing của DRH tập trung xây dựng thương hiệu thông qua các hoạt động hữu ích mang tính thiết thực và nhân đạo cho cộng đồng như: cứu trợ đồng bào bị thiên tai, hay ủng hộ cho các hoạt động xã hội từ thiện. Công ty chú trọng tạo điều kiện để CBCNV tham gia các hoạt động xã hội nhằm từng bước nâng cao nhận thức và trách nhiệm xã hội của mỗi thành viên trong đội ngũ CBCNV đồng thời đưa thương hiệu DRH trở nên có ý nghĩa trong nhận thức của cộng đồng.

### 10.9 Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế

Nhãn hiệu thương mại: Công ty Cổ phần DRH Holdings

Tên viết tắt: DRH

Hiện tại Công ty đang sử dụng Logo sau:



### 10.10 Chính sách nghiên cứu và phát triển

Hoạt động nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới của DRH được Ban Tổng Giám đốc chỉ đạo trực tiếp, dưới sự phối hợp của Khối Đầu tư dự án, Khối Quản lý dự án, Khối Kinh doanh và Phòng Pháp chế. Hoạt động này xoay quanh việc tìm kiếm và gia tăng quỹ đất của Công ty dưới nhiều hình thức khác nhau. Quy trình tìm kiếm và tích lũy quỹ đất của DRH được tiến hành như sau:

**Giai đoạn 1:** Khối Đầu tư dự án và Khối Quản lý dự án có trách nhiệm xác định các dự án tiềm năng, thu thập thông tin và thực hiện sàng lọc sơ bộ với các tiêu chí:

- Vị trí dự án phù hợp với phân khúc sản phẩm mà DRH đang hướng tới; vị trí tập trung đông dân cư, nhiều tiện ích sống;
- Cơ sở hạ tầng giao thông thuận lợi;
- Chi phí đầu tư phù hợp với nền tảng tài chính của DRH;
- Tình trạng pháp lý minh bạch, được chấp thuận chủ trương đầu tư.

**Giai đoạn 2:** Khối Đầu tư dự án và Khối Quản lý dự án, Khối Kinh doanh và Phòng Pháp chế tiến hành phân tích chuyên sâu để đưa ra đánh giá chuyên môn về tiềm năng phát triển dự án.

**Giai đoạn 3:** Ban Tổng Giám đốc tập hợp ý kiến các Khối/Phòng để đưa các nội dung nghiên cứu khả thi và đề xuất chính thức trình lên Hội đồng quản trị hoặc Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét và phê duyệt.

**Giai đoạn 4:** Sau khi tiến hành M&A dự án, các Phòng/Ban tiến hành các thủ tục cần thiết để DRH triển khai dự án.

Chính sách nghiên cứu và phát triển ảnh hưởng trực tiếp và nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Quy trình nghiên cứu và phát triển sản phẩm tốt giúp Công ty giảm thiểu rủi ro pháp lý, tăng tính hấp dẫn của sản phẩm, chọn lựa đúng phân khúc khách hàng mục tiêu cũng như tăng tính cạnh tranh trên thị trường, từ đó giúp hoạt động kinh doanh của Công ty phát triển bền vững theo đúng định hướng HĐQT và ĐHCĐ Công ty đề ra.

### 10.11 Chiến lược kinh doanh

#### Chiến lược phát triển trung và dài hạn của DRH (giai đoạn 2020-2025):

Trải qua năm 2020, 2021 với nhiều khó khăn liên quan đến dịch bệnh Covid-19 và những ách tắc trong thủ tục pháp lý dự án, DRH đã tận dụng khoảng thời gian này để hoàn thiện và nâng cao chất lượng đội ngũ, tiếp tục chiến lược củng cố và phát triển mô hình Holdings, tạo sức bật mạnh mẽ sau khi dịch bệnh và khó khăn qua đi. Theo đó, công ty đã thống nhất kế hoạch phát triển đến năm 2025 với định hướng tập trung vào các hoạt động kinh doanh cốt lõi: Phát triển và kinh doanh bất động sản; Sản xuất và cung cấp vật liệu xây dựng; Phát triển khu công nghiệp và cơ sở hạ tầng.

Với lợi thế và tiềm năng hiện có, công ty đặt kế hoạch đến năm 2025 DRH sẽ có mức tăng trưởng lợi nhuận bình quân 40%/năm.

#### Kế hoạch tăng trưởng đến năm 2025 (ĐVT: tỷ đồng)

Khoản mục	2022	2023	2024	2025
Tổng Tài sản	4.177	4.701	5.662	6.466
Vốn chủ sở hữu	1.851	2.175	2.636	3.140
Lợi nhuận trước thuế	212	324	461	504
EPS (đồng/cổ phiếu)	1.721	2.633	3.746	4.094

Kế hoạch này dựa trên nền tảng các hoạt động cốt lõi sau sau:

#### *Màng kinh doanh bất động sản dân cư*

- Tập trung hoàn thiện các dự án bất động sản đang triển khai, hoàn tất thủ tục pháp lý, đẩy nhanh tiến độ thi công và bàn giao sản phẩm đến khách hàng với chất lượng tốt nhất như đã cam kết. Dự kiến nguồn thu từ các dự án hiện hữu sẽ mang lại doanh thu hợp nhất khoảng 2000 tỷ đồng trong năm 2022 và 2023.
- Nắm bắt nhu cầu nhà ở tăng cao ở khu vực xung quanh TPHCM, DRH chú trọng phát triển các dự án bất động sản dân cư với nhiều phân khúc đa dạng trên lợi thế quỹ hiện có tại địa bàn TPHCM và Bình Dương. Dự kiến từ năm 2023 trở đi, mỗi năm Công ty sẽ đưa ra thị trường từ 300 đến 500 sản phẩm căn hộ chung cư và nhà phố, đất nền. Để hoàn thành mục tiêu này, đội ngũ phát triển dự án và pháp lý của Công ty hiện đã tập trung hoàn thành các công tác chuẩn bị thủ tục pháp lý để giới thiệu sản phẩm đến khách hàng.

#### *Màng khai thác khoáng sản và cung cấp vật liệu xây dựng*

- Nhằm duy trì và nâng cao vị thế dẫn đầu trong lĩnh vực sản xuất, cung cấp vật liệu xây dựng tại địa bàn Đông Nam Bộ, Công ty định hướng tiếp tục gia tăng tỷ lệ nắm giữ tại Công ty cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương và các công ty khoáng sản khác, hướng đến mục tiêu nắm giữ trữ lượng 150 triệu m<sup>3</sup> đá xây dựng với thời gian khai thác lên đến 30 năm. Trong bối cảnh nhu cầu đá, vật liệu xây dựng liên tục tăng trong thời gian vừa qua, và triển vọng nhu cầu tăng mạnh do đẩy mạnh đầu tư công với các dự án lớn sẽ khởi công trong thời gian tới, lợi nhuận hợp nhất từ mảng đầu tư này sẽ chiếm tỷ trọng khoảng 50% tổng lợi nhuận trước thuế của Công ty.

#### *Mảng đầu tư phát triển bất động sản khu công nghiệp*

- Mảng đầu tư và phát triển dự án bất động sản công nghiệp cũng sẽ tiếp tục được DRH thực hiện thông qua các công ty con và công ty liên kết. Nguồn thu nhập từ mảng kinh doanh này chưa đóng góp được nhiều trong cơ cấu lợi nhuận của Công ty trong 04 năm sắp tới. Tuy nhiên, đây sẽ là mảng kinh doanh mang lại nguồn lợi nhuận vượt trội cho Công ty trong nhiều năm sau nhờ nhu cầu phát triển công nghiệp khu vực kinh tế trọng điểm Đông Nam Bộ. Giai đoạn từ nay đến 2025 sẽ là thời gian chuẩn bị kỹ lưỡng cho sự tăng trưởng mạnh mẽ của mảng kinh doanh này.

#### **Nguồn vốn, nguồn lực dự kiến thực hiện:**

- Nguồn vốn phát hành ra công chúng theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2021/DRH/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/11/2021 và huy động từ các tổ chức tín dụng, đơn vị khác.
- Đội ngũ ban lãnh đạo với kinh nghiệm, tầm nhìn và định hướng chiến lược rõ ràng
- Hệ thống quản trị Doanh nghiệp và Mô hình hoạt động được xây dựng hiệu quả

#### **Mục tiêu phát triển bền vững:**

- Với hoạt động kinh doanh mà DRH hướng đến là Kinh doanh bất động sản với những dự án thiết thực để ổn định cuộc sống cho cộng đồng dân cư. Công ty luôn ý thức được vai trò và trách nhiệm của mình đối với môi trường sống và sự phát triển chung của toàn xã hội. Đó là một trong những giá trị cốt lõi hình thành nên một DRH vì cộng đồng.
- Đầu tư cho công tác giáo dục, phát triển thế hệ trẻ, góp phần xây dựng thể hệ tri thức tương lai của đất nước;

- Xây dựng nguồn nhân lực có trình độ chuyên môn cao, hợp lý về cơ cấu, có khả năng tiếp cận với các phương pháp, kỹ năng quản lý hiện đại, tiên tiến;
- Tạo điều kiện làm việc cho người lao động tại địa bàn hoạt động nhằm nâng cao thu nhập và năng lực lao động;
- Đầu tư phát triển các dự án tại một số khu vực ngoài trung tâm thành phố lớn nhằm góp phần nâng cấp cơ sở hạ tầng và chất lượng cuộc sống tại địa phương.
- Bảo vệ sức khỏe và an toàn cho người lao động và cộng đồng. Tôn trọng quyền con người, đối xử công bằng, tôn trọng nhân phẩm cũng như tập tục và giá trị con người tham gia vào hoạt động kinh doanh xây dựng tại DRH.

**10.12 Trường hợp Tổ chức phát hành hoạt động trong lĩnh vực ngành nghề kinh doanh có điều kiện, nêu thông tin về việc đáp ứng các điều kiện kinh doanh theo quy định pháp luật liên quan**

Mã ngành	Tên ngành, nghề kinh doanh và điều kiện kinh doanh	Hiện trạng của DRH
<b>4290</b> <b>4100</b>	Nhóm ngành nghề kinh doanh liên quan đến dịch vụ thi công xây dựng công trình: - Điều 157 của Luật Xây dựng năm 2014; - Điều 53 của Nghị định số 59/2015/NĐ-CP (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 12 Điều 1 của Nghị định số 100/2018/NĐ-CP); - Điều 65 của Nghị định số 59/2015/NĐ-CP (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 32 Điều 1 của Nghị định số 100/2018/NĐ-CP).	Công ty đã đăng ký ngành nghề kinh doanh nhưng chưa hoạt động
<b>5510</b>	<b>Điều kiện kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch:</b> - Điều 49 Luật Du lịch 2017 - Điều 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 Nghị định số 168/2017NĐ-CP - Điều 5 Nghị định số 142/2018/NĐ-CP	Công ty đã đăng ký ngành nghề kinh doanh nhưng chưa hoạt động
<b>2012</b>	Sản xuất hóa chất sản xuất, kinh doanh có điều kiện trong lĩnh vực công nghiệp: - Luật Hóa chất 06/2007/QH12; - Nghị định số 113/2017/NĐ-CP; - Nghị định 17/2020/NĐ-CP.	Công ty đã đăng ký ngành nghề kinh doanh nhưng chưa hoạt động

*Nguồn: Công thông tin Quốc gia về đăng ký doanh nghiệp*

**11. Chính sách đối với người lao động**

**11.1 Số lượng người lao động tính đến thời điểm hiện tại, số lượng người lao động bình quân trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán**

DRH tự hào là nơi tập trung đội ngũ năng động, chuyên nghiệp và có chuyên môn cao. Tính đến 31/12/2021, tổng số nhân sự toàn hệ thống là 62 người với cơ cấu như sau:

STT	Tính chất phân loại	Năm 2019	Tỷ lệ	Năm 2020	Tỷ lệ	Năm 2021	Tỷ lệ
<b>I</b>	<b>Theo trình độ</b>	<b>81</b>	<b>100%</b>	<b>59</b>	<b>100%</b>	<b>62</b>	<b>100%</b>
<b>1</b>	Trên đại học	5	6,17%	5	8,47%	5	8,06%

STT	Tính chất phân loại	Năm 2019	Tỷ lệ	Năm 2020	Tỷ lệ	Năm 2021	Tỷ lệ
2	Đại học, Cao đẳng	66	81,48%	48	81,36%	51	82,26%
3	Trung cấp, CNKT	3	3,70%	2	3,39%	2	3,23%
4	Lao động phổ thông	7	8,64%	4	6,78%	4	6,45%
<b>II</b>	<b>Theo tính chất hợp đồng lao động</b>	<b>81</b>	<b>100%</b>	<b>59</b>	<b>100%</b>	<b>62</b>	<b>100 %</b>
1	Hợp đồng có xác định thời hạn	49	60,50%	29	49,15%	23	37,10%
2	Hợp đồng không xác định thời hạn	32	39,50%	30	50,85%	39	62,90%
3	Hợp đồng theo thời vụ						
<b>III</b>	<b>Theo giới tính</b>	<b>81</b>	<b>100%</b>	<b>59</b>	<b>100%</b>	<b>62</b>	<b>100%</b>
1	Nam	46	56,79%	32	54,24%	35	56,45%
2	Nữ	35	43,21%	27	45,76%	27	43,55%

*Nguồn: DRH*

## 11.2 Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp

### 11.2.1 Chính sách đào tạo

Đào tạo nhân sự mới: Để hỗ trợ nhân viên mới nhanh chóng làm quen, hòa nhập với môi trường làm việc cũng như công việc, bộ phận nhân sự và các bộ phận chuyên môn liên quan sẽ thực hiện đào tạo ban đầu giúp nhân viên mới hiểu về nội quy, chính sách, cơ cấu tổ chức, hoạt động kinh doanh của Công ty cũng như những nghiệp vụ chuyên môn liên quan.

Đào tạo nghiệp vụ: Trong suốt quá trình làm việc tại công ty, nhân viên nhiều kinh nghiệm sẽ theo sát, hướng dẫn công việc cho nhân viên mới/ nhân viên có ít kinh nghiệm hơn. Ngoài ra hàng năm, công ty thường xuyên tổ chức, thuê chuyên gia bên ngoài tổ chức các chương trình huấn luyện chuyên sâu về kỹ năng chuyên môn cũng như các kỹ năng mềm, phù hợp với từng bộ phận để hỗ trợ nâng cao hiệu quả trong quá trình làm việc.

Đào tạo nghiệp vụ quản trị điều hành: Nhận thức được tầm quan trọng trong công tác điều hành, Công ty luôn tạo điều kiện cho các thành viên Ban Tổng Giám đốc được đào tạo chuyên sâu về công tác quản trị nhằm nâng cao hiệu quả, vai trò của người quản lý.

### 11.2.2 Chính sách tiền lương

Công ty thực hiện dựa trên mức lương tối thiểu theo quy định của Nhà nước, sẽ được thay đổi khi các quy định về lương tối thiểu của luật và tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty. Bên cạnh đó, Công ty cũng xem xét điều chỉnh lương định kỳ hàng năm dựa vào kết quả đánh giá lại năng lực theo KPIs trong năm đối với mỗi cá nhân lao động.

### 11.2.3 Chính sách thưởng

Dựa vào hệ thống đánh giá KPIs, Công ty thực hiện các mức thưởng cho người lao động. Cụ thể, hàng năm, Công ty có các kỳ đánh giá kết quả làm việc của toàn thể cán bộ nhân viên dựa vào KPIs đã được đề ra từ đầu năm. Mức thưởng sẽ dựa vào kết quả hoạt động kinh doanh thực tế của năm. Ngoài ra Công ty cũng thực hiện thưởng đột xuất khi CBNV có thành tích xuất sắc.

### 11.2.4 Chính sách phúc lợi

Công ty phối hợp với Ban chấp hành Công đoàn cơ sở để xây dựng và ban hành các Chính sách phúc lợi áp dụng thống nhất trong toàn Công ty định kỳ hàng năm xem xét điều chỉnh, bổ sung nhằm tạo mức phúc lợi tốt nhất cho CBNV; qua đó tạo ra môi trường làm việc lý tưởng, duy trì đời sống sức khỏe, tinh thần của mọi người, góp phần tạo động lực, khích lệ CBNV đóng góp nhiều hơn cho sự phát triển của Công ty. Các chính sách lớn có thể kể đến là:

- Chính sách chăm sóc sức khỏe: Ngoài các loại bảo hiểm bắt buộc theo quy định của Nhà nước như BHXH, BHYT, BHTN. Hàng năm Công ty tổ chức khám sức khỏe định kỳ toàn CBNV.
- Các hoạt động phong trào, du lịch nghỉ dưỡng: Hàng năm, Công ty sẽ tổ chức các hoạt động phong trào cho CBNV, tạo điều kiện để tất cả CBNV cơ hội rèn luyện thể chất, tinh thần để làm việc tốt hơn. Không chỉ có vậy, đây là dịp để mọi người trong Công ty có thể gặp mặt, trao đổi, nâng cao sự gắn kết giữa các phòng ban trong Công ty. Ngoài ra, tùy thuộc vào mục tiêu và kết quả hoạt động kinh doanh, Công ty sẽ hỗ trợ các hoạt động Team Building - nghỉ dưỡng cho CBNV và tài trợ du lịch thường niên cho CBNV và gia đình CBNV.
- Chính sách khác: Công ty còn có những trợ cấp khác như trợ cấp thăm hỏi khi ốm đau, gia đình có tang; gia đình gặp khó khăn đặc biệt, nữ sinh con hoặc chồng có vợ sinh con, trợ cấp hỗ trợ công việc như phụ cấp điện thoại, tiền ăn trưa, chính sách hỗ trợ cho CBNV gắn bó với Công ty được mua nhà thuộc các dự án của công ty với chính sách ưu đãi.

## 12. Chính sách cổ tức

Công ty thực hiện chi trả cổ tức từ nguồn lợi nhuận giữ lại theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông, căn cứ vào số lợi nhuận ròng đã thực hiện và đáp ứng được các quy định của pháp luật.

Công ty không thực hiện chi trả cổ tức trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán (năm 2019 và năm 2020).

## 13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất

Trong 03 năm 2019, 2020 và 2021, DRH không thực hiện chào bán/phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ, nên không có thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất trong 03 năm liên tục liền trước năm 2022.

## 14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành

Hợp đồng thuê sử dụng đất:

Theo BCTC Hợp nhất năm 2020 đã được kiểm toán và BCTC Hợp nhất quý 4 năm 2021 do Công ty lập, Nhóm Công ty hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê Hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm 2021, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo Hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:



Thời gian	31/12/2020 (triệu đồng)	31/12/2021 (triệu đồng)
Đến 1 năm	3.931	3.960
Từ 2 đến 5 năm	15.840	15.840
Trên 5 năm	12.870	6.930
<b>Tổng cộng</b>	<b>32.641</b>	<b>26.730</b>

Trái phiếu chưa đáo hạn: Vào ngày 16/11/2020, Công ty đã phát hành 2.300.000 trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có tài sản đảm bảo với tổng giá trị 230.774.310.573 đồng với kỳ hạn 24 tháng, tại thời điểm 31/12/2020, trái phiếu này chưa đáo hạn.

Trái phiếu chưa đáo hạn: Vào ngày 16/11/2020, Công ty đã phát hành 2.300.000 trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có tài sản đảm bảo với tổng giá trị 230.774.310.573 đồng với kỳ hạn 24 tháng, tại thời điểm 31/12/2021, trái phiếu này chưa đáo hạn.

**15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức phát hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán**

Không có.

**16. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích**

Công ty Cổ phần DRH Holdings cam kết không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.

**V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH**

**1. Kết quả hoạt động kinh doanh**

**1.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành trong 03 năm gần nhất**

**Các chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh hợp nhất giai đoạn 2019 – 2020 – 2021**

*Đơn vị tính: triệu đồng*

STT	CHỈ TIÊU	Năm 2019	Năm 2020	% tăng/ giảm	Năm 2021
1	Tổng giá trị tài sản	2.342.146	2.501.260	6,8%	2.637.673
2	Doanh thu thuần	366.413	77.912	-78,7%	48.142
3	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	63.420	47.128	-25,7%	15.500
4	Lợi nhuận khác	1.355	(1.071)	-179,1%	157
5	Lợi nhuận trước thuế	64.775	46.057	-28,9%	15.657

STT	CHỈ TIÊU	Năm 2019	Năm 2020	% tăng/ giảm	Năm 2021
6	Lợi nhuận sau thuế	54.691	50.933	-6,9%	13.986
7	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	-	-
8	Tỷ lệ cổ tức	-	-	-	-

*Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019, năm 2020 đã được kiểm toán, Báo cáo tài chính Q4/2021*

**Các chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh Công ty mẹ giai đoạn 2019 – 2020 –2021**

*Đơn vị tính: triệu đồng*

STT	CHỈ TIÊU	Năm 2019	Năm 2020	% tăng/ giảm	Năm 2021
1	Tổng giá trị tài sản	1.327.934	1.326.447	-0,1%	1.327.414
2	Doanh thu thuần	70.209	28.742	-59,1%	30.257
3	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(14.561)	(24.957)	71,4%	(26.541)
4	Lợi nhuận khác	(81)	(489)	503,7%	(8)
5	Lợi nhuận trước thuế	(14.643)	(25.446)	73,8%	(26.548)
6	Lợi nhuận sau thuế	(19.267)	(20.111)	4,4%	(26.548)
7	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	-	-
8	Tỷ lệ cổ tức	-	-	-	-

*Nguồn: BCTC Công ty mẹ năm 2019, năm 2020 đã được kiểm toán, BCTC công ty mẹ Q4/2021*

**1.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành**

Những nhân tố chính tác động đến tình hình hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán:

**a) Những nhân tố thuận lợi**

- Trong năm 2020, Chính phủ đã kiểm soát thành công đại dịch COVID-19. Hoạt động kinh doanh và niềm tin của người tiêu dùng phục hồi trong bối cảnh kiểm soát thành công dịch COVID-19 ở Việt Nam. Năm 2021, nền kinh tế toàn cầu có triển vọng tích cực hơn sau khi các nước đã triển khai tiêm vaccine COVID-19.
- Các biện pháp hỗ trợ tài khóa của Chính phủ gồm:
  - + Gia hạn thời gian thực hiện hoãn thuế và phí thuê đất (giá trị ước tính khoảng 185 nghìn tỷ đồng – chiếm khoảng 3% GDP danh nghĩa năm 2020).
  - + Gói hỗ trợ tài chính (giá trị ước tính khoảng 62 nghìn tỷ đồng - 1% GDP) dành cho các doanh nghiệp, hộ gia đình và cá nhân bị ảnh hưởng bởi dịch COVID-19.
  - + Miễn giảm phí (giá trị ước tính 46,6 nghìn tỷ đồng - 0,7% GDP).

- + Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 112/2020/TT-BTC ngày 29/12/2020 về việc tiếp tục giảm 29 loại phí đến ngày 30/6/2021 (mức giảm 10% - 50%).
- NHNN đã thực hiện một loạt các đợt giảm lãi suất vào các ngày 17/3, 13/5 và 1/10, với những thay đổi chính như sau:
  - + Giảm lãi suất tái cấp vốn từ 6,0% xuống 4,0%, lãi suất tái chiết khấu từ 4,0% xuống 2,5% và lãi suất OMO từ 4,0% xuống 2,5%.
  - + Giảm mức trần lãi suất tiền gửi có kỳ hạn từ 1 đến 6 tháng từ 5,0% xuống 4,0%.
  - + Các ngân hàng đồng thời cũng cam kết sẽ tái cơ cấu/giảm lãi suất cho vay đối với một số khoản vay cụ thể, khoản vay mới và giảm phí giao dịch cho khách hàng đến cuối năm 2020. Tính đến cuối năm 2020, các ngân hàng đã tái cơ cấu khoản vay, giảm lãi suất vay cho các khoản vay hiện hữu và cho vay với lãi suất thấp hơn (so với trước thời điểm COVID-19) cho tổng số 1,27 triệu khách hàng.

#### **b) Những nhân tố không thuận lợi**

- Mặc dù dịch bệnh Covid-19 được kiểm soát thành công, tuy nhiên, dịch bệnh kéo dài đã để lại hậu quả nghiêm trọng cho nền kinh tế nước ta. Thành phố Hồ Chí Minh, Hà Nội và nhiều địa phương kinh tế trọng điểm phải thực hiện giãn cách xã hội kéo dài, ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh các dự án bất động sản đã mở bán, làm giảm sức mua cũng như khiến một số kế hoạch của DRH chưa thể thực hiện.
- Những thay đổi chính sách về đầu tư, xây dựng, các đợt thanh tra, kiểm tra, rà soát pháp lý nhiều dự án đầu tư; trong đó có hoạt động kinh doanh bất động sản kéo dài từ cuối năm 2018 đến cuối năm 2019 khiến tăng trưởng của thị trường nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh chững lại. Số lượng dự án được phê duyệt, cấp phép thấp nhất trong 10 năm trở lại đây. Yếu tố này đang gây tâm lý e ngại trong việc ra quyết định mua nhà của khách hàng.

#### **c) Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất:**

- Theo Cục y tế dự phòng – Bộ Y tế, đợt dịch thứ 4 (từ ngày 27/4/2021 đến 10/10/2021), số ca mắc mới ghi nhận trong nước là 831.523 ca, trong đó có 755.622 bệnh nhân đã được công bố khỏi bệnh. So với giai đoạn nửa cuối tháng 09/2021 (có những ngày ghi nhận gần 12.000 ca mắc), số ca mắc mới và ca tử vong hiện có xu giảm rõ rệt, số ca khỏi bệnh lại lập kỷ lục mới với 27.520 người (vào ngày 1/10).
- Theo Tổng cục Thống kê, GDP 9 tháng năm 2021 chỉ tăng 1,42% so với cùng kỳ năm trước do dịch Covid-19 ảnh hưởng nghiêm trọng tới mọi lĩnh vực của nền kinh tế, nhiều địa phương kinh tế trọng điểm phải thực hiện giãn cách xã hội kéo dài để phòng chống dịch bệnh.
- Đợt dịch thứ 4 đã tác động nghiêm trọng đến mọi mặt đời sống kinh tế - xã hội, hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp và người dân khi lan rộng ra hầu hết các tỉnh, thành phố, đặc biệt tại các tỉnh, thành phố lớn như TP. Hồ Chí Minh, Hà Nội, Bắc Giang, Bắc Ninh, Bình Dương, Đồng Nai..., nơi tập trung đông dân cư, khu công nghiệp, khu chế xuất và các doanh nghiệp lớn trong chuỗi giá trị toàn cầu, đóng góp nhiều cho phát triển kinh tế và thu ngân sách.
- Trong tình hình khó khăn chung của toàn bộ nền kinh tế cũng như ngành bất động sản nói riêng, DRH đã đối mặt với nhiều thách thức để duy trì và phát triển hoạt động kinh doanh và triển khai các dự án. Công ty đã có những sắp xếp, cơ cấu lại danh mục đầu tư, tinh gọn bộ máy nhân sự, cải tiến quy trình hoạt động, tiết giảm chi phí hoạt động để vượt qua năm 2021 được đánh giá nhiều sóng gió, giữ ổn định hoạt động đầu tư, kinh doanh.

## 2. Tình hình tài chính

### 2.1 Các chỉ tiêu cơ bản

#### 2.1.1. Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	NGUỒN VỐN	Năm 2019	Năm 2020	+/- %	Năm 2021
1	Vốn góp của chủ sở hữu	609.999	609.999	0,0%	609.999
2	Cổ phiếu quỹ	(5.750)	(6.460)	12,3%	(6.460)
3	Quỹ đầu tư phát triển	8.999	14.468	60,8%	19.564
4	LNST chưa phân phối	191.467	227.754	19,0%	230.536
5	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	5.722	5.694	-0,5%	-
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>810.437</b>	<b>851.455</b>	<b>5,1%</b>	<b>859.321</b>

Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2019, năm 2020 đã được kiểm toán, Báo cáo tài chính Q4/2021

#### 2.1.2. Trích khấu hao tài sản cố định

Công ty thực hiện trích khấu hao tài sản cố định theo đúng các quy định hiện hành. Theo đó:

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: 03 - 07 năm
- Thiết bị quản lý: 02 - 05 năm
- Phần mềm máy tính: 05 năm

#### 2.1.3. Mức lương bình quân

Thu nhập của bình quân của người lao động là 23,5 triệu đồng/người/tháng, ở mức trung bình-khá so với các công ty cùng ngành đang phát triển các dự án tại Thành phố Hồ Chí Minh.

#### 2.1.4. Tình hình công nợ

##### a) Tình hình công nợ phải thu của DRH

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	CÁC KHOẢN NỢ PHẢI THU	Năm 2019	Năm 2020	+/- %	Năm 2021
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	113.590	33.636	-70,4%	35.649
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	95.013	86.638	-8,8%	87.360
3	Phải thu nội bộ ngắn hạn	-	-	-	-
4	Phải thu ngắn hạn khác	525.394	666.497	26,9%	706.185

STT	CÁC KHOẢN NỢ PHẢI THU	Năm 2019	Năm 2020	+/- %	Năm 2021
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>733.997</b>	<b>786.771</b>	<b>7,2%</b>	<b>829.194</b>

*Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2019, năm 2020 đã được kiểm toán, Báo cáo tài chính Q4/2021*

Tại ngày kết thúc năm tài chính 31/12/2019, 31/12/2020 và 31/12/2021, DRH không có bất kỳ các khoản phải thu quá hạn.

#### b) Tình hình công nợ phải trả của DRH

*Đơn vị tính: triệu đồng*

STT	CÁC KHOẢN NỢ PHẢI TRẢ	Năm 2019	Năm 2020	+/- %	Năm 2021
<b>I</b>	<b>NỢ NGẮN HẠN</b>	<b>1.516.066</b>	<b>1.532.520</b>	<b>1,1%</b>	<b>1.774.646</b>
1	Phải trả người bán ngắn hạn	66.321	78.550	18,4%	85.514
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	355.384	408.390	14,9%	1.013.452
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17.662	21.939	24,2%	58.498
4	Phải trả người lao động	2.483	2.095	-15,6%	2.409
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	579	4.381	656,1%	4.103
6	Phải trả ngắn hạn khác	907.483	709.430	-21,8%	152.759
7	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	159.744	296.121	85,4%	442.633
8	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	6.409	11.615	81,2%	15.278
<b>II</b>	<b>NỢ DÀI HẠN</b>	<b>15.643</b>	<b>117.284</b>	<b>649,8%</b>	<b>3.706</b>
1	Phải trả dài hạn khác	173	119	-31,3%	119
2	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	13.514	114.934	750,5%	-
3	Dự phòng phải trả dài hạn	1.956	2.232	14,1%	3.587
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.531.709</b>	<b>1.649.805</b>	<b>7,7%</b>	<b>1.778.352</b>

*Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2019, năm 2020 đã được kiểm toán, Báo cáo tài chính Q4/2021*

Tại ngày kết thúc năm tài chính 31/12/2019, 31/12/2020 và 31/11/2021, DRH không có bất kỳ các khoản phải trả quá hạn. DRH thực hiện tốt việc thanh toán đầy đủ, đúng hạn lãi và gốc các khoản nợ đến hạn.

Tại ngày kết thúc năm tài chính 31/12/2019, 31/12/2020 và 31/12/2021 và thời điểm của Bản cáo bạch này, Công ty và các công ty con không có bất kỳ vi phạm các điều khoản trong hợp đồng liên quan đến các khoản phải trả.

#### 2.1.5. Các khoản phải nộp theo luật định

DRH thực hiện nghiêm túc việc hạch toán đầy đủ các nghĩa vụ phải nộp đối với các khoản Thuế giá trị gia tăng, thuế Thu nhập doanh nghiệp và các khoản phải nộp khác theo quy định của Nhà nước. Công ty thực hiện

thanh toán các khoản thuế phải nộp đúng thời hạn. Các khoản thuế, phí phải nộp theo luật định tại ngày kết thúc năm tài chính 2019, 2020 và 2021 như sau:

*Đơn vị tính: triệu đồng*

STT	KHOẢN MỤC	Năm 2019	Năm 2020	+/- %	Năm 2021
1	Thuế thu nhập doanh nghiệp	14.173	7.255	-48,8%	9.696
2	Thuế giá trị gia tăng	3.229	14.377	345,3%	37.610
3	Thuế thu nhập cá nhân	221	256	15,8%	1.608
4	Khác	40	51	29,8%	9.584
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>17.662</b>	<b>21.939</b>	<b>24,2%</b>	<b>58.498</b>

*Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2019, năm 2020 đã được kiểm toán, Báo cáo tài chính Q4/2021*

#### 2.1.6. Trích lập các quỹ

DRH thực hiện việc trích lập các quỹ theo quy định tại Điều lệ tổ chức hoạt động và pháp luật hiện hành. Công ty trích lập các quỹ sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của 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 cán bộ nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Báo cáo tài chính.

Số dư các quỹ tại ngày kết thúc năm tài chính năm 2019, 2020 và 2021 như sau:

STT	QUỸ	Năm 2019	Năm 2020	+/- %	Năm 2021
1	Quỹ đầu tư phát triển	8.999	14.468	60,8%	19.564
2	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	6.409	11.615	81,2%	15.278
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>15.408</b>	<b>26.083</b>	<b>69,3%</b>	<b>34.937</b>

*Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2019, năm 2020 đã được kiểm toán, Báo cáo tài chính Q4/2021*

#### 2.1.7. Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới tình hình tài chính của Tổ chức phát hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất

Theo đánh giá của DRH, Công ty không có những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới tình hình tài chính của Tổ chức phát hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất

## 2.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

### 2.2.1. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu hợp nhất

CHỈ TIÊU	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
<b>1. Khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn <i>Tài sản ngắn hạn / Nợ ngắn hạn</i>	1,1	1,1	1,0
Hệ số thanh toán nhanh <i>(Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho) / Nợ ngắn hạn</i>	0,5	0,6	0,5
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
Hệ số Nợ / Tổng tài sản	0,7	0,7	0,7
Hệ số Nợ / Vốn chủ sở hữu	1,9	1,9	2,1
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
Vòng quay tổng tài sản <i>Doanh thu thuần / Tổng tài sản bình quân</i>	0,2	0,03	0,2
Vòng quay vốn lưu động <i>Doanh thu thuần / Tổng tài sản ngắn hạn bình quân</i>	0,2	0,05	0,03
Vòng quay hàng tồn kho <i>Giá vốn hàng bán / Hàng tồn kho bình quân</i>	0,4	0,1	0,04
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS) <i>Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần</i>	14,9%	65,4%	29,1%
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA) <i>Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân</i>	2,4%	2,1%	0,5%
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE) <i>Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân</i>	6,9%	6,1%	1,6%
Thu nhập trên cổ phần (EPS) (đồng/cổ phiếu)	763	717	208

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019, năm 2020 đã được kiểm toán năm, Báo cáo tài chính hợp nhất Q4/2021

**2.2.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu Công ty mẹ**

CHỈ TIÊU	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
<b>1. Khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn <i>Tài sản ngắn hạn / Nợ ngắn hạn</i>	0,5	0,6	0,5
Hệ số thanh toán nhanh <i>(Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho) / Nợ ngắn hạn</i>	0,5	0,6	0,5
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
Hệ số Nợ / Tổng tài sản	0,5	0,5	0,6
Hệ số Nợ / Vốn chủ sở hữu	1,1	1,2	1,3
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
Vòng quay tổng tài sản <i>Doanh thu thuần / Tổng tài sản bình quân</i>	0,05	0,02	0,02
Vòng quay vốn lưu động <i>Doanh thu thuần / Tổng tài sản ngắn hạn bình quân</i>	0,24	0,09	0,09
Vòng quay hàng tồn kho <i>Giá vốn hàng bán / Hàng tồn kho bình quân</i>	N/A	N/A	N/A
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS) <i>Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần</i>	-27,4%	-70,0%	-88%
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA) <i>Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân</i>	-1,5%	-1,5%	-2,0%
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE) <i>Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân</i>	-2,9%	-3,2%	-4,5%
Thu nhập trên cổ phần (EPS) (đồng/cổ phiếu)	-	-	-

Nguồn: Báo cáo tài chính riêng lẻ năm 2019, năm 2020 đã được kiểm toán, BCTC riêng lẻ Q4/2021

**3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành**

- Ý kiến của Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam - Tổ chức kiểm toán thực hiện soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ năm 2021 của Tổ chức phát hành: *“Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 06 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ”.

- Ý kiến của Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam - Tổ chức kiểm toán thực hiện soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ năm 2021 của Tổ chức phát hành: “*Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 06 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng 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 riêng giữa niên độ*”.

- Ý kiến của Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam - Tổ chức kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2020 của Tổ chức phát hành: “*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 31/12/2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất*”.

- Ý kiến của Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam - Tổ chức kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2019 của Tổ chức phát hành: “*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 31/12/2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất*”.

#### 4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	Kế hoạch năm 2021	% tăng/giảm so với năm 2020
1	Doanh thu thuần	870.000	1015.38%
2	Lợi nhuận sau thuế	72.000	41.4%
3	Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	8.3%	-57.1%
4	Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (*)	5.9%	-0.2%
5	Tỷ lệ cổ tức (*)		

Nguồn: Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2021/DRH/NQ-ĐHCĐTN ngày 26/04/2021

(\*) Vốn chủ sở hữu năm 2021 được ước tính dựa trên giá định đợt chào bán này diễn ra thành công, các cổ đông hiện hữu mua hết số lượng cổ phiếu đăng ký chào bán.

- Kế hoạch nêu trên được Hội đồng quản trị DRH nghiên cứu đề xuất và được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 thông qua.

- Căn cứ để đạt kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức nêu trên:
  - + Chú trọng công tác quản lý nguồn lực của Công ty, xây dựng, cải thiện các quy trình quản lý, cải thiện hiệu quả hoạt động của Công ty.
  - + Thực hiện chi tiêu hợp lý, tiết kiệm, đúng quy định. Cân đối tiền gửi, tiền vay, vốn huy động để sử dụng một cách hiệu quả nhất, tạo dòng tiền tốt cho công tác kinh doanh của Công ty.
  - + Tiếp tục xây dựng mô hình quản lý theo hướng hiện đại để tăng hiệu quả sản xuất kinh doanh, hoàn thiện hệ thống văn bản quản trị doanh nghiệp; sắp xếp nhân lực phù hợp với mô hình sản xuất (đặc biệt là nguồn lực quản lý chuyên sâu về đầu tư, kinh doanh bất động sản, quản lý tài chính), hoàn thiện chính sách đối với người lao động, tạo sự gắn bó của người lao động với Công ty.
  - + Tìm kiếm, nghiên cứu dự án mới có hiệu quả nhằm mở rộng và phát triển, Công ty.

---

**Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức:**

---

*Với vai trò là Tổ chức tư vấn chuyên nghiệp, Chi nhánh Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Gia đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu phân tích và đưa ra những đánh giá dự báo về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần DRH Holdings. Nếu không có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, thì kế hoạch lợi nhuận mà Công ty đưa ra là có tính khả thi và DRH có thể đảm bảo được kế hoạch doanh thu và lợi nhuận hàng năm như kế hoạch.*

*Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.*

**VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG****1. Thông tin về cổ đông sáng lập**

Công ty Cổ phần DRH Holdings được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0304266964 lần đầu ngày 06/03/2006. Từ thời điểm thành lập Công ty đến hiện tại đã được hơn 3 năm, căn cứ Khoản 3 Điều 120 Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14, cổ đông sáng lập của Công ty được tự do chuyển nhượng cổ phiếu.

**2. Thông tin về cổ đông lớn****2.1. Đối với cổ đông là cá nhân (nêu tên, năm sinh, quốc tịch, số lượng và tỷ lệ sở hữu)**

DRH không có cổ đông lớn là cá nhân.

**2.2. Đối với cổ đông là tổ chức**

DRH không có cổ đông lớn là tổ chức.

**2.3. Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ của các cổ đông lớn và những người có liên quan của cổ đông lớn tại ngày 18/10/2020**

DRH không có cổ đông lớn và do đó, DRH không có những người có liên quan của cổ đông lớn.

**2.4. Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu trên 10% tổng số cổ phần phổ thông và những người có liên quan của họ**

Không có

**3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng**

**3.1. Hội đồng quản trị**

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	SỐ LƯỢNG CỔ PHẦN NẪM GIỮ	TỶ LỆ SỞ HỮU
1	Ông Phan Tấn Đạt	Chủ tịch Hội đồng quản trị	1.854.810	3,04%
2	Ông Ngô Đức Sơn	Thành viên Hội đồng quản trị	100.000	0,17%
3	Ông Trần Hoàng Anh	Thành viên Hội đồng quản trị	100.000	0,17%
4	Ông Hồ Ngọc Bạch	Thành viên Hội đồng quản trị	-	-
5	Ông Nguyễn Lâm Tùng	Thành viên Hội đồng quản trị	-	-

**3.1.1. Ông Phan Tấn Đạt - Chủ tịch Hội đồng quản trị**

- Họ và Tên: Phan Tấn Đạt
- Ngày tháng năm sinh: 04/10/1984      Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12      Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Chủ tịch Hội đồng quản trị, được bổ nhiệm từ ngày 25/06/2020.

- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

Từ 2006 đến 2014 : Giám đốc Đầu tư, Khối đầu tư tài chính – Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam

Từ năm 2016 – nay : Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương

- Số cổ phiếu nắm giữ: 1.854.810 cổ phiếu, chiếm 3,04% vốn điều lệ, trong đó:
  - + Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0,0% vốn điều lệ
  - + Cá nhân sở hữu: 1.854.810 cổ phiếu, chiếm 3,04% vốn điều lệ
- Thông tin về những người có liên quan:

STT	Tên cá nhân	Số CMND/ CCCD / Hộ chiếu	Số lượng cổ phiếu nắm giữ, tỷ lệ sở hữu	Mối quan hệ
1	Phan Tấn Ước	210748895	-	Bố đẻ
2	Nguyễn Thị Hòa	212693416	-	Mẹ đẻ

STT	Tên cá nhân	Số CMND/ CCCD / Hộ chiếu	Số lượng cổ phiếu nắm giữ, tỷ lệ sở hữu	Mối quan hệ
3	Lê Thị Việt Hà	280925768	-	Vợ
4	Phan Huy Cường	212602173	-	Em trai
5	Phan Tấn Vinh	212686968	15.000	Em trai
6	Phan Thị Linh Giang	212702518	-	Em gái
7	Phan Lê Bảo Trân	Còn nhỏ	-	Con gái
8	Phan Đăng Khoa	Còn nhỏ	-	Con trai
9	Lê Ngọc Cừ	186454682	-	Bố vợ
10	Bùi Thị Hương	280999711	-	Mẹ vợ
11	Phan Thị Kiều Nương	212686966	-	Em dâu

- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:

- + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: Không có
- + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán:
  - Năm 2019: 1.950.000.000 đồng
  - Năm 2020: 1.950.000.000 đồng
  - Năm 2021: 1.173.382.643 đồng

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có

- Trường hợp thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc (Giám đốc), Phó Tổng giám đốc (Phó Giám đốc), Kế toán trưởng có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: Không có

### 3.1.2. Ông Ngô Đức Sơn - Thành viên Hội đồng quản trị

- Họ và Tên: Ngô Đức Sơn
- Ngày tháng năm sinh: 07/07/1979      Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12      Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Thành viên Hội đồng quản trị, được bổ nhiệm từ ngày 25/06/2020 và Tổng Giám đốc công ty được bổ nhiệm từ ngày 03/08/2021.
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

Từ 2004 đến 2007      : Phó Giám đốc Công ty Tư vấn Xây dựng Sài Gòn

Từ 2008 đến 2017      : Giám đốc Kinh doanh Đại Á Land, Phó Tổng Giám đốc Kim Oanh Group

Từ 2018 – 07/2020 : Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần DRH Holdings

- Số cổ phiếu nắm giữ: 100.000 cổ phiếu, chiếm 0,17% vốn điều lệ, trong đó:
  - + Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0,0% vốn điều lệ
  - + Cá nhân sở hữu: 100.000 cổ phiếu, chiếm 0,17% vốn điều lệ
- Thông tin về những người có liên quan:

STT	Tên cá nhân	Số CMND/ CCCD / Hộ chiếu	Số lượng cổ phiếu nắm giữ, tỷ lệ sở hữu	Mối quan hệ
1	Nguyễn Thị Thanh Chúc	035181000379	-	Vợ
2	Ngô Đức An	Còn nhỏ	-	Con trai
3	Ngô Quỳnh Anh	Còn nhỏ	-	Con gái
4	Ngô Đức Yên	230851537	-	Cha
5	Phan Thị Hường	230261536	-	Mẹ ruột
6	Ngô Thành	023376601	-	Anh ruột
7	Ngô Đức Thanh	230681611	-	Anh ruột
8	Ngô Đức Thịnh	230479283	-	Anh ruột
9	Ngô Thị Yến	230376576	-	Chị
10	Ngô Thị Thúy	230585917	-	Chị
11	Ngô Thị Thủy	024964883	-	Em
12	Nguyễn Thị Xuân Phi	230793916	-	Chị dâu
13	Phan Hữu Nam	230356028	-	Anh rể
14	Võ Thị Thu Thúy	230526374	-	Chị dâu
15	Trần Xuân Thùy	230508758	-	Anh rể
16	Lê Thị Thanh Mai	188505754	-	Mẹ vợ

- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: Không có
  - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán:
    - Năm 2019: 620.727.003 đồng
    - Năm 2020: 620.727.003 đồng
    - Năm 2021: 726.050.100 đồng

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có
- Trường hợp thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc (Giám đốc), Phó Tổng giám đốc (Phó Giám đốc), Kế toán trưởng có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: Không có.

### 3.1.3. Ông Trần Hoàng Anh - Thành viên Hội đồng quản trị

- Họ và Tên: Trần Hoàng Anh
- Ngày tháng năm sinh: 01/02/1980                      Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12                                      Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Kinh tế.
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Thành viên Hội đồng quản trị, được bổ nhiệm từ ngày 25/06/2020, Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần DRH Holdings
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

Từ 2000 đến 2010    : Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

Năm 2010                : Trưởng ban Tài chính ngành đường của Tập đoàn TTC (TTC Group)

- Số cổ phiếu nắm giữ:        100.000 cổ phiếu, chiếm 0,17% vốn điều lệ, trong đó:
  - + Đại diện sở hữu:            0 cổ phiếu, chiếm 0,0% vốn điều lệ
  - + Cá nhân sở hữu:            100.000 cổ phiếu, chiếm 0,17% vốn điều lệ
- Thông tin về những người có liên quan:

STT	Tên cá nhân	Số CMND/ CCCD / Hộ chiếu	Số lượng cổ phiếu nắm giữ, tỷ lệ sở hữu	Mối quan hệ
1	Trần Quang Thái	250000518	-	Bố đẻ
2	Huỳnh Thị Minh	250069055	-	Mẹ đẻ
3	Trần Hoàng Vũ	250454355	-	Anh trai
4	Nguyễn Thị Bảo Ngọc	250478098	-	Chị dâu
5	Trần Hoàng Phúc	250905858	-	Em trai
6	Nguyễn Thiện Lan Vi	089190000338	-	Vợ
7	Trần Hoàng Khang	Còn nhỏ	-	Con trai
8	Trần Hoàng Vi Anh	Còn nhỏ	-	Con gái
9	Trần Thị Kim Loan	350066504	-	Mẹ vợ

- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: Không có

- + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán:
  - Năm 2019: 560.019.308 đồng
  - Năm 2020: 550.326.998 đồng
  - Năm 2021: 536.788.516 đồng

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có
- Trường hợp thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc (Giám đốc), Phó Tổng giám đốc (Phó Giám đốc), Kế toán trưởng có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: Không có.

### 3.1.4. Ông Hồ Ngọc Bạch – Thành viên Hội đồng quản trị

- Họ và Tên: Hồ Ngọc Bạch
- Ngày tháng năm sinh: 12/06/1983                      Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12                                      Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Kinh tế.
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Thành viên độc lập Hội đồng quản trị, được bổ nhiệm từ ngày 25/06/2020, Chủ tịch Ủy ban kiểm toán
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

Phó Giám Đốc Phụ Trách Khối Thị Trường Tài chính tại Ngân Hàng TMCP Việt Nam Thương Tín (VietBank)

- Số cổ phiếu nắm giữ:        0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ, trong đó:
  - + Đại diện sở hữu:        0 cổ phiếu, chiếm 0,0% vốn điều lệ
  - + Cá nhân sở hữu:        0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Thông tin về những người có liên quan:

STT	Tên cá nhân	Số CMND/ CCCD / Hộ chiếu	Số lượng cổ phiếu nắm giữ, tỷ lệ sở hữu	Mối quan hệ
1	Nguyễn Thị Thu Trà	023754286	-	Vợ
2	Hồ Nguyễn Phương Nghi	Còn nhỏ	-	Con gái
3	Hồ Nguyễn Phương Linh	Còn nhỏ	-	Con gái
4	Hồ Nguyễn Phương Thảo	Còn nhỏ	-	Con gái
5	Trần Thị Thơm	024599587	-	Mẹ đẻ
6	Hồ Văn Thanh	024599588	-	Cha đẻ
7	Hồ Ngọc Huỳnh	024599590	-	Em
8	Nguyễn Thị Minh Phượng	023453504	-	Mẹ vợ

- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát

hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: Không có

- + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán:
  - Năm 2019: 0 đồng
  - Năm 2020: 0 đồng
  - Năm 2021: 0 đồng

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có
- Trường hợp thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc (Giám đốc), Phó Tổng giám đốc (Phó Giám đốc), Kế toán trưởng có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: Không có.

### 3.1.5. Ông Nguyễn Lâm Tùng – Thành viên Hội đồng quản trị

- Họ và Tên: Nguyễn Lâm Tùng
- Ngày tháng năm sinh: 14/12/1982 Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12 Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Kinh tế
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Thành viên độc lập Hội đồng quản trị, được bổ nhiệm từ ngày 25/06/2020, thành viên Ủy ban kiểm toán
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

- 2007 - 04/2010 : Chuyên viên tư vấn - Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt
- 05/2010 - 11/2011 : Trưởng nhóm tư vấn, Phó trưởng phòng, Trưởng phòng Tư vấn tài chính Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh - Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn Hà Nội
- 11/2011- 08/2012 : Phó Trưởng phòng Phòng Tư Vấn Chi nhánh Hồ Chí Minh - Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương
- 08/2012 đến nay : Giám đốc Chi nhánh – Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Gia
- 05/2019 đến nay : Kiểm soát viên – Công ty Cổ phần Lâm nghiệp Sài Gòn
- 05/2019 đến nay : Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam
- 04/2020 đến nay : Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Đồng Nai
- 09/2021 đến nay : Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ

- Số cổ phiếu nắm giữ: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ, trong đó:
  - + Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0,0% vốn điều lệ
  - + Cá nhân sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ



- Thông tin về những người có liên quan:

STT	Tên cá nhân	Số CMND/ CCCD / Hộ chiếu	Số lượng cổ phiếu nắm giữ, tỷ lệ sở hữu	Mối quan hệ
1	Nguyễn Lê Thúy	013578918	-	Vợ
2	Nguyễn Thùy Dương	Còn nhỏ	-	Con gái
3	Nguyễn Đức Minh	Còn nhỏ	-	Con trai
4	Nguyễn Văn Thành	036050000107	-	Bố đẻ
5	Trần Kim Liên	037158000014	-	Mẹ đẻ
6	Nguyễn Lê Hạnh	031056000049	-	Bố vợ
7	Hoàng Bích Liên	001157007744	-	Mẹ vợ
8	Nguyễn Quang Trường	037088000055	-	Em trai

- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:

- + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ:
  - Hợp đồng dịch vụ tư vấn phát hành cổ phiếu số 18/2021/HĐT/NSI-DRH ngày 18/11/2021 ký giữa Công ty Cổ phần DRH Holdings và Chi nhánh Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Gia.
- + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán:
  - Năm 2019: 0 đồng
  - Năm 2020: 0 đồng
  - Năm 2021: 0 đồng

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có

- Trường hợp thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc (Giám đốc), Phó Tổng giám đốc (Phó Giám đốc), Kế toán trưởng có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: Không có

### 3.2. Ủy ban kiểm toán

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	SỐ LƯỢNG CỔ PHẦN NẪM GIỮ	TỶ LỆ SỞ HỮU
1	Ông Hồ Ngọc Bạch	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	-	-
2	Ông Nguyễn Lâm Tùng	Thành viên	-	-

#### 3.2.1. Ông Hồ Ngọc Bạch - Chủ tịch Ủy ban kiểm toán

Xem Phần VI, Mục 3.1.4

**3.2.2. Ông Nguyễn Lâm Tùng – Thành viên**

Xem Phần VI, Mục 3.1.5

**3.3. Ban Tổng Giám đốc**

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	SỐ LƯỢNG CỔ PHẦN NĂM GIỮ	TỶ LỆ SỞ HỮU
1	Ông Ngô Đức Sơn	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	100.000	0,17%
2	Ông Trần Hoàng Anh	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	100.000	0,17%

**3.3.1. Ông Ngô Đức Sơn - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc**

Xem Phần VI, Mục 3.1.2

**3.3.2. Ông Trần Hoàng Anh - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc**

Xem Phần VI, Mục 3.1.3

**3.4. Bà Lê Thị Thuần - Kế toán trưởng**

- Họ và Tên: Lê Thị Thuần
- Ngày tháng năm sinh: 03/05/1979                      Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12                                      Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành:

Từ 2006 - nay                      : Kế toán trưởng Công ty Cổ phần DRH Holdings

- Số cổ phiếu nắm giữ:            0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ, trong đó:
  - + Đại diện sở hữu:                0 cổ phiếu, chiếm 0,0% vốn điều lệ
  - + Cá nhân sở hữu:                 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Thông tin về những người có liên quan:

STT	Tên cá nhân	Số CMND/ CCCD / Hộ chiếu	Số lượng cổ phiếu nắm giữ, tỷ lệ sở hữu	Mối quan hệ
1	Phạm Minh Tiến	022803846	-	Chồng
2	Phạm Quỳnh Anh	Còn nhỏ	-	Con gái
3	Phạm Nhật Minh Nam	Còn nhỏ	-	Con trai
4	Lê Thế Truyền	052070000345	-	Anh trai
5	Trần Thị Bích Liên	040170000357	-	Chị dâu
6	Lê Thế Đăng	211543775	-	Anh trai

STT	Tên cá nhân	Số CMND/ CCCD / Hộ chiếu	Số lượng cổ phiếu nắm giữ, tỷ lệ sở hữu	Mối quan hệ
7	Châu Thị Ngọc Hà	025167603	-	Chị dâu
8	Lê Thế Vi	025848475	-	Anh trai
9	Nguyễn Thị Yến Thu	026101457	-	Chị dâu
10	Lê Thị Vân	052174000193	-	Chị ruột
11	Lê Kế Phúc	013074279	-	Anh rể
12	Lê Thành Sỹ	210361492	-	Bố đẻ
13	Nguyễn Thị Thanh	210284888	-	Mẹ đẻ
14	Bùi Thị Thúy Dương	020609982	-	Mẹ chồng

- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:

- + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: Không có
- + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán:
  - Năm 2019: 585.700.000 đồng
  - Năm 2020: 555.800.000 đồng
  - Năm 2021: 495.301.419 đồng

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có

- Trường hợp thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc (Giám đốc), Phó Tổng giám đốc (Phó Giám đốc), Kế toán trưởng có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: Không có

## VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

1. Loại cổ phiếu: cổ phiếu phổ thông
2. Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu
3. Tổng số lượng cổ phiếu chào bán: 60.353.933 cổ phiếu
4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá: 603.539.330.000 đồng
5. Giá chào bán: 12.000 đồng/cổ phiếu
6. Phương pháp tính giá:

Nguyên tắc xác định giá chào bán căn cứ giá trị sổ sách trên một cổ phiếu ước tính tại thời điểm 31/12/2020 để làm cơ sở cho việc xác định giá chào bán cổ phiếu:

KHOẢN MỤC	GIÁ TRỊ
1. Tổng tài sản tại 31/12/2020 (đồng)	2.501.259.956.762

<b>2. Tổng nợ tại 31/12/2020 (đồng)</b>	1.649.804.564.867
<b>3. Vốn chủ sở hữu 31/12/2020 (đồng)</b>	851.455.391.895
<b>4. Số cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm 31/12/2020 (cổ phiếu)</b>	60.999.933
<b>5. Giá trị sổ sách mỗi cổ phiếu tại thời điểm 31/12/2020 (đồng/cổ phiếu)</b>	13.958

Trong quá trình xác định giá chào bán, DRH có tính đến yếu tố thu hút các cổ đông gắn bó lâu dài với Công ty, giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là 12.000 đồng/cổ phiếu, tức bằng 85,97% giá trị sổ sách của Công ty tại thời điểm 31/12/2020.

**7. Phương thức phân phối:** Chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền

- Tỷ lệ thực hiện quyền: 1:1. Tại ngày chốt danh sách (ngày đăng ký cuối cùng), cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu sẽ được 01 quyền mua và cứ 01 quyền mua sẽ được mua 01 cổ phiếu mới phát hành thêm của đợt chào bán. Ví dụ: Tại ngày chốt danh sách cổ đông được hưởng quyền mua cổ phiếu chào bán thêm, cổ đông Nguyễn Văn A đang sở hữu 577 cổ phiếu. Khi đó, cổ đông A sẽ được mua số cổ phiếu mới chào bán thêm tương ứng  $(577:1) \times 1 = 577$  cổ phiếu (không phát sinh cổ phiếu lẻ).

- Phương án xử lý cổ phiếu lẻ: vì tỷ lệ phân phối là 1:1 nên sẽ không phát sinh cổ phiếu lẻ.

- Phương án xử lý cổ phiếu chào bán không hết: Các cổ phiếu nhà đầu tư từ chối mua hoặc mua không hết sẽ do Hội đồng quản trị Công ty được toàn quyền nghiên cứu, đàm phán và quyết định việc chào bán cho các đối tượng khác tại thời điểm phù hợp với tình hình thực tế, đảm bảo tuân thủ đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật. Giá chào bán không thấp hơn mức giá chào bán cho cổ đông hiện hữu.

Số cổ phiếu này bị hạn chế chuyển nhượng trong thời hạn 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

- Các điều khoản khác có liên quan:

+ Người sở hữu quyền mua có quyền từ chối mua toàn bộ hoặc một phần số lượng cổ phiếu phát hành theo quyền mua trong thời gian thực hiện quyền.

+ Kết thúc thời gian thực hiện quyền, nếu quyền mua không được thực hiện, tất cả các quyền lợi liên quan đến quyền mua cổ phiếu sẽ đương nhiên bị chấm dứt và Tổ chức phát hành không phải thanh toán cho người sở hữu quyền bất kỳ một khoản phí nào.

**8. Đăng ký mua cổ phiếu**

- Số lượng cổ phiếu đăng ký mua tối thiểu: Không có

- Thời hạn đăng ký mua cổ phiếu: 20 (hai mươi) ngày

- Phương thức xử lý trong trường hợp số lượng cổ phiếu đăng ký mua không đạt mức tối thiểu: Không có

- Phương thức đăng ký và thanh toán tiền mua cổ phiếu:

+ Đối với chứng khoán lưu ký: Nhà đầu tư thực hiện đăng ký mua cổ phiếu tại Thành viên lưu ký nơi Nhà đầu tư mở tài khoản lưu ký và thanh toán tiền mua Cổ phiếu vào Tài khoản phong tỏa của Tổ Chức Phát Hành.

+ Đối với chứng khoán chưa lưu ký: Nhà đầu tư thực hiện đăng ký mua cổ phiếu tại Tổ chức phát hành và thanh toán tiền mua Cổ phiếu vào Tài khoản phong tỏa của Tổ Chức Phát Hành.

**9. Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu**

**Bước 1: Công bố thông tin**

Trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ khi kể từ ngày Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng do UBCKNN ban hành có hiệu lực, Tổ chức phát hành sẽ công bố bản thông báo phát hành trên 01 tờ báo điện tử hoặc báo in trong 03 số liên tiếp.

**Bước 2: Xác định danh sách người sở hữu chứng khoán được hưởng quyền**

Trong thời hạn 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày công bố thông tin phát hành, Tổ chức phát hành sẽ gửi hồ sơ thông báo thực hiện quyền đến Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD). Tổ chức phát hành phối hợp với VSD xác định ngày đăng ký cuối cùng và danh sách người sở hữu chứng khoán được hưởng quyền.

**Bước 3: Phân bổ và thông báo quyền mua**

Trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày đăng ký cuối cùng, VSD và các Thành viên lưu ký sẽ gửi "Thông báo về việc sở hữu quyền mua chứng khoán đến nhà đầu tư".

Đồng thời, Tổ chức phát hành gửi cho người sở hữu chứng khoán chưa lưu ký Thông báo về việc sở hữu quyền mua chứng khoán.

**Bước 4: Đăng ký thực hiện quyền và nộp tiền mua cổ phiếu**

Trên cơ sở danh sách phân bổ quyền mua cổ phiếu do VSD cung cấp, các Thành viên lưu ký tổ chức cho các cổ đông đăng ký thực hiện quyền và nộp tiền mua cổ phiếu vào tài khoản phong tỏa của Tổ chức phát hành; đối với trường hợp cổ đông chưa lưu ký thì sẽ đăng ký mua cổ phiếu tại Công ty và nộp tiền mua cổ phiếu vào tài khoản phong tỏa của Tổ chức phát hành.

Thời gian đăng ký thực hiện quyền và nộp tiền mua cổ phiếu 20 (hai mươi) ngày.

**Bước 5: Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu**

Quyền mua cổ phiếu được thực hiện chuyển nhượng 18 (mười tám) ngày kể từ ngày các Thành viên lưu ký và Tổ chức phát hành gửi Thông báo về việc sở hữu quyền mua chứng khoán cho nhà đầu tư.

Việc chuyển nhượng quyền mua chứng khoán cho người sở hữu chứng khoán lưu ký được thực hiện tại Thành viên lưu ký bên chuyển nhượng mở tài khoản lưu ký.

Đối với chứng khoán chưa lưu ký, thủ tục chuyển nhượng quyền mua và đăng ký đặt mua chứng khoán do Tổ chức phát hành trực tiếp thực hiện.

Quyền mua chỉ được chuyển nhượng 01 (một) lần.

**Bước 6: Danh sách tổng hợp nhà đầu tư đăng ký mua cổ phiếu phát hành thêm**

Trong vòng 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày hết hạn đặt mua chứng khoán phát hành thêm, VSD gửi "Danh sách tổng hợp nhà đầu tư đăng ký mua chứng khoán phát hành thêm" đối với chứng khoán lưu ký cho Tổ chức phát hành.

Đối với chứng khoán chưa lưu ký, Tổ chức phát hành trực tiếp tổng hợp Danh sách nhà đầu tư đăng ký mua chứng khoán phát hành thêm.

**Bước 7: Báo cáo kết quả phát hành**

Trong vòng 10 (mười) ngày làm việc sau khi kết thúc việc phát hành, tổ chức phát hành sẽ lập báo cáo phát hành gửi UBCKNN, đồng thời, thực hiện công bố thông tin cần thiết, hoàn tất thủ tục đăng ký lưu ký số cổ phiếu phát hành thêm.

**Bước 8: Chuyển giao cổ phiếu**

Đối với chứng khoán lưu ký: VSD phân bổ cổ phiếu phát hành thêm vào tài khoản lưu ký của Thành viên lưu ký mở tài khoản trực tiếp.

Đối với chứng khoán chưa lưu ký: dự kiến trong vòng 10 (mười) ngày làm việc sau khi kết thúc việc phát hành, Tổ chức phát hành sẽ cấp Sổ/Giấy chứng nhận sở hữu chứng khoán cho người sở hữu chứng khoán chưa lưu ký.

**10. Phương thức thực hiện quyền đối với trường hợp chào bán cổ phiếu ưu đãi:** Không có

**11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu**

Cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu là cổ phiếu phổ thông và được tự do chuyển nhượng.

Trong trường hợp phát sinh số cổ phiếu cổ đông hiện hữu không đăng ký, không nộp tiền mua, số cổ phiếu lẻ, căn cứ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2021/DRH/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/11/2021, ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị bán cho đối tượng khác với giá không thấp hơn giá bán cho cổ đông hiện hữu. HĐQT bảo đảm điều kiện chào bán, điều kiện về quyền, nghĩa vụ của nhà đầu tư không thuận lợi hơn so với điều kiện chào bán cho cổ đông hiện hữu. Số cổ phiếu này bị hạn chế chuyển nhượng trong thời hạn 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

**12. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu**

Tên tài khoản: Công ty Cổ phần DRH Holdings

Số tài khoản: 1441 00000 90966

Nơi mở: Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - Chi nhánh Thống Nhất

**13. Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn điều lệ của Tổ chức phát hành:** Không có.

**14. Hủy bỏ đợt chào bán:** Phương án chào bán được ĐHĐCĐ thông qua không có điều khoản hủy bỏ đợt chào bán. Trường hợp, đợt chào bán bị hủy bỏ theo quyết định của cấp có thẩm quyền, việc hoàn trả tiền cho nhà đầu tư được thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan.

**15. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài**

Cam kết của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần DRH Holdings đảm bảo tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài trong quá trình chào bán cổ phiếu ra công chúng:

Trong quá trình phân phối cổ phiếu chào bán ra công chúng, Hội đồng quản trị cam kết hoàn toàn chịu trách nhiệm về việc đảm bảo tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài theo quy định cũng như bảo đảm đầy đủ quyền lợi của cổ đông. Hội đồng quản trị đề ra phương án việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty tại ngày đăng ký cuối cùng đối với cổ đông là nhà đầu tư nước ngoài đang sở hữu cổ phiếu DRH như sau:

- Trường hợp DRH có tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài hoặc tổ chức có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ vượt quá tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại DRH theo quy định là 0%:

Nhà đầu tư thuộc nhóm này chỉ được mua cổ phiếu mới đúng bằng số quyền mua được xác định trong đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu, đảm bảo không tăng tỷ lệ sở hữu tại DRH. Trong trường hợp này, sau khi đợt chào bán kết thúc, nhà đầu tư thuộc nhóm này chỉ được phép bán ra cổ phiếu cho đến khi tổng tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại DRH tuân thủ theo quy định hiện hành.

- Trong trường hợp phát sinh cổ phiếu dư do cổ đông hiện hữu không thực hiện quyền mua, không đăng ký mua, không nộp tiền mua, việc tiếp tục chào bán số cổ phiếu này sẽ chỉ được phân phối cho các cổ đông trong nước để bảo đảm tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài sau khi hoàn thành đợt chào bán không vượt mức tối đa theo quy định hiện hành.

## 16. Các loại thuế có liên quan

Trong hoạt động, Công ty cần thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước như thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng... phụ thuộc các lĩnh vực kinh doanh, đầu tư của Công ty và tuân thủ theo chính sách của Nhà nước trong từng thời kỳ. Cụ thể như sau:

### 16.1. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty đang thực hiện áp dụng mức thuế suất thuế Thu nhập Doanh nghiệp là 20% tính trên thu nhập chịu thuế. Kỳ tính thuế được xác định theo năm dương lịch.

Căn cứ Nghị định 114/2020/NĐ-CP được Chính phủ ban hành ngày 25 tháng 9 năm 2020, DRH được giảm 30% số thuế TNDN phải nộp của kỳ tính thuế TNDN năm 2020 đối với trường hợp doanh nghiệp có tổng doanh thu năm 2020 không quá 200 tỷ đồng.

### 16.2. Thuế giá trị gia tăng

Theo quy định của Luật Thuế GTGT số 13/2008/QH12 ngày 03/06/2008, Luật số 32/2013/QH13, Luật số 71/2014/QH13 ngày 26/11/2014, Luật số 106/2016/QH13 ngày 06/04/2016 và các văn bản hướng dẫn thi hành, Công ty đang áp dụng mức thuế suất 10%.

### 16.3. Thuế thu nhập cá nhân

**Thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập cổ tức:** Theo quy định trong Thông tư số 111/2013/TT-BTC “Hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và hướng dẫn thi hành Nghị định số 65/2013/NĐ-CP ngày 27/6/2013 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân”, ban hành ngày 15/8/2013, nhà đầu tư sẽ phải đóng thuế thu nhập cá nhân đối với khoản thu nhập từ cổ tức.

Khoản thu nhập này được xác định là thu nhập từ đầu tư vốn.

*Thuế thu nhập cá nhân phải nộp = Cổ tức nhận được x Thuế suất 5%*

**Thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:** Cũng theo Thông tư số 111/2013/TT-BTC, thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán bao gồm thu nhập từ việc chuyển nhượng cổ phiếu, trái phiếu, chứng chỉ quỹ và các loại khác theo quy định của Luật Chứng khoán thuộc diện thu nhập chịu thuế thu nhập cá nhân. Trường hợp cá nhân chuyển nhượng chứng khoán đăng ký nộp thuế theo biểu thuế toàn phần với thuế suất là 20%.

Cách tính thuế thu nhập cá nhân phải nộp như sau:

*Thuế thu nhập cá nhân phải nộp = Thu nhập tính thuế x Thuế suất 20%*

Trường hợp cá nhân chuyển nhượng chứng khoán không đăng ký nộp thuế theo biểu thuế toàn phần với thuế suất 20% thì áp dụng thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần. Cách tính thuế phải nộp như sau:

*Thuế thu nhập cá nhân phải nộp = Giá chuyển nhượng x Thuế suất 0,1%*

Mọi trường hợp chuyển nhượng chứng khoán không phân biệt nộp thuế theo thuế suất 0,1% hay 20% đều phải khấu trừ thuế trước khi thanh toán cho người chuyển nhượng. Căn cứ để xác định số thuế khấu trừ là giá chuyển nhượng chưa trừ các khoản chi phí nhân với thuế suất 0,1%.

#### 16.4. Thuế thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán đối với Nhà đầu tư tổ chức

**Tổ chức trong nước:** Theo quy định tại Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008 và Luật số 32/2013/QH13 ngày 19/06/2013 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 thì thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán là thu nhập khác áp dụng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20%.

**Tổ chức nước ngoài:** tổ chức nước ngoài sản xuất kinh doanh tại Việt Nam không theo Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư thì thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán sẽ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 0,1% trên doanh thu tính thuế.

#### 16.5. Thuế thu nhập từ cổ tức đối với Nhà đầu tư tổ chức

Doanh nghiệp được miễn thuế theo quy định tại Khoản 6 Điều 4 Luật Thuế thu nhập Doanh nghiệp 2008.

#### 16.6. Các loại thuế khác

Thuế tài nguyên, thuế đất, tiền thuê đất, thuế môn bài, phí, lệ phí, ... của Công ty thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo quy định của Nhà nước.

#### 17. Thông tin về các cam kết

Công ty Cổ phần DRH Holdings cam kết rằng “Công ty không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích”.

Công ty Cổ phần DRH Holdings cam kết thực hiện đăng ký niêm yết bổ sung số cổ phiếu phát hành thêm ra công chúng tại Sở giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh theo đúng quy định pháp luật

#### 18. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt: Không có.

### VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

Công ty Cổ phần DRH Holdings thực hiện chào bán thêm 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 hoạt động kinh doanh

### IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

Tổng số vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu dự kiến là 724.247.196.000 đồng (Bảy trăm hai mươi bốn tỷ hai trăm bốn mươi bảy triệu một trăm chín mươi sáu nghìn đồng)

Toàn bộ nguồn tiền thu được từ việc tăng vốn sẽ được sử dụng vào các mục đích sau:

STT	PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG TIỀN	SỐ TIỀN	THỜI GIAN THỰC HIỆN
1	Góp vốn vào CTCP Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	500.000.000.000	Năm 2022 - 2023
2	Tăng tỷ lệ sở hữu tại CTCP Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương	220.000.000.000	Năm 2022
3	Bổ sung vốn lưu động hoạt động kinh doanh	4.247.196.000	Năm 2022
	<b>TỔNG</b>	<b>724.247.196.000</b>	



Trong thời gian chưa sử dụng hoặc sử dụng chưa hết số tiền dự kiến được phân bổ vào các hoạt động nêu trên, Hội đồng quản trị quyết định chi tiết phương án sử dụng vốn, cân đối và điều chỉnh số tiền sử dụng trong phạm vi nguồn vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu phù hợp với quy định của pháp luật trên nguyên tắc đảm bảo an toàn, tối ưu hóa việc sử dụng vốn của toàn Công ty.

**1. Giới thiệu về CTCP Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn:**

- Tên Công ty: CTCP Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn
- Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0314298429 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 20/03/2017 và đăng ký thay đổi lần gần nhất ngày 13/12/2017
- Vốn điều lệ: 300.000.000.000 đồng
- Địa chỉ: 117-119-121 Nguyễn Du, Phường Bến Thành, Quận 1 Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Lĩnh vực hoạt động chính: đầu tư và phát triển Bất động sản
- Mối quan hệ với Tổ chức phát hành: Công ty con
- Người có liên quan của Tổ chức phát hành: Ông Trần Hoàng Anh Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần DRH Holdings là đại diện sở hữu vốn của Công ty Cổ phần DRH Holdings tại Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn. Thông tin Ông Trần Hoàng Anh xem Phần VI, Mục 3.1.3
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty trước góp vốn: 99%
- Số vốn điều lệ dự kiến sau khi tăng vốn: 800.000.000.000 đồng
- Phương thức góp vốn: Cổ đông hiện hữu đăng ký góp thêm vốn.
- Tỷ lệ sở hữu dự kiến sau khi góp vốn: 99,625%
- Mục đích tăng vốn: CTCP Kinh doanh và Phát triển BĐS Đông Sài Gòn phát hành cổ phiếu tăng vốn nhằm mục đích:

STT	PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC	SỐ TIỀN (VNĐ)	THỜI GIAN THỰC HIỆN
1	Mua đất tại Lê Văn Việt, Phường Tân Phú, TP Thủ Đức, TP Hồ Chí Minh	300.000.000.000	Năm 2022 – 2023
2	Thực hiện dự án Khu dân cư Metro Valley, TP Thủ Đức, TP Hồ Chí Minh	200.000.000.000	Năm 2022 – 2023
	<b>TỔNG</b>	<b>500.000.000.000</b>	

**a. Cơ sở pháp lý của việc góp vốn**

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 04/2021/ĐHĐCĐ ngày 19/11/2021 của CTCP Kinh doanh và phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn

**b. Giới thiệu về đất Lê Văn Việt, Phường Tân Phú, TP Thủ Đức, TP Hồ Chí Minh:**

- Chủ sở hữu hiện tại: là 01 cá nhân có địa chỉ thường trú tại Đồng Tháp
- Vị trí Đất: Nằm trên mặt tiền hẻm 619 đường Lê Văn Việt, thuộc phường Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh

- Diện tích Đất: 3.415,9 m<sup>2</sup>
  - Định hướng khu đất:
    - + Quy hoạch hiện hữu: Đất ở thấp tầng xây dựng mới;
    - + Thành phố Thủ Đức hiện đang điều chỉnh quy hoạch 1/10.000 nên có kế hoạch điều chỉnh quy hoạch thành Đất ở cao tầng xây dựng mới với hệ số sử dụng đất 10;
    - + Thời gian dự kiến hoàn tất pháp lý: 24 tháng;
- c. Giới thiệu về Dự án Khu dân cư Metro Valley, TP Thủ Đức, TP Hồ Chí Minh:**



**Thông tin dự án:** Toạ lạc tại Đường D400, Quận 9, TP.HCM gần bên Xa lộ Hà Nội - cửa ngõ huyết mạch kết nối các tỉnh thành miền Bắc, miền Trung, miền Đông Nam Bộ với Thành phố Hồ Chí Minh, là tuyến đường thuận tiện thông suốt toàn bộ phía Đông đến trung tâm thành phố. Dự án cách hai ga Metro Bến Thành - Suối Tiên và Bến xe Miền Đông mới chỉ 03 phút di chuyển. Dự án nằm liền kề Bệnh viện Ung Bướu 2 – Bệnh viện chuyên khoa hàng đầu Đông Nam Á.

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn
- Đơn vị phát triển: Công ty Cổ phần DRH Holdings
- Vị trí: Số 52/1 Đường 400, Ấp Cây Dầu, Phường Tân Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh
- Tổng vốn đầu tư: 862 tỷ đồng
- Diện tích đất: 34.737,7 m<sup>2</sup>, cơ cấu sử dụng đất như sau:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ trọng (%)
1	Đất các nhóm nhà ở (nhà phố)	14.658	42,20%
2	Đất công viên cây xanh, cảnh quan	8.059	23,20%
3	Đất công cộng (đất nhà trẻ)	4.000	11,51%
4	Đất giao thông	8.021	23,09%
	<b>TỔNG DIỆN TÍCH</b>	<b>34.738</b>	<b>100,00%</b>

- Quy mô dự án theo thuyết minh quy hoạch chi tiết đô thị 1/500 ngày 10/11/2018:

+ Diện tích đất:	34.737,7 m <sup>2</sup>
+ Diện tích đất xây dựng:	14.658,0 m <sup>2</sup>
+ Diện tích đất xây dựng công trình:	9.815,0 m <sup>2</sup>
+ Mật độ xây dựng nhóm nhà:	50%
+ Mật độ toàn khu:	34,7%
+ Tổng diện tích sàn xây dựng (GFA):	42.939,5 m <sup>2</sup>
+ Tầng cao công trình:	04 tầng
+ Tầng hầm công trình:	0 tầng
+ Quy mô dân số:	548 người

- Thông tin sản phẩm:

Loại	Số lượng	Diện tích
Nhà liên kế	94	90 – 200 m <sup>2</sup> /căn
Shop house	43	105 – 196 m <sup>2</sup> /căn
<b>Tổng</b>	<b>137</b>	

- Tiến độ thực hiện dự án:

- + Dự án đã được công nhận chủ trương đầu tư ngày 22/07/2019;
- + Đã có quyết định phê duyệt quy hoạch tỷ lệ 1/500 ngày 10/11/2018;
- + Hạ tầng kỹ thuật đã thực hiện 75%;
- + Thi công cây xanh cảnh quan đã thực hiện được 90%;
- + Thi công xong hệ thống cấp thoát nước;
- + Tiếp tục thực hiện cải tạo đường giáp Bệnh viện Ung Bướu;

**Hồ sơ pháp lý dự án:**

- Quyết định Số 5640/QĐ-UBND Ngày 23/10/2017 Quyết định chủ trương đầu tư
- Số 2818/UBND-ĐT Ngày 26/06/2018 Công nhận Chủ đầu tư dự án Khu dân cư Metro Valley
- Số 3040/QĐ-UBND Ngày 22/07/2019 Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Metro Valley
- Số 1053/QĐ-UBND Ngày 19/03/2018 Về duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án điều chỉnh (mở rộng) quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu trung tâm và dân cư phường Tân Phú, quận 9, TP Hồ Chí Minh

- Số 5045/QĐ-UBND Ngày 10/11/2018 Quyết định duyệt đồ án tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Metro Valley
- Số 479/QĐ-STNMT Ngày 15/05/2019 Phê duyệt báo cáo tác động môi trường
- Số 3243/PC07-Đ5 Ngày 12/12/2018 Thẩm duyệt thiết kế về Phòng cháy chữa cháy đối với công trình quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Metro Valley
- Số 108/GP-UBND Ngày 13/11/2018 Giấy phép thi công xây dựng hệ thống thoát nước
- Số 5495/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 Quyết định về việc cho phép Công ty Đông Sài Gòn chuyển mục đích sử dụng đất tại P. Tân Phú, quận 9, TP Hồ Chí Minh.
- Giấy chứng nhận QSDĐ số CG 972029, số vào sổ cấp GCN: CT59779 ngày 10/01/2017 do sở Tài Nguyên và Môi Trường Tp.HCM cấp

## 2. Giới thiệu về CTCP khoáng sản và Xây dựng Bình Dương

- Tên Công ty: CTCP Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700148825 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 27/04/2006, cấp thay đổi lần thứ 22 ngày 16/09/2021
- Vốn điều lệ: 736.312.020.000 đồng
- Địa chỉ: Đại lộ Bình Dương, Khu Phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam
- Lĩnh vực hoạt động chính: Thăm dò, Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét
- Số lượng cổ phần nắm giữ tại ngày 31/12/2021 : 19.099.025 cổ phần
- Tỷ lệ sở hữu hiện tại của Công ty (tại 31/12/2021): 25,93%
- Mối quan hệ với Tổ chức phát hành: Công ty liên kết
- Người có liên quan của Tổ chức phát hành: Ông Phan Tấn Đạt Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần DRH Holdings, đồng thời là Chủ tịch CTCP Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương. Thông tin Ông Phan Tấn Đạt xem Phần VI, Mục 3.1.1
- Phương thức tăng tỷ lệ sở hữu: giao dịch trên sàn giao dịch Chứng khoán và mua cổ phiếu phát hành riêng lẻ (nếu có).
- Tỷ lệ sở hữu dự kiến sau khi mua thêm cổ phiếu KSB: 32,7%
- Giá dự kiến thực hiện: 44.000 đồng/cổ phiếu KSB
- Số lượng mua dự kiến thực hiện: 5.000.000 cổ phiếu KSB
- Thời gian dự kiến thực hiện: Năm 2022
- Trong trường hợp việc mua cổ phiếu của CTCP Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương vượt quá các tỷ lệ phải thực hiện chào mua công khai theo quy định tại Điều 35 Luật Chứng khoán, Công ty sẽ tuân thủ quy định về Chào mua công khai.

## X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

### 1. Tổ chức tư vấn: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC GIA

Trụ sở chính: Tầng 5, Tòa nhà Samsora, Số 105 Chu Văn An, Phường Yết Kiêu, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 3944 5474 Fax: (84-24) 3944 5475

Chi nhánh: Tầng 9, số 66 Phó Đức Chính, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-28) 3821 7262 Fax: (84-28) 3821 7305

#### Ý kiến của Tổ chức tư vấn đối với đợt chào bán:

Với vai trò là tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Gia đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích một cách cẩn trọng và chi tiết để đưa ra những đánh giá về đợt chào bán: “*Khối lượng của đợt chào bán này là khá lớn, với 60.353.933 cổ phiếu, tương ứng 100% số lượng cổ phiếu đang lưu hành. Tổng giá trị của đợt chào bán lên đến 724.247.196.000 đồng. Tuy nhiên, giá phát hành là 12.000 đồng/cổ phiếu, thấp hơn so với giá trị sổ sách của Công ty cũng như rất thấp so với mức giá của cổ phiếu DRH đang được giao dịch trên HOSE. Vì vậy, Tổ chức tư vấn đánh giá việc chào bán thành công là khả thi.*”

### 2. Tổ chức kiểm toán: CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIETNAM

Trụ sở chính: Số 02 Đường Hải Triều, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.28) 3852 5252 Fax: (84.28) 3831 5090

Chi nhánh: Tầng 8, Tòa nhà Cornerstone, Số 16 Phan Chu Trinh, Phường Phan Chu Trinh, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (84.24) 3831 5100 Fax: (84.24) 3831 5090

## XI. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ

Không có

(Hết nội dung tại trang này)

XII. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH (CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG), TỔ CHỨC TƯ VẤN

TP Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 02 năm 2022

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH  
CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS



Phan Tấn Đạt

TỔNG GIÁM ĐỐC



Ngô Đức Sơn

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Lê Thị Thuận

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN  
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC GIA

GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH



Nguyễn Lâm Tùng

**XIII. PHỤ LỤC**

1. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304266964 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 06/03/2006, cấp thay đổi lần thứ 18 ngày 23/07/2020 (Công ty Cổ phần DRH Holdings);
2. Điều lệ Công ty Cổ phần DRH Holdings;
3. Báo cáo tài chính năm 2019 đã được kiểm toán (Hợp nhất và Công ty mẹ);
4. Báo cáo tài chính năm 2020 đã được kiểm toán (Hợp nhất và Công ty mẹ);
5. Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2021 đã được soát xét (Hợp nhất và Công ty mẹ);
6. Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2021 (Hợp nhất và Công ty mẹ);
7. Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường số 02/2021/DRH/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/11/2021; Biên bản ĐHĐCĐ số 02/2021/DRH/BBH-ĐHĐCĐ ngày 15/11/2021; Phương án phát hành; Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán; Nội dung ủy quyền Hội đồng quản trị; Tờ trình 02/2021/DRH/TT-ĐHĐCĐ ngày 25/10/2021 Phương án phát hành;
8. Nghị quyết Hội đồng quản trị số 10/2021/NQ-HĐQT ngày 22/11/2021 triển khai phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng, nghị quyết Hội đồng quản trị số 01/2022/NQ-HĐQT ngày 04/01/2022 sửa đổi bổ sung phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng;

*(Hết nội dung tại trang này)*