

CÔNG TY CỔ PHẦN  
DRH HOLDINGS  
DRH HOLDINGS JSC.

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

Số/No.: 36 /2022/DRH-CBTT

TP. HCM, ngày 31 tháng 03 năm 2022  
Ho Chi Minh City, Mar 31<sup>st</sup>, 2022

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

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

Kính gửi/ To:

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

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

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

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

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

Công bố thông tin Báo cáo tài chính riêng Kiểm toán năm 2021/ *Disclosure regarding Audited separate financial statements of 2021.*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 31/03/2022 tại đường dẫn: <http://www.drh.vn>

*This information was disclosed on Company's Portal on Mar 31<sup>st</sup> 2022 Available at: <http://www.drh.vn>*

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

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

Tài liệu đính kèm/ Attachment:

- Audited Separate financial statements 2021
- BCTC riêng Kiểm toán 2021

**Đại diện tổ chức**  
**Organization representative**  
Người UQ CBTT  
Party authorized to disclose information  
  
**TRẦN HOÀNG ANH**

# **Công ty Cổ phần DRH Holdings**

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021



# Công ty Cổ phần DRH Holdings

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 34

# Công ty Cổ phần DRH Holdings

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là kinh doanh và môi giới bất động sản; dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản.

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Phan Tấn Đạt	Chủ tịch
Ông Hồ Ngọc Bạch	Thành viên độc lập
Ông Nguyễn Lâm Tùng	Thành viên
Ông Trần Hoàng Anh	Thành viên
Ông Ngô Đức Sơn	Thành viên

### ỦY BAN KIỂM TOÁN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thành viên Ủy ban Kiểm toán trực thuộc Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Hồ Ngọc Bạch	Chủ tịch	bỏ nhiệm ngày 28 tháng 5 năm 2021
Ông Nguyễn Lâm Tùng	Thành viên	bỏ nhiệm ngày 28 tháng 5 năm 2021

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

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

Ông Hồ Ngọc Bạch	Trưởng Tiểu ban	từ nhiệm ngày 28 tháng 5 năm 2021
Bà Huỳnh Như Phương	Thành viên	từ nhiệm ngày 28 tháng 5 năm 2021

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Ngô Đức Sơn	Tổng Giám đốc
Ông Trần Hoàng Anh	Phó Tổng Giám đốc

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Ngô Đức Sơn được Ông Phan Tấn Đạt ủy quyền để ký báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 theo Giấy Ủy quyền số 01/2020/DRH/UQ-HDQT ngày 7 tháng 8 năm 2020.

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

# Công ty Cổ phần DRH Holdings

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần DRH Holdings ("Công ty") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 để ngày 31 tháng 3 năm 2022.

Người sử dụng cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập của Nhóm Công ty để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Ngô Đức Sơn  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

Số tham chiếu: 61354722/22631423

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần DRH Holdings ("Công ty") được lập ngày 31 tháng 3 năm 2022 và được trình bày từ trang 5 đến trang 34, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng đi kèm.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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

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

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, và kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND


Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>337.295.492.054</b>	<b>334.507.896.965</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>4</b>	<b>47.894.146.869</b>	<b>50.953.511.913</b>
111	1. Tiền		47.894.146.869	50.953.511.913
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>447.720.575</b>	<b>437.499.997</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		447.720.575	477.409.247
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		-	(39.909.250)
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>282.895.022.006</b>	<b>276.417.054.450</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	10.537.765.247	983.872.855
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	927.750.000	950.763.386
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	26	-	29.280.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	271.429.506.759	245.202.418.209
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>6.058.602.604</b>	<b>6.699.830.605</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	1.624.349.842	2.265.577.843
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	14	4.434.252.762	4.434.252.762
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>990.118.098.833</b>	<b>991.938.926.118</b>
<b>210</b>	<b>I. Khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1.869.324.000</b>	<b>1.869.324.000</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	1.869.324.000	1.869.324.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>371.588.080</b>	<b>677.275.721</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	157.938.734	150.858.062
222	Nguyên giá		1.492.736.317	1.377.236.317
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.334.797.583)	(1.226.378.255)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	213.649.346	526.417.659
228	Nguyên giá		1.711.616.190	1.711.616.190
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.497.966.844)	(1.185.198.531)
<b>250</b>	<b>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>11</b>	<b>985.419.474.422</b>	<b>985.419.474.422</b>
251	1. Đầu tư vào các công ty con		604.890.000.000	604.890.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		380.529.474.422	380.529.474.422
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>2.457.712.331</b>	<b>3.972.851.975</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	2.457.712.331	3.972.851.975
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.327.413.590.887</b>	<b>1.326.446.823.083</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>747.983.923.660</b>	<b>714.372.625.785</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>747.983.923.660</b>	<b>599.439.092.764</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	8.465.546.761	3.886.817.648
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	537.893.449	537.893.449
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	4.137.060.859	1.299.336.045
314	4. Phải trả người lao động		2.409.050.168	2.095.388.644
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	4.102.560.712	4.380.674.089
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	16	270.420.747.507	279.503.453.352
320	7. Vay ngắn hạn	17	442.633.121.950	296.120.695.411
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	18	15.277.942.254	11.614.834.126
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		-	<b>114.933.533.021</b>
338	1. Vay dài hạn	17	-	114.933.533.021
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>579.429.667.227</b>	<b>612.074.197.298</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>19</b>	<b>579.429.667.227</b>	<b>612.074.197.298</b>
411	1. Vốn cổ phần		609.999.330.000	609.999.330.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		609.999.330.000	609.999.330.000
415	2. Cổ phiếu quỹ		(6.460.000.000)	(6.460.000.000)
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		19.564.185.852	14.468.110.942
421	4. Lỗ lũy kế		(43.673.848.625)	(5.933.243.644)
421a	- (Lỗ lũy kế) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(17.125.393.464)	14.177.402.064
421b	- Lỗ năm nay		(26.548.455.161)	(20.110.645.708)
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.327.413.590.887</b>	<b>1.326.446.823.083</b>

  
Phạm Thị Mai Nương  
Người lập

  
Lê Thị Thuần  
Kế toán trưởng

  
Ngô Đức Sơn  
Tổng Giám đốc



Ngày 31 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	20.1	30.257.267.200	28.741.679.201
11	2. Giá vốn dịch vụ cung cấp	21, 24	(25.089.623.562)	(14.551.938.528)
20	3. Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ		5.167.643.638	14.189.740.673
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	30.402.109.139	12.831.573.469
22 23	5. Chi phí tài chính - Trong đó: Chi phí lãi vay	22	(54.301.267.388) (49.650.434.754)	(26.622.146.007) (24.532.391.896)
26	6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23, 24	(7.809.363.206)	(25.356.047.912)
30	7. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh		(26.540.877.817)	(24.956.879.777)
31	8. Thu nhập khác		36.706.578	38.353.679
32	9. Chi phí khác		(44.283.922)	(527.592.034)
40	10. Lỗ khác		(7.577.344)	(489.238.355)
50	11. Tổng lỗ kế toán trước thuế		(26.548.455.161)	(25.446.118.132)
51	12. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	-	5.359.143.265
52	13. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	(23.670.841)
60	14. Lỗ sau thuế TNDN		(26.548.455.161)	(20.110.645.708)

*Mai*

Phạm Thị Mai Nương  
Người lập

*Thuần*

Lê Thị Thuần  
Kế toán trưởng



*Đức Sơn*

Ngô Đức Sơn  
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Tổng lỗ kế toán trước thuế</b>		<b>(26.548.455.161)</b>	<b>(25.446.118.132)</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định	8, 9	421.187.641	588.316.670
03	Hoàn nhập dự phòng		(39.909.250)	(38.750.000)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(18.964.360.303)	(4.269.984.223)
06	Chi phí lãi vay	22	49.650.434.754	24.532.391.896
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>4.518.897.681</b>	<b>(4.634.143.789)</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(23.354.290.535)	(8.774.778.947)
10	Giảm hàng tồn kho		-	3.582.102.565
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		10.464.780.154	(217.208.470.472)
12	Giảm chi phí trả trước		2.156.367.645	3.288.893.550
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		29.688.672	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(62.745.918.679)	(15.529.271.195)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	18	(1.432.966.782)	(2.998.654.532)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(70.363.441.844)</b>	<b>(242.274.322.820)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(115.500.000)	(109.198.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		29.280.000.000	20.680.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, lãi tiền gửi và cổ tức nhận được		6.560.683.282	4.269.984.223
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>35.725.183.282</b>	<b>24.840.786.223</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
32	Tiền mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	(710.000.000)
33	Tiền thu từ đi vay	17	434.409.546.553	630.771.309.571
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	17	(402.830.653.035)	(392.974.957.556)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>31.578.893.518</b>	<b>237.086.352.015</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>(3.059.365.044)</b>	<b>19.652.815.418</b>
<b>60</b>	<b>Tiền đầu năm</b>		<b>50.953.511.913</b>	<b>31.300.696.495</b>
<b>70</b>	<b>Tiền cuối năm</b>	<b>4</b>	<b>47.894.146.869</b>	<b>50.953.511.913</b>



Phạm Thị Mai Nương  
Người lập



Lê Thị Thuần  
Kế toán trưởng




Ngô Đức Sơn  
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

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

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là kinh doanh và môi giới bất động sản; dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 59 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 57).

**Cơ cấu tổ chức**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 11.1. Công ty lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đến ngày 31 tháng 3 năm 2022.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

### 2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

### 2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.4 Kỳ kế toán năm

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

### 2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

## 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

### 3.1 Tiền

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### **3.2 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

#### **3.3 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

#### **3.4 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.5 *Khấu hao và hao mòn*

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

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

#### 3.6 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty, và được hạch toán như chi phí trong năm khi phát sinh.

#### 3.7 *Chi phí trả trước*

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 2 đến 3 năm vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng:

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

Chi phí hoa hồng môi giới được hạch toán vào chi phí trả trước ngắn hạn và ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

#### 3.8 *Các khoản đầu tư*

##### *Đầu tư vào các công ty con*

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

##### *Đầu tư vào công ty liên kết*

Khoản đầu tư vào công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Khoản phân phối lợi nhuận từ lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

##### *Chứng khoán kinh doanh*

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

##### *Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.9 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

#### 3.10 Phân chia lợi nhuận

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

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau đây 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 công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

#### 3.11 Cổ phiếu quỹ

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

#### 3.12 Ghi nhận doanh thu

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

Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

##### *Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản và dịch vụ quản lý dự án*

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

##### *Tiền lãi*

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

##### *Cổ tức*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.13 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

#### 3.14 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**4. TIỀN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	143.476.600	249.108.946
Tiền gửi ngân hàng	44.797.400.269	37.960.402.967
Tiền đang chuyển	2.953.270.000	12.744.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>47.894.146.869</b>	<b>50.953.511.913</b>

**5. CHỨNG KHOÁN KINH DOANH**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị VND	Số lượng cổ phiếu	Giá trị VND
Cổ phiếu niêm yết:				
Công ty Cổ phần Tasco	21.700	447.720.575	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Sản xuất Vật liệu Xây dựng Biên Hòa	-	-	12.500	477.409.247
Dự phòng		-		(39.909.250)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>		<b>447.720.575</b>		<b>437.499.997</b>

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

**6.1 Phải thu của khách hàng ngắn hạn**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	8.878.892.392	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hưng Gia Việt	646.372.855	646.372.855
Khác	1.012.500.000	337.500.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.537.765.247</b>	<b>983.872.855</b>

Trong đó:

- Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 26)	8.878.892.392	-
- Phải thu các bên khác	1.658.872.855	983.872.855

**6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Khảo sát Thiết kế Tư vấn Sài Gòn	360.000.000	360.000.000
Công ty Cổ phần AZ Architects	269.500.000	115.500.000
Khác	298.250.000	475.263.386
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>927.750.000</b>	<b>950.763.386</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>271.429.506.759</b>	<b>245.202.418.209</b>
Phải thu từ hợp đồng hợp tác (i)	206.000.000.000	200.938.105.446
Cho mượn không lãi suất	31.067.005.856	-
Đặt cọc thực hiện dự án (ii)	26.000.000.000	26.000.000.000
Chi phí trả hộ	3.719.500.000	13.677.500.000
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Dland	3.719.500.000	13.677.500.000
Phải thu từ thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh	4.000.000.000	4.000.000.000
Tạm ứng nhân viên	629.027.963	145.027.963
Khác	13.972.940	441.784.800
<b>Dài hạn</b>	<b>1.869.324.000</b>	<b>1.869.324.000</b>
Ký quỹ, ký cược	1.869.324.000	1.869.324.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>273.298.830.759</b>	<b>247.071.742.209</b>
<i>Trong đó:</i>		
- Phải thu các bên khác	242.231.824.903	247.071.742.209
- Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	31.067.005.856	-

(i) Đây là khoản phải thu từ hợp đồng hợp tác ba bên giữa Công ty, Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Dland và một đối tác phát triển dự án liên quan đến việc hợp tác đầu tư, xây dựng, quản lý, khai thác và kinh doanh sản phẩm hình thành trong tương lai của một dự án tọa lạc tại Tỉnh Bình Thuận.

(ii) Đây là khoản tiền đặt cọc cho Công ty Cổ phần Codona Thế kỷ 21 ("Codona") theo hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty và Codona liên quan đến việc hợp tác và phát triển Dự án Khu dân cư tại Thị trấn Trảng Bom, Xã Bình Minh, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam. Theo HĐHTKD này, Công ty được phân chia sản phẩm theo tỷ lệ vốn góp. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, khoản tiền đặt cọc này cũng đã được đảm bảo bằng tài sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Thiết bị quản lý</i>	<i>VND Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	103.832.610	1.273.403.707	1.377.236.317
Mua trong năm	-	115.500.000	115.500.000
Số cuối năm	103.832.610	1.388.903.707	1.492.736.317
<i>Trong đó:</i> <i>Đã khấu hao hết</i>	103.832.610	1.063.645.707	1.167.478.317
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Số đầu năm	(103.832.610)	(1.122.545.645)	(1.226.378.255)
Khấu hao trong năm	-	(108.419.328)	(108.419.328)
Số cuối năm	(103.832.610)	(1.230.964.973)	(1.334.797.583)
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	-	150.858.062	150.858.062
Số cuối năm	-	157.938.734	157.938.734

**9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	<i>VND Phần mềm máy tính</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Số đầu năm và số cuối năm	1.711.616.190
<i>Trong đó:</i> <i>Đã khấu hao hết</i>	1.128.936.190
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>	
Số đầu năm	(1.185.198.531)
Hao mòn trong năm	(312.768.313)
Số cuối năm	(1.497.966.844)
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	526.417.659
Số cuối năm	213.649.346

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.624.349.842</b>	<b>2.265.577.843</b>
Chi phí hoa hồng môi giới	739.036.534	739.036.534
Chi phí thuê trả trước	726.000.000	1.386.000.000
Khác	159.313.308	140.541.309
<b>Dài hạn</b>	<b>2.457.712.331</b>	<b>3.972.851.975</b>
Chi phí cải tạo tài sản đi thuê	1.836.883.816	3.642.849.284
Công cụ, dụng cụ	620.828.515	330.002.691
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.082.062.173</u></b>	<b><u>6.238.429.818</u></b>

**11. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư vào các công ty con (Thuyết minh số 11.1)	604.890.000.000	604.890.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 11.2)	380.529.474.422	380.529.474.422
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>985.419.474.422</u></b>	<b><u>985.419.474.422</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**11. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN** (tiếp theo)

**11.1 Đầu tư vào các công ty con**

Chi tiết khoản đầu tư vào các công ty con như sau:

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng	Số cuối năm			Số đầu năm		
			% sở hữu	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)	% sở hữu	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn (*)	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,00	297.000.000.000	-	99,00	297.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,00	198.000.000.000	-	99,00	198.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,95	109.890.000.000	-	99,95	109.890.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>604.890.000.000</b>	<b>-</b>		<b>604.890.000.000</b>	<b>-</b>

(\*) Toàn bộ cổ phiếu Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn thuộc sở hữu của Công ty đã được thế chấp cho các khoản vay trái phiếu (Thuyết minh số 17.2).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**11. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN** (tiếp theo)

**11.2 Đầu tư vào công ty liên kết**

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty liên kết như sau:

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng	Số cuối năm				Số đầu năm			
			Số lượng cổ phiếu	% sở hữu	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)	Số lượng cổ phiếu	% sở hữu	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)
Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương ("KSB")	Khai thác khoáng sản và cho thuê khu công nghiệp	Đang hoạt động	19.099.025	25,93	<u>380.529.474.422</u>	-	17.362.751	25,93	<u>380.529.474.422</u>	-

Vào ngày 21 tháng 7 năm 2021, KSB đã hoàn tất việc phát hành 6.662.724 cổ phiếu để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu theo tỉ lệ 10:1 (mỗi cổ đông nắm giữ 10 cổ phiếu được 1 cổ phiếu phát hành thêm) với mệnh giá là 10.000 VND/cổ phiếu. Theo đó, Công ty đã nhận được số lượng cổ phiếu là 1.736.274 và số lượng cổ phiếu KSB nắm giữ bởi Công ty tăng từ 17.362.751 cổ phiếu lên 19.099.025 cổ phiếu.

Một phần cổ phiếu KSB thuộc sở hữu của Công ty đã lần lượt được thế chấp cho các khoản vay tại các công ty chứng khoán (*Thuyết minh số 17.1*) và cho các khoản vay trái phiếu (*Thuyết minh số 17.2*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ông Nguyễn Quang Cường	7.809.000.000	3.849.000.000
Khác	656.546.761	37.817.648
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>8.465.546.761</u></b>	<b><u>3.886.817.648</u></b>

**13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

Người mua trả tiền trước ngắn hạn thể hiện số tiền nhận trước từ việc cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản.

**14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>Phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.434.252.762	-	-	4.434.252.762
<b>Phải trả</b>				
Thuế giá trị gia tăng	1.061.333.970	3.133.506.127	(1.647.676.474)	2.547.163.623
Thuế thu nhập cá nhân	238.002.075	2.147.320.998	(795.425.837)	1.589.897.236
Khác	-	3.000.000	(3.000.000)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.299.336.045</u></b>	<b><u>5.283.827.125</u></b>	<b><u>(2.446.102.311)</u></b>	<b><u>4.137.060.859</u></b>

**15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	3.632.560.712	3.478.174.089
Khác	470.000.000	902.500.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.102.560.712</u></b>	<b><u>4.380.674.089</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**16. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Mượn không lãi suất (*)	246.686.556.967	243.224.515.636
- Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	148.721.782.382	143.310.231.875
- Các cá nhân	42.020.999.996	3.000.000.000
- Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thuận Tiến	32.052.937.469	32.052.937.469
- Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	23.890.837.120	42.968.433.335
- Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	-	21.892.912.957
Phải trả các khoản chi hộ	16.342.670.364	16.342.670.364
Lãi vay phải trả	1.621.150.868	15.131.021.416
Khác	5.770.369.308	4.805.245.936
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>270.420.747.507</u></b>	<b><u>279.503.453.352</u></b>
Trong đó:		
- Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	204.665.556.971	240.224.515.636
- Phải trả các bên khác	65.755.190.536	39.278.937.716
(*) Đây là khoản tiền mượn không lãi suất từ bên liên quan và cá nhân nhằm bổ sung nhu cầu vốn lưu động của Công ty.		

## Công ty Cổ phần DRH Holdings

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 17. VAY

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Phân loại lại	Số cuối năm
					VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>296.120.695.411</b>	<b>434.385.389.528</b>	<b>(402.830.653.035)</b>	<b>114.957.690.046</b>	<b>442.633.121.950</b>
Vay các công ty chứng khoán (Thuyết minh số 17.1)	143.852.508.390	434.361.232.503	(365.495.999.035)	-	212.717.741.858
- Công ty TNHH MTV Chứng khoán Maybank Kim Eng	27.005.160.977	30.183.867.172	(17.895.774.642)	-	39.293.253.507
- Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT	10.132.399.777	47.875.974.451	(19.358.517.810)	-	38.649.856.418
- Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	22.132.458.834	95.969.763.311	(82.290.034.100)	-	35.812.188.045
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội	28.764.615.966	-	-	-	28.764.615.966
- Công ty Cổ phần Chứng khoán KB Việt Nam	16.322.958.712	120.245.530.101	(109.441.519.190)	-	27.126.969.623
- Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset	24.958.384.264	67.508.639.714	(68.402.193.337)	-	24.064.830.641
- Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Chứng khoán Yuanta Việt Nam	14.536.529.860	13.495.234.145	(13.875.931.685)	-	14.155.832.320
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Trí Việt	-	59.082.223.609	(54.232.028.271)	-	4.850.195.338
Vay cá nhân	8.054.654.000	-	(8.054.654.000)	-	-
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả	29.280.000.000	-	(29.280.000.000)	-	-
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 17.2)	115.387.155.287	(217.774.849)	-	115.169.380.437	230.338.760.875
Chi phí phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 17.2)	(453.622.266)	241.931.874	-	(211.690.391)	(423.380.783)
	<b>114.933.533.021</b>	<b>24.157.025</b>	<b>-</b>	<b>(114.957.690.046)</b>	<b>-</b>
Dài hạn	115.387.155.286	(217.774.849)	-	(115.169.380.437)	-
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 17.2)	(453.622.265)	241.931.874	-	211.690.391	-
Chi phí phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 17.2)					
	<b>411.054.228.432</b>	<b>434.409.546.553</b>	<b>(402.830.653.035)</b>	<b>-</b>	<b>442.633.121.950</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>					

#### 17.1 Vay các công ty chứng khoán

Đây là các khoản vay từ các công ty chứng khoán nhằm mục đích đầu tư tài chính có kỳ hạn gốc là chín mươi (90) ngày kể từ ngày giải ngân và sẽ tự động tái tục sau mỗi ba (3) tháng. Các khoản vay này chịu lãi suất thả nổi, với lãi suất hiện tại là từ 10,3%/năm đến 16%/năm và được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ các khoản vay (Thuyết minh số 11.2).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. VAY (tiếp theo)

17.2 Trái phiếu phát hành

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (*)	230.338.760.875	230.774.310.573
Chi phí phát hành trái phiếu	(423.380.783)	(907.244.531)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>229.915.380.092</u></b>	<b><u>229.867.066.042</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	229.915.380.092	114.933.533.021
<i>Trái phiếu dài hạn</i>	-	114.933.533.021

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

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

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

Các trái phiếu này được đảm bảo bằng:

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc Thừa đất số 1, Tờ bản đồ số 5 Bộ địa chính phường Tân Phú, Quận 9 với tổng diện tích 34.737,7 m<sup>2</sup> thuộc dự án Khu dân cư Metro Valley tọa lạc tại địa chỉ 52/1 Đường 400, Ấp Cây Dầu, Phường Tân Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Đông Sài Gòn.
- Toàn bộ cổ phiếu của Đông Sài Gòn thuộc sở hữu của Công ty (*Thuyết minh số 11.1*);
- Một phần cổ phiếu KSB thuộc sở hữu của Công ty (*Thuyết minh số 11.2*);
- Quyền thu từ một số hợp đồng căn hộ thuộc Bình Đông.

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

18. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	11.614.834.126	6.409.463.648
Trích lập ( <i>Thuyết minh số 19.1</i> )	5.096.074.910	8.204.025.010
Sử dụng quỹ	(1.432.966.782)	(2.998.654.532)
Số cuối năm	<b><u>15.277.942.254</u></b>	<b><u>11.614.834.126</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**19.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

	Vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lỗ lũy kế	Tổng cộng VND
<b>Năm trước</b>					
Số đầu năm	609.999.330.000	(5.750.000.000)	8.998.760.935	28.850.777.081	642.098.868.016
Lỗ thuần trong năm	-	-	-	(20.110.645.708)	(20.110.645.708)
Mua cổ phiếu quỹ	-	(710.000.000)	-	-	(710.000.000)
Trích quỹ đầu tư, phát triển	-	-	5.469.350.007	(5.469.350.007)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(8.204.025.010)	(8.204.025.010)
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	(1.000.000.000)	(1.000.000.000)
Số cuối năm	<u>609.999.330.000</u>	<u>(6.460.000.000)</u>	<u>14.468.110.942</u>	<u>(5.933.243.644)</u>	<u>612.074.197.298</u>
<b>Năm nay</b>					
Số đầu năm	609.999.330.000	(6.460.000.000)	14.468.110.942	(5.933.243.644)	612.074.197.298
Lỗ thuần trong năm	-	-	-	(26.548.455.161)	(26.548.455.161)
Trích quỹ đầu tư, phát triển (*)	-	-	5.096.074.910	(5.096.074.910)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	(5.096.074.910)	(5.096.074.910)
Thù lao và chi phí hoạt động của Hội đồng Quản trị (*)	-	-	-	(1.000.000.000)	(1.000.000.000)
Số cuối năm	<u>609.999.330.000</u>	<u>(6.460.000.000)</u>	<u>19.564.185.852</u>	<u>(43.673.848.625)</u>	<u>579.429.667.227</u>

(\*) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên số 01/2021/DRH/NQ-ĐHĐCĐTN ngày 26 tháng 4 năm 2021, các cổ đông của Công ty đã thông qua mức trích lập quỹ đầu tư, phát triển là 10% và quỹ khen thưởng, phúc lợi là 10% lợi nhuận sau thuế năm 2020 của Công ty, và Thù lao và chi phí hoạt động của Hội đồng Quản trị là 1 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**19.2 Cổ phiếu**

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

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

**19.3 Các giao dịch về vốn với cổ đông**

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

**20. DOANH THU**

**20.1 Doanh thu cung cấp dịch vụ**

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Doanh thu cung cấp dịch vụ	<u>30.257.267.200</u>	<u>28.741.679.201</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 26)</i>	25.041.908.514	10.342.550.013
<i>Doanh thu từ các bên khác</i>	5.215.358.686	18.399.129.188

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. DOANH THU** (tiếp theo)

**20.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức được chia	18.036.562.500	25.000.000
Lãi từ chứng khoán kinh doanh	11.437.748.836	8.541.070.997
Lãi cho vay	847.114.521	4.146.379.178
Lãi tiền gửi	80.683.282	98.605.045
Khác	-	20.518.249
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>30.402.109.139</u></b>	<b><u>12.831.573.469</u></b>

**21. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn dịch vụ cung cấp	<u>25.089.623.562</u>	<u>14.551.938.528</u>

**22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	49.650.434.754	24.532.391.896
Lỗ do thanh lý chứng khoán kinh doanh	3.451.131.526	1.520.743.930
Hoàn nhập dự phòng đầu tư	-	(78.659.250)
Chi phí khác	1.199.701.108	647.669.431
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>54.301.267.388</u></b>	<b><u>26.622.146.007</u></b>

**23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	3.648.503.883	13.506.114.917
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.779.112.278	9.450.452.112
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định (Thuyết minh số 8 và số 9)	421.187.641	588.316.670
Chi phí khác	1.960.559.404	1.811.164.213
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>7.809.363.206</u></b>	<b><u>25.356.047.912</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	18.134.392.979	23.772.532.754
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.382.846.744	13.735.972.803
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định (Thuyết minh số 8 và 9)	421.187.641	588.316.670
Chi phí khác	1.960.559.404	1.811.164.213
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>32.898.986.768</u></b>	<b><u>39.907.986.440</u></b>

**25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

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

**25.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	(5.359.143.265)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	23.670.841
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>(5.335.472.424)</u></b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Lỗ kế toán trước thuế</b>	<b><u>(26.548.455.161)</u></b>	<b><u>(25.446.118.132)</u></b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	(5.309.691.032)	(5.089.223.626)
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	8.442.267.539	5.822.827.754
Thu nhập cố tức	(3.607.312.500)	(5.000.000)
Lỗ thuế chưa ghi nhận tài sản thuế hoãn lại	474.735.993	-
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	-	(6.087.747.393)
Khác	-	23.670.841
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>(5.335.472.424)</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**25.2 Lỗ thuế**

Lỗ tính thuế của Công ty khác với lỗ được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì lỗ tính thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế.

**25.3 Lỗ chuyển sang các năm sau**

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

		VND		
Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2021	Chưa chuyển lỗ không được tại ngày 31 tháng chuyển lỗ 12 năm 2021
2021	2026	2.373.679.962	-	2.373.679.962

(\*) Lỗ thuế ước tính theo tờ khai thuế của công ty cho các năm tài chính này chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính này.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế nêu trên do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Các nghiệp vụ trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Kinh doanh và phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Công ty con	Mượn tiền	74.190.500.000	117.280.000.000
		Dịch vụ quản lý dự án	8.071.720.357	2.648.293.761
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	Công ty con	Mượn tiền	23.329.000.000	113.557.438.623
		Dịch vụ quản lý dự án	13.554.954.084	3.560.249.886
		Phí dịch vụ môi giới	-	266.938.298
Cá nhân khác	Quản lý chủ chốt	Tạm ứng thực hiện dự án	63.417.126.093	48.619.620.649
Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	Công ty con	Mượn tiền	34.527.025.786	4.251.662.314
		Cổ tức được chia	17.991.000.000	-
		Dịch vụ quản lý dự án	3.415.234.073	3.560.249.886
		Lãi cho vay	847.114.521	4.146.379.178
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Dland	Đồng quản lý chủ chốt đến ngày 24 tháng 8 năm 2020	Mượn tiền	-	11.838.639.485
		Cho thuê văn phòng	-	306.818.182

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

				VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i></b>					
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Công ty con	Dịch vụ quản lý dự án	<u>8.878.892.392</u>	<u>-</u>	
<b><i>Phải thu ngắn hạn khác</i></b>					
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Công ty con	Cho mượn	<u>31.067.005.856</u>	<u>-</u>	
<b><i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i></b>					
Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	Công ty con	Cho vay	<u>-</u>	<u>29.280.000.000</u>	
<b><i>Phải trả ngắn hạn khác</i></b>					
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	Công ty con	Mượn tiền	148.721.782.382	143.310.231.875	
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thuận Tiến	Công ty con	Mượn tiền	32.052.937.469	32.052.937.469	
Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	Công ty con	Mượn tiền	23.890.837.120	42.968.433.335	
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Công ty con	Mượn tiền	-	21.892.912.957	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<u><b>204.665.556.971</b></u>	<u><b>240.224.515.636</b></u>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

***Giao dịch với các bên liên quan khác***

Lương, thưởng và thù lao của các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Tiểu ban Kiểm toán nội bộ trực thuộc Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lương, thưởng và thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc	2.436.221.259	2.644.424.722
Thù lao của Tiểu ban Kiểm toán nội bộ trực thuộc Hội đồng Quản trị	416.619.937	-
Thù lao của Ban Kiểm soát	-	432.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.852.841.196</u></b>	<b><u>3.076.424.722</u></b>

**27. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	3.960.000.000	4.023.000.000
Từ 2 đến 5 năm	15.840.000.000	15.840.000.000
Trên 5 năm	6.930.000.000	10.890.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>26.730.000.000</u></b>	<b><u>30.753.000.000</u></b>

**28. SỰ KIẾN QUAN TRỌNG TRONG NĂM**

***Đại dịch Covid-19***

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỶ KẾ TOÁN NĂM**

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

Vào ngày 21 tháng 2 năm 2022, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua chủ trương phát hành trái phiếu riêng lẻ không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có đảm bảo bằng tài sản với tổng mệnh giá là 400.000.000.000 VND, kỳ hạn 24 tháng theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 02/2022/DRH/NQ-HĐQT. Vào ngày 16 tháng 3 năm 2022, Hội đồng quản trị của Công ty đã thông qua chủ trương điều chỉnh tổng mệnh giá trái phiếu là 415.000.000.000 VND theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 05/2022/DRH/NQ-HĐQT.

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

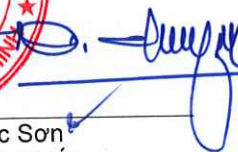
Ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng.



Phạm Thị Mai Nương  
Người lập



Lê Thị Thuần  
Kế toán trưởng

Ngô Đức Sơn  
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

