

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.: 45/2022/DRH-CBTT

TP. HCM, ngày 19 tháng 04 năm 2022
Ho Chi Minh City, Apr 19th, 2022

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

DISCLOSURE OF INFORMATION ON
THE STATE SECURITIES
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 thường niên năm 2021/ *Disclosure regarding Annual Report 2021.*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 19/04/2022 tại đường dẫn: <http://www.drh.vn>

This information was disclosed on Company's Portal on Apr 19th, 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:
- Annual Report 2021.
- BCTN năm 2021.

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

TRẦN HOÀNG ANH

Định hướng chiến lược
ĐÓN CƠ HỘI MỚI

BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN
2021

NỘI DUNG

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2021



04 - 07

10 - 25

28 - 31

34 - 61

64 - 69

72 - 109

TÓM TẮT

- 04 Chỉ tiêu tài chính tiêu biểu giai đoạn 2016 - 2021
- 06 Chiến lược phát triển 2025

GIỚI THIỆU DRH HOLDINGS

- 10 Thông tin liên hệ
- 12 Tầm nhìn, Sứ mệnh, Giá trị cốt lõi
- 14 Địa bàn Kinh doanh, chiến lược phát triển
- 16 Lịch sử hình thành phát triển
- 18 Danh hiệu và giải thưởng
- 20 Sơ đồ tổ chức
- 22 Cơ cấu cổ đông
- 23 Nhận diện rủi ro
- 24 Công ty con/Công ty liên kết

GIỚI THIỆU NHÂN SỰ

- 28 Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị
- 30 Giới thiệu Hội đồng Quản trị Ban điều hành

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2021

- 34 Báo cáo của Hội đồng Quản trị
- 44 Báo cáo của Ủy Ban Kiểm toán
- 48 Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc
- 54 Tình hình đầu tư, Triển khai các dự án

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

- 64 Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty
- 66 Chính sách liên quan người lao động
- 68 Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

- 72 Thông tin về công ty
- 73 Báo cáo của Ban TGD
- 74 Báo cáo kiểm toán độc lập
- 76 Bảng cân đối kế toán hợp nhất
- 78 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
- 79 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
- 81 Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất



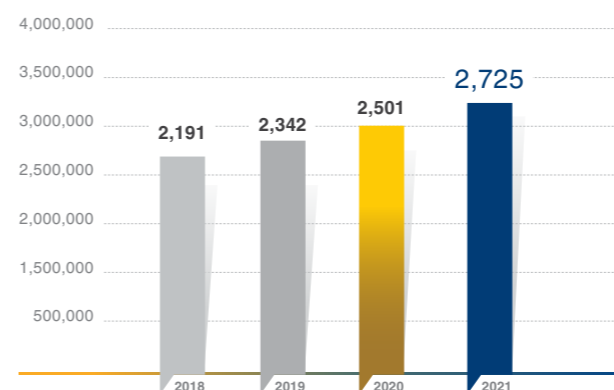
CHUYỂN ĐỔI MẠNH MẼ - HƯỚNG TỚI TƯƠNG LAI



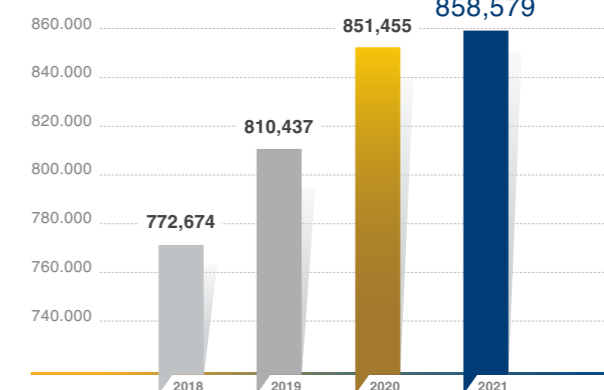
Với mục tiêu trở thành tập đoàn đa ngành lớn mạnh tại khu vực Đông Nam bộ, Công ty cổ phần DRH Holdings đã dành khoảng thời gian 2018 - 2021 để thực hiện tái cấu trúc và chuyển đổi mạnh mẽ. Mặc dù gặp nhiều khó khăn chung của toàn thị trường do giai đoạn này nhưng DRH Holdings vẫn ghi nhận những kết quả kinh doanh tích cực, tích lũy và mở rộng quy mô hoạt động.

Định hướng trong giai đoạn 2022 - 2025, DRH Holdings sẽ tăng trưởng bút phá dựa trên nền tảng các mảng hoạt động đầu tư phát triển Bất động sản, khai thác và sản xuất vật liệu xây dựng, phát triển và quản lý khu công nghiệp.

TỔNG TÀI SẢN
(Tỷ đồng)



VỐN CHỦ SỞ HỮU
(Tỷ đồng)



2.725 Tỷ VNĐ

TỔNG TÀI SẢN
(tính đến thời điểm 31/12/2021)

1.325 Tỷ VNĐ

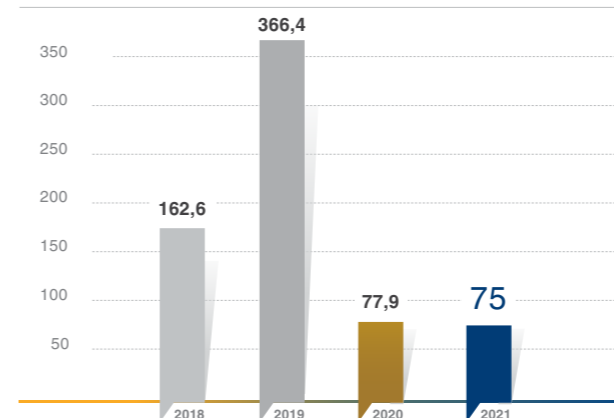
VỐN HÓA THỊ TRƯỜNG
(tính đến thời điểm 31/12/2021)

6.466 Tỷ VNĐ

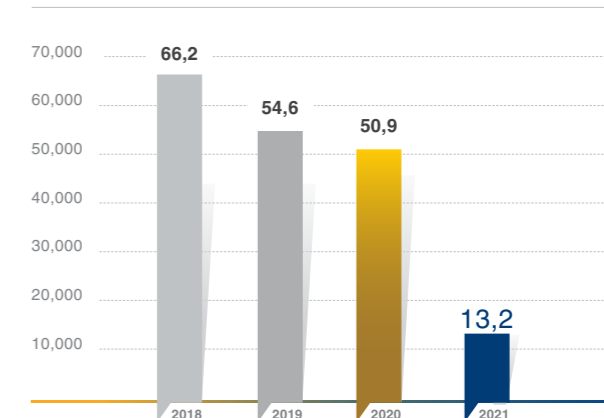
TỔNG TÀI SẢN VÀO NĂM 2025

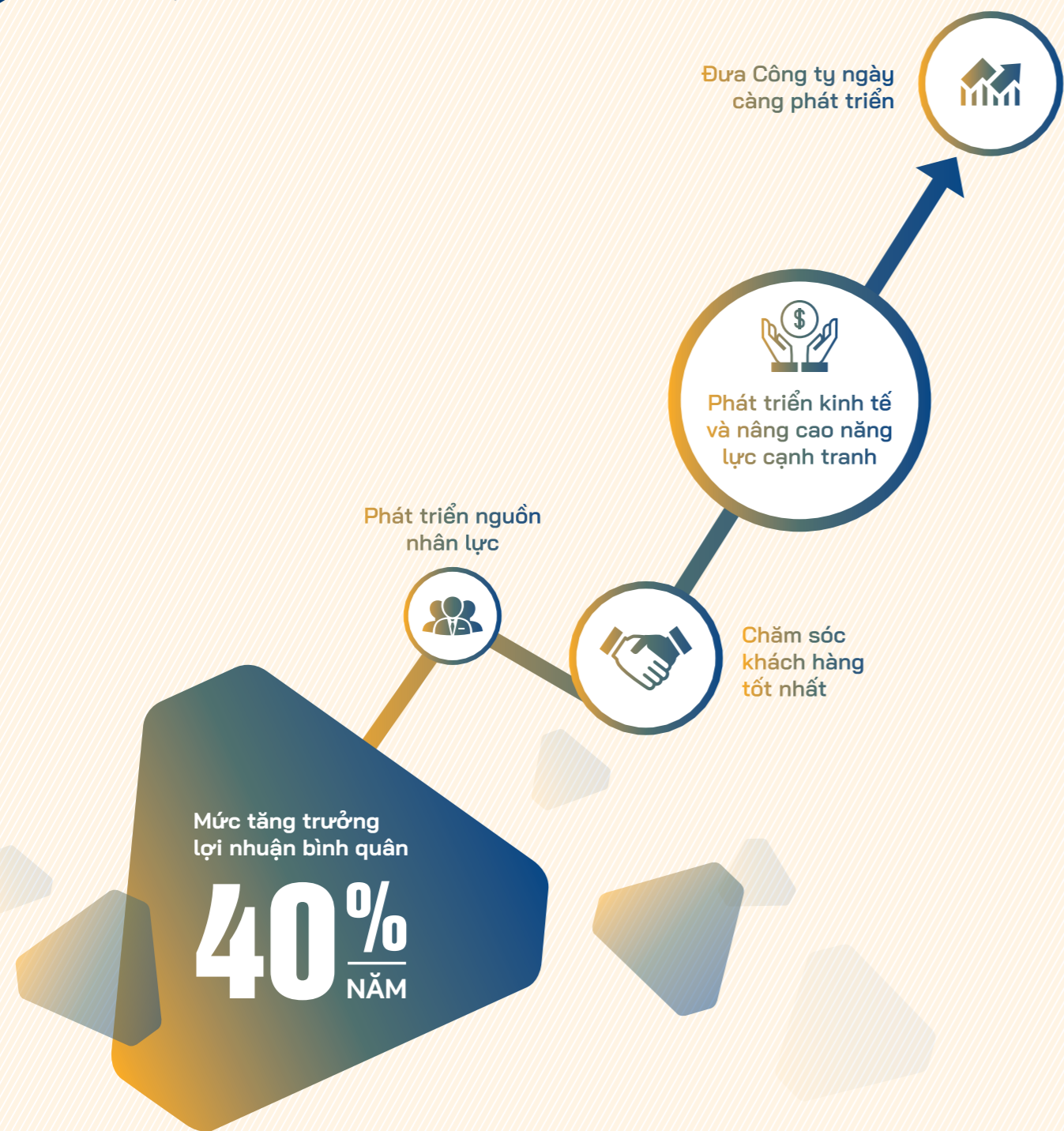


DOANH THU THUẦN
(Tỷ đồng)



LỢI NHUẬN SAU THUẾ (NPAT)
(Tỷ đồng)





KẾ HOẠCH VÀ MỤC TIÊU GIAI ĐOẠN 2021-2025

Với lợi thế và tiềm năng hiện có, HĐQT đặt kế hoạch đến năm 2025 DRH Holdings 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 SAU ĐÂY

Kinh doanh bất động sản dân dụng

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 Holdings 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.

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 (KSB) và các công ty khoáng sản khác, hướng đến mục tiêu nắm giữ trữ lượng 150 triệu m³ 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.

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 Holdings 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.

Đặt tầm nhìn phát triển bền vững trong dài hạn, HĐQT DRH Holdings tin tưởng những nỗ lực thực hiện trong những năm qua đã tạo cơ sở vững chắc cho giai đoạn chuyển đổi và tăng trưởng tiếp theo trong 5 năm tới. Năm trong tay tập hợp những sản phẩm đa dạng đủ đáp ứng nhiều phân khúc khách hàng trong lĩnh vực bất động sản, DRH Holdings đang phát triển đúng hướng để mang lại giá trị cho cổ đông và nhà đầu tư.





DRH HOLDINGS

 **KẾT NỐI**
THÊM MỞ RỘNG

858.57 TỶ ĐỒNG

VỐN CHỦ SỞ HỮU NĂM 2021

01

GIỚI THIỆU DRH HOLDINGS

- 10 Thông tin liên hệ
- 12 Tầm nhìn, Sứ mệnh, Giá trị cốt lõi
- 14 Địa bàn kinh doanh, Chiến lược phát triển
- 16 Lịch sử hình thành phát triển
- 18 Danh hiệu và giải thưởng
- 20 Sơ đồ tổ chức
- 22 Cơ cấu cổ đông
- 23 Nhận diện rủi ro
- 24 Công ty con, Công ty liên kết





THÔNG TIN CHUNG

- Tên giao dịch
- Tên tiếng Anh
- Giấy ĐKKD
- Vốn điều lệ
- Vốn chủ sở hữu 2021
- Trụ sở chính
- Liên hệ
- Website
- Mã cổ phiếu

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

DRH Holdings Joint Stock Company

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304266964 ngày 06 tháng 03 năm 2006, thay đổi lần thứ 18 tháng 07 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp.

609.999.330.000 VND

858.578.751.062 VND

67 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. HCM

Điện thoại: 028 3822 3771 - Fax: 028 3822 3727

www.drh.vn

DRH



LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG



LĨNH VỰC PHÁT TRIỂN
& KINH DOANH

BẤT ĐỘNG SẢN

Tiếp tục chiến lược phát triển mạnh hoạt động kinh doanh bất động sản, ghi dấu ấn trên thị trường bởi những dự án đang và sẽ phát triển.



LĨNH VỰC SẢN XUẤT
CUNG CẤP

VẬT LIỆU XÂY DỰNG

Tập trung tìm kiếm thêm mỏ đá để gia tăng sản xuất, từng bước củng cố, xác lập mục tiêu dẫn đầu trong lĩnh vực khai thác, chế biến khoáng sản làm vật liệu xây dựng.



LĨNH VỰC PHÁT TRIỂN
CƠ SỞ HẠ TẦNG

KHU CÔNG NGHIỆP

Tiếp tục tập trung đẩy mạnh việc đầu tư cơ sở hạ tầng, cho thuê và khai thác khu công nghiệp.

Văn hóa Doanh nghiệp

DRH Holdings nuôi dưỡng môi trường văn hóa doanh nghiệp thể hiện tính nhân văn, chú trọng xây dựng yếu tố văn hóa khơi gợi niềm cảm hứng, sáng tạo đem lại hiệu quả lao động cao dựa trên nền tảng

“Tôn Trọng - Đổi Mới - Đồng Đội”

với lãnh đạo **“Chí Công - Gương Mẫu - Sáng Suốt”**.

Đại gia đình DRH Holdings là một tập thể giàu truyền thống văn hóa, cùng nhau gắn kết, gìn giữ và phát triển các giá trị truyền thống luôn sáng mãi với thời gian.



Tầm Nhìn

Xây dựng thương hiệu bằng mô hình khác biệt, hướng tới trở thành một công ty đầu tư đa ngành mạnh cả về quy mô và phạm vi hoạt động.

Cung cấp cho thị trường những sản phẩm chất lượng cao phù hợp với nhu cầu của khách hàng.

Tạo dựng và duy trì hình ảnh tốt đẹp trong tâm trí khách hàng, đối tác và nhà đầu tư.



Sứ mệnh

Cung cấp cho thị trường bất động sản giải pháp về một môi trường sống hoàn hảo:

Áp dụng các quy trình kiểm tra - kiểm soát chặt chẽ: từ nghiên cứu nhu cầu khách hàng, lên ý tưởng hình thành dự án, lập quy hoạch tổng thể và thiết kế kiến trúc, sử dụng công nghệ hiện đại vào thi công dự án để đảm bảo cung ứng ra thị trường sản phẩm chất lượng cao.

Xây dựng không gian sống khép kín dành cho cộng đồng văn minh, cùng hướng tới chất lượng sống xanh và sạch.

Góp phần mang lại cuộc sống hạnh phúc - thịnh vượng cho cộng đồng.

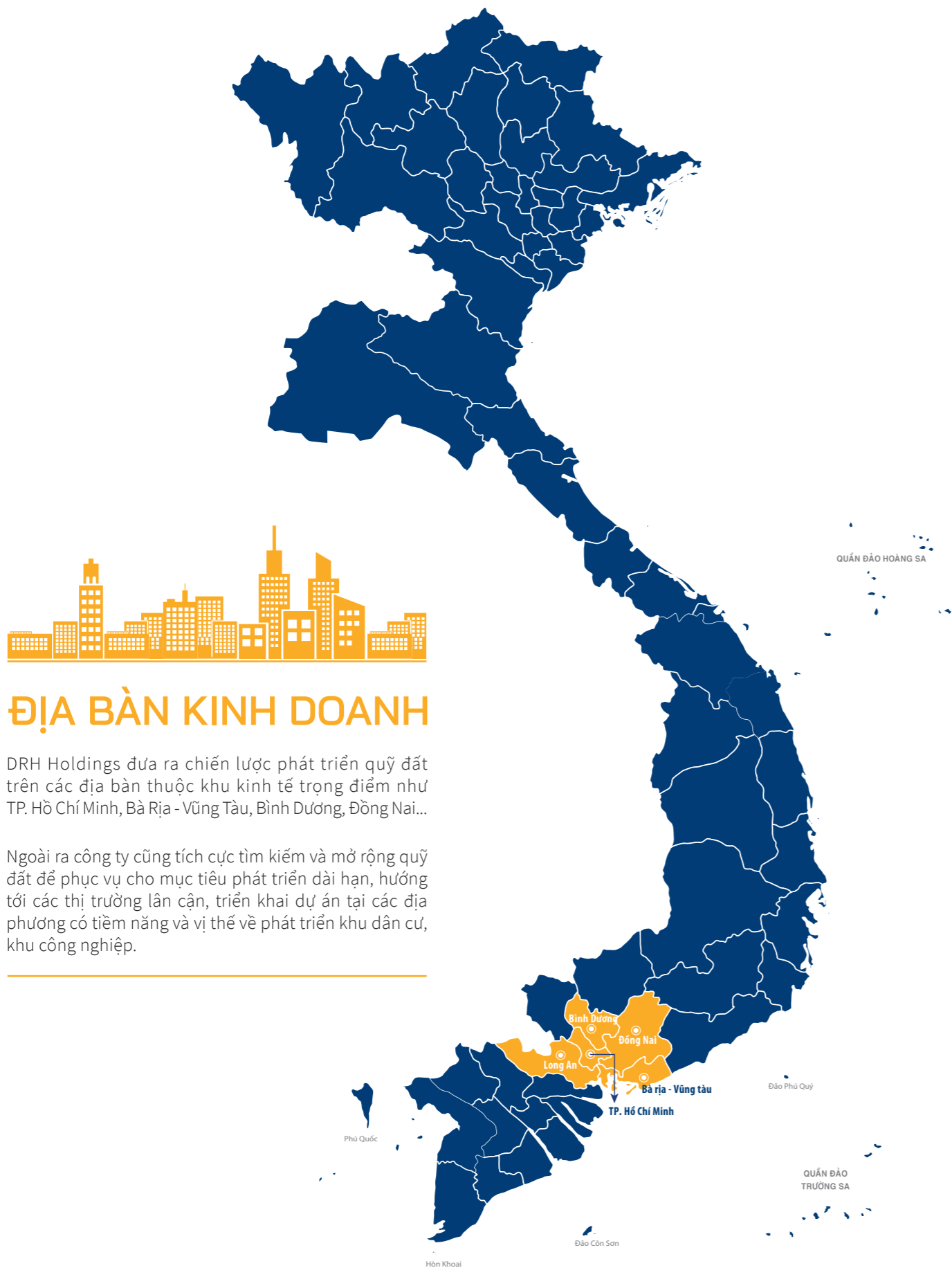


Giá trị cốt lõi

Đặt lợi ích của khách hàng song hành cùng lợi ích doanh nghiệp.

Cam kết cho chất lượng sản phẩm và sự phát triển bền vững.

Tăng cường sức mạnh nội lực bằng chia sẻ, đối thoại và cộng hưởng.



ĐỊA BÀN KINH DOANH

DRH Holdings đưa ra chiến lược phát triển quỹ đất trên các địa bàn thuộc khu kinh tế trọng điểm như TP. Hồ Chí Minh, Bà Rịa - Vũng Tàu, Bình Dương, Đồng Nai...

Ngoài ra công ty cũng tích cực tìm kiếm và mở rộng quỹ đất để phục vụ cho mục tiêu phát triển dài hạn, hướng tới các thị trường lân cận, triển khai dự án tại các địa phương có tiềm năng và vị thế về phát triển khu dân cư, khu công nghiệp.

Chiến lược phát triển

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.

Địa bàn kinh doanh tập trung ở khu vực Đông Nam Bộ, tận dụng các ưu thế về hệ thống hạ tầng đang được nâng cấp, nhu cầu thị trường đa dạng.

Định hướng trong 2025, Tổng tài sản đạt 6.466 tỷ đồng.



Bên cạnh đó, DRH Holdings cũng sẽ đầu tư vào các doanh nghiệp (niêm yết hoặc chưa niêm yết) có tiềm năng, phù hợp với chiến lược phát triển bền vững, nhằm gia tăng lợi nhuận cho Công ty.

DRH Holdings sẽ tập trung phát triển các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi là kinh doanh và phát triển các dự án bất động sản.

Đẩy mạnh đầu tư khai thác khoáng sản và sản xuất Vật liệu Xây dựng.

2006

Cuối năm 2006 vốn điều lệ tăng lên 50 tỷ đồng.

Tháng 03/2006, 07 Cổ đông sáng lập thành lập Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Căn Nhà Mơ Ước (tiền thân của Công ty cổ phần Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước) với vốn điều lệ 16,35 tỷ đồng.

2007

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

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

2008

Tăng vốn điều lệ lên 120,5 tỷ đồng.

2009

Tăng vốn điều lệ lên 149,9 tỷ đồng.

2010

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

Tháng 07/2010, gần 15 triệu cổ phiếu của Công ty được giao dịch tại Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Tháng 03/2010 trở thành Công ty đại chúng.

2015

Tăng vốn điều lệ lên 300 tỷ đồng.

2016

Tháng 04/2016, phát hành riêng lẻ cho cổ đông chiến lược tăng vốn điều lệ từ 184 tỷ đồng lên 490 tỷ đồng.

2017

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

2018

Phát hành riêng lẻ và ESOP thành công tăng vốn lên 609.999.330.000 tỷ đồng.

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.

2019

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

2020

Bầu Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2020 - 2025

2021

Định hướng chiến lược 2021 - 2025. Thông qua phương án tăng vốn điều lệ bằng phát hành thêm cổ phiếu ra công chúng với tỷ lệ 1:1

DANH HIỆU VÀ GIẢI THƯỞNG

Trên suốt hành trình 16 năm hình thành và phát triển, DRH Holdings đã nhận nhiều giải thưởng và sự công nhận của các tổ chức có uy tín.

Đây là minh chứng cho những sáng tạo và cống hiến của Công ty trong việc góp phần mang lại cuộc sống thật hoàn hảo, tiện nghi và đẳng cấp cho cộng đồng.

CHỨNG CHỈ HỆ THỐNG

QUẢN LÝ CHẤT LƯỢNG PHÙ HỢP TIÊU CHUẨN ISO 9001-2000 TRONG LĨNH VỰC MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN

do Trung tâm chứng nhận Quacert - Tổng cục đo lường và quản lý chất lượng chứng nhận ngày 06/02/2007. Năm 2010 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

CÚP VÀNG

"THƯƠNG HIỆU VIỆT HỘI NHẬP WTO NĂM 2008"

do Liên hiệp các Hội Khoa học và Kỹ thuật Việt Nam, Tạp chí Thương hiệu Việt chứng nhận ngày 10/01/2008

CÚP VÀNG

"THƯƠNG HIỆU - NHÃN HIỆU" LẦN 3 NĂM 2008

do UBND Mặt trận Tổ quốc, Hiệp hội Doanh nghiệp vừa và nhỏ Việt Nam cấp ngày 30/08/2008

DANH HIỆU

"DOANH NGHIỆP HỘI NHẬP VÀ PHÁT TRIỂN LẦN 4 NĂM 2010"

do Bộ Công thương, Ban Tuyên giáo Trung Ương trao tặng tháng 01/2011 cho các doanh nghiệp có thành tích xuất sắc trong hội nhập quốc tế.

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 Nhãn hiệu Việt trao tặng tháng 09/2010

BẢNG CÔNG NHẬN BỘ SÁCH

"CÔNG TRÌNH TRI THỨC TP.HCM CHÀO MỪNG KỶ NIỆM 1.000 NĂM THĂNG LONG - HÀ NỘI"

Gồm 23 đầu sách đã được chủ trì biên soạn và xuất bản bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước, là "Công trình kỷ niệm 1.000 Thăng Long - Hà Nội". do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội trao tặng tháng 11/2010



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

DANH HIỆU

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 ngày 12/10/2008

CHỨNG NHẬN

"DOANH NGHIỆP THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ TIÊU BIỂU NĂM 2008"

do Bộ Công thương cấp ngày 09/01/2009

DANH HIỆU

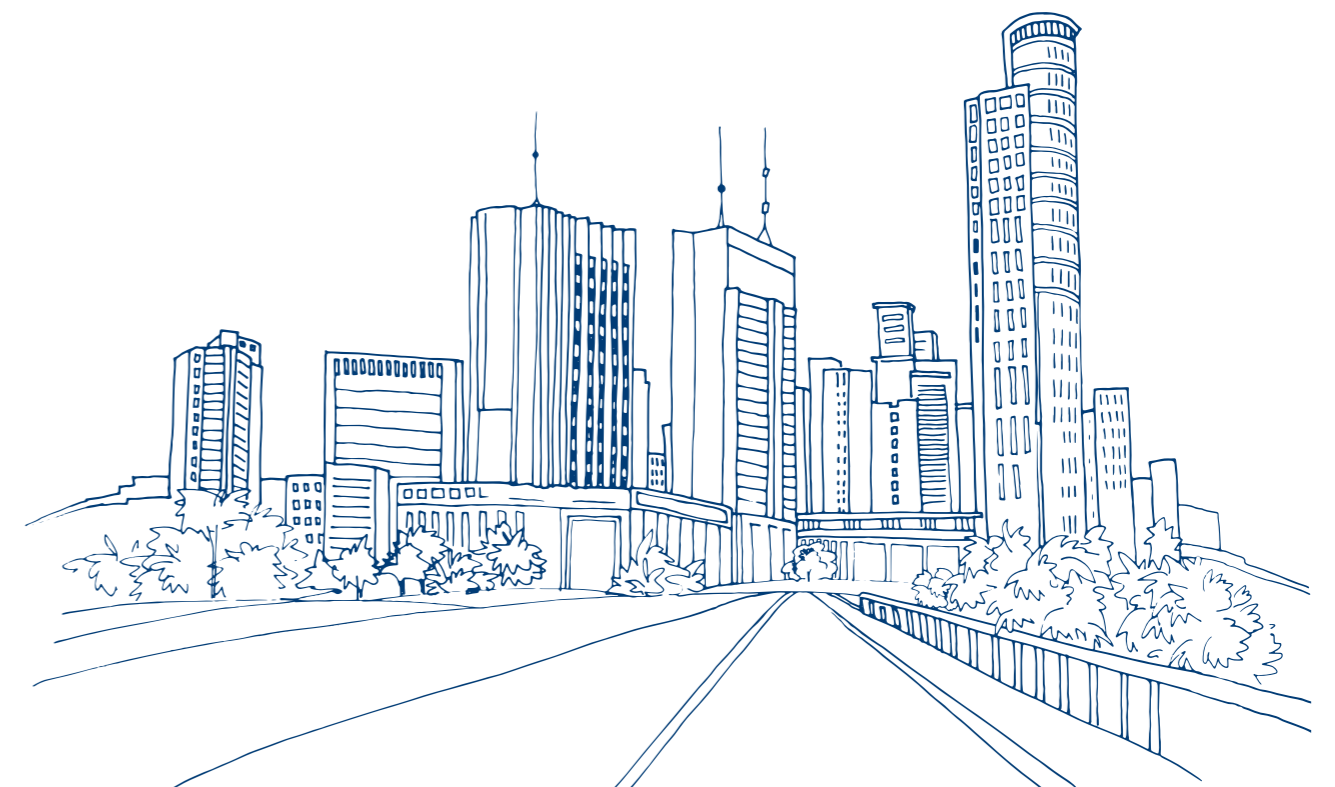
DOANH NGHIỆP NIÊM YẾT CÓ HOẠT ĐỘNG IR

được các nhà đầu tư bình chọn cao nhất 2018 (nhóm small cap)

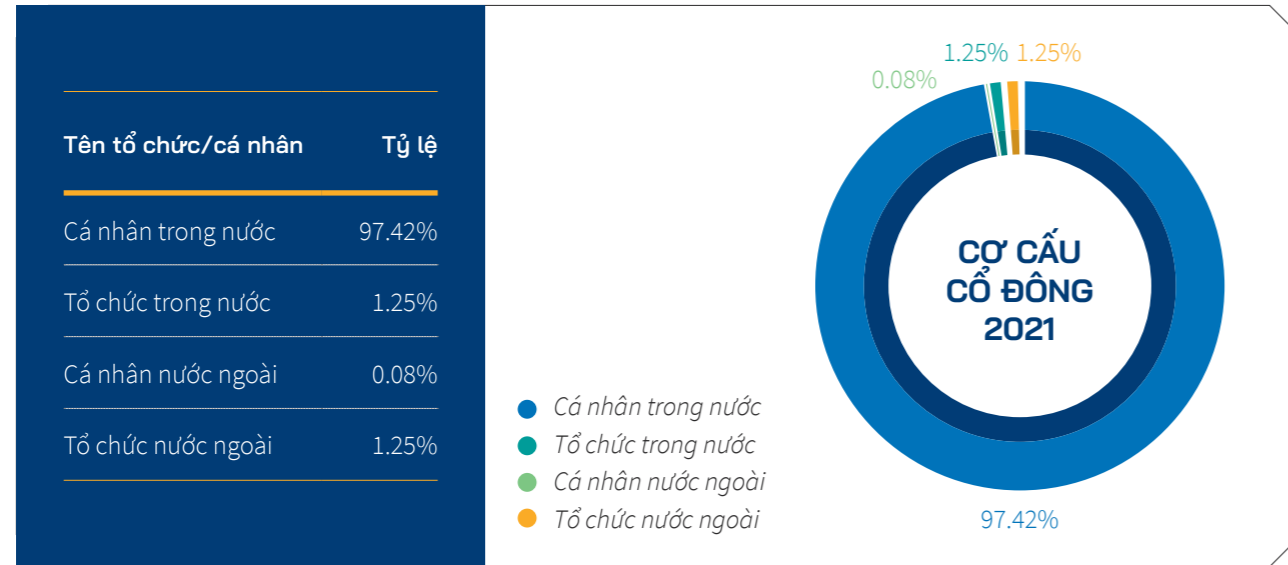
DANH HIỆU

"THƯƠNG HIỆU TINH HOA VIỆT NAM NĂM 2008"

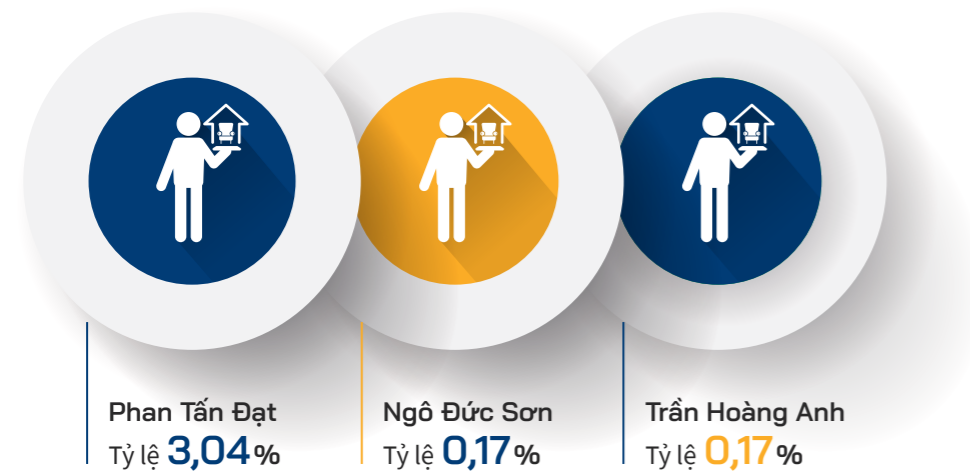
do Bộ Ngoại giao, Báo thể giới và Việt Nam chứng nhận



Cơ cấu cổ đông



Cổ đông lớn/cổ đông nội bộ



Stt	Tên cá nhân	Chức vụ tại công ty	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu cuối kỳ
1	Phan Tấn Đạt	Chủ tịch HĐQT	1.854.810	3,04%
2	Phan Tấn Vinh	Người liên quan đến người nội bộ	15.000	0,03%
3	Ngô Đức Sơn	Thành viên HĐQT - TGĐ	100.000	0,17%
4	Trần Hoàng Anh	Thành viên HĐQT - Phó TGĐ	100.000	0,17%

NHẬN DIỆN RỦI RO

Rủi ro là một yếu tố tiềm tàng có thể ảnh hưởng đến việc hoàn thành mục tiêu của DRH Holdings. Hoạt động trong môi trường biến động và nhiều rủi ro như thị trường bất động sản, Ban điều hành luôn ý thức và xây dựng những chính sách quản trị phù hợp để ứng phó với các loại rủi ro. Quá trình quản trị bao gồm: nhận diện/đánh giá rủi ro, xác định hạn mức rủi ro và kiểm soát rủi ro



RỦI RO THỊ TRƯỜNG

Các rủi ro làm thay đổi các giá trị tài sản đang sở hữu theo chiều hướng bất lợi, tác động tiêu cực đến thu nhập hoặc vốn của DRH Holdings do những biến động của các yếu tố trên thị trường như giá bất động sản, thanh khoản trên thị trường bất động sản...

RỦI RO HOẠT ĐỘNG

Rủi ro xảy ra do lỗi kỹ thuật, lỗi hệ thống và quy trình nghiệp vụ, lỗi do con người trong quá trình tác nghiệp hoặc do thiếu vốn kinh doanh phát sinh từ các khoản chi phí, từ hoạt động đầu tư hoặc do các nguyên nhân khác quan khác.

RỦI RO PHÁP LÝ

Rủi ro phát sinh từ việc không tuân thủ, tuân thủ không đầy đủ, không đúng các quy định pháp lý liên quan đến hoạt động kinh doanh của DRH Holdings và từ việc hủy bỏ hợp đồng do hợp đồng không hợp pháp, vượt quá quyền hạn, thiếu sót các điều khoản hoặc chưa hoàn thiện các tiêu chuẩn hoặc do các nguyên nhân khác.

Rủi ro tiềm ẩn gây ra tác động tiêu cực đến thu nhập hoặc vốn của DRH Holdings do bên đi vay hoặc đối tác thực hiện không đúng, không đầy đủ các nghĩa vụ của mình trong Hợp đồng/Cam kết.

RỦI RO THANH TOÁN

Rủi ro xảy ra khi DRH Holdings không thể thanh toán các nghĩa vụ tài chính đến hạn hoặc không thể chuyển đổi kịp thời các loại tài sản thành tiền mặt với giá trị hợp lý trong ngắn hạn do thiếu hụt thanh khoản trong thị trường, phải huy động các nguồn khác với chi phí cao hơn so với thanh khoản hoặc không thể vay mượn để đáp ứng khả năng thanh toán.

RỦI RO THANH KHOẢN

Rủi ro phát sinh do DRH Holdings hoặc nhà thầu trong khi xây dựng các công trình có thể gây ô nhiễm môi trường hoặc vi phạm các quy định như: khói, bụi, tiếng ồn, ùn tắc giao thông, an toàn lao động...

RỦI RO MÔI TRƯỜNG

CÔNG TY CON

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC
AN PHÚ LONG

Trụ sở : Thành phố Hồ Chí Minh

Tình trạng hoạt động : Đang hoạt động

Lĩnh vực kinh doanh : Kinh doanh và Phát triển Bất động sản

TỶ LỆ SỞ HỮU

99,95%

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH
VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN
ĐÔNG SÀI GÒN

Trụ sở : Thành phố Hồ Chí Minh

Tình trạng hoạt động : Đang hoạt động

Lĩnh vực kinh doanh : Kinh doanh và Phát triển Bất động sản

TỶ LỆ SỞ HỮU

99,0%

CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN
THUẬN TIẾN

Trụ sở : Thành phố Hồ Chí Minh

Tình trạng hoạt động : Đang hoạt động

Lĩnh vực kinh doanh : Kinh doanh và Phát triển Bất động sản

TỶ LỆ SỞ HỮU

98,01%

CÔNG TY TNHH
ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN
 BÌNH DƯƠNG

Trụ sở : Thành phố Hồ Chí Minh

Tình trạng hoạt động : Đang hoạt động

Lĩnh vực kinh doanh : Kinh doanh và Phát triển Bất động sản

TỶ LỆ SỞ HỮU

99,0%

Các lĩnh vực
KINH DOANH CHÍNH



SẢN XUẤT VẬT
LIỆU XÂY DỰNG



Sản xuất cát xây dựng; cồng bê tông; đá xây dựng; gạch tuynel.



KHAI THÁC VÀ CHẾ
BIẾN KHOÁNG SẢN



Khai thác và chế biến đất sét; khai thác và chế biến cao lanh.



DỊCH VỤ



Dịch vụ xây dựng; dịch vụ phân phối vật liệu xây dựng; dịch vụ vận tải.



BẤT ĐỘNG SẢN
KHU CÔNG NGHIỆP



Phát triển Bất động sản khu công nghiệp.

CÔNG TY LIÊN KẾT

CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN VÀ XÂY DỰNG
 BÌNH DƯƠNG

Đại lộ Bình Dương, P. Thuận Giao, TP. Thuận An, T. Bình Dương

Vốn điều lệ : 669,68 tỷ đồng

Sở hữu của Công Ty Cổ phần DRH Holdings

Giá trị đầu tư theo mệnh giá : 173.627.510.000 đồng

Số lượng cổ phần nắm giữ : 17.362.751 cổ phần

Tỷ lệ sở hữu : 25,93%





02

GIỚI THIỆU NHÂN SỰ

- 28 Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị
- 30 Giới thiệu Hội đồng Quản trị Ban điều hành



SÁNG TẠO
XÂY THƯƠNG HIỆU

74.96 TỶ ĐỒNG
TỔNG DOANH THU NĂM 2021



TỔNG TÀI SẢN
2,725
TỶ ĐỒNG
↑ tăng 224 tỷ đồng
so với năm 2020



Chúng ta vừa trải qua năm 2021 với nhiều khó khăn và xáo trộn do diễn biến phức tạp của đại dịch Covid 19. Các Doanh nghiệp tại Việt Nam ảnh hưởng nặng nề phải đương đầu để chống dịch và giải quyết những hậu quả do đại dịch gây ra. Tuy nhiên, không chấp nhận lùi bước, đội ngũ Ban điều hành và nhân viên của DRH Holdings, với sự đồng hành của Hội đồng Quản trị đã thích ứng linh hoạt vừa đảm bảo duy trì hoạt động vừa chống dịch, kiên cường nỗ lực vượt qua khó khăn, biến thách thức thành cơ hội và đạt được những kết quả thuận lợi.

Kính gửi Quý Cổ đông,

Trong năm 2021, DRH Holdings đã tổ chức Đại hội Cổ đông bất thường để tăng vốn điều lệ từ 610.000.000.000 đồng lên 1.237.000.000.000 đồng. Việc tăng vốn này giúp cho DRH củng cố tiềm lực để tiến hành các hoạt động đầu tư, mở rộng trong năm 2022 và những năm tiếp theo. Bên cạnh đó, các hoạt động sản xuất kinh doanh của DRH và các công ty con vẫn duy trì sự ổn định, doanh thu và lợi nhuận đạt mục tiêu kế hoạch đã đề ra. Quan trọng hơn cả, DRH Holdings đã bảo vệ thành công

đội ngũ nhân viên của mình an toàn trước đại dịch và cùng đồng hành với xã hội để chống lại dịch bệnh.

Bước sang năm 2022, với những gì DRH Holdings đã chuẩn bị từ nguồn lực, chiến lược cho đến những kế hoạch cụ thể, cùng với kinh nghiệm, kỹ năng của đội ngũ lãnh đạo và ý chí nỗ lực của cán bộ nhân viên, Hội đồng Quản trị tin chắc rằng DRH sẽ bứt phá, vượt qua được các mục tiêu đề ra và bước vào một hành trình mới với những khát vọng mới cần chinh phục.

Thay mặt cho Hội đồng Quản trị, tôi trân trọng cảm ơn sự đồng hành của Quý vị Cổ đông, các đối tác, khách hàng; cảm ơn sự nỗ lực kiên cường của Ban điều hành và cán bộ nhân viên trong năm 2021. Tôi hy vọng rằng Quý vị sẽ luôn đồng hành cùng DRH trong hành trình phía trước.

Trân trọng.

PHAN TẤN ĐẠT
Chủ tịch HĐQT



› Ông **PHAN TẤN ĐẠT**

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

› Ông **NGÔ ĐỨC SƠN**

Thành viên Hội đồng Quản trị
Kiêm Tổng Giám Đốc

› Ông **TRẦN HOÀNG ANH**

Thành viên Hội đồng Quản trị
Kiêm Phó Tổng Giám đốc

› Ông **HỒ NGỌC BẠCH**

Thành viên độc lập HĐQT
Kiêm Chủ tịch Ủy Ban Kiểm toán

› Ông **NGUYỄN LÂM TÙNG**

Thành viên độc lập HĐQT
Kiêm thành viên Ban Kiểm toán

› Bà **LÊ THỊ THUẦN**

Kế toán trưởng

Quá trình công tác

- Từ năm 2016 – nay
Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương
- Từ năm 2015 – nay
Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần DRH Holdings
- Từ năm 2006 – 2014
Khối Đầu tư Tài chính – Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam

Quá trình công tác

- 8/2020 – nay
Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần DRH Holdings
- 2018 – 7/2020
Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần DRH Holdings
- 2008 – năm 2017
Giám đốc Kinh doanh Đại Á Land, Phó Tổng Giám đốc Kim Oanh Group

Quá trình công tác

- 2016 – nay
Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần DRH Holdings
- 2010
Trưởng ban Tài chính ngành đường của Tập đoàn TTC
- 2000- 2010
Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

Quá trình công tác

- Trên 10 năm kinh nghiệm mảng thị trường vốn tại các tổ chức tài chính như: CTCK MBS, NH TMCP Phát triển HCM – HD Bank, NH TMCP Bản Việt, Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín.

Quá trình công tác

- Nhiều vị trí quản lý điều hành khối Ngân hàng đầu tư tại CTCP Chứng khoán Bảo Việt (BVS), CTCP Chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội (SHS), CTCP Chứng khoán Đại Dương (OCS).

Quá trình công tác

- 2006 – nay
Kế toán trưởng Công ty cổ phần DRH Holdings



03

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2021

- 34 Báo cáo của Hội đồng Quản trị
- 44 Báo cáo của Ủy Ban Kiểm toán
- 48 Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc
- 54 Tình hình đầu tư, triển khai các dự án



TĂNG TỐC
THÊM HIỆU QUẢ

2.725 TỶ ĐỒNG
TỔNG TÀI SẢN NĂM 2021

VỐN CHỦ SỞ HỮU
859

Tỷ đồng
tăng 8 tỷ đồng so với năm 2020

CÁC HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc đã cùng đưa DRH Holdings vượt qua một năm đầy thách thức với những kết quả tích cực. Lợi nhuận hợp nhất được duy trì ở mức tương đương những năm gần đây, việc đầu tư tài chính tiếp tục mang lại những hiệu quả rõ nét, đóng góp vào quá trình xây dựng giá trị cho DRH Holdings và các cổ đông.



TÌNH HÌNH NHÂN SỰ

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần DRH Holdings khóa 2021 – 2025 được duy trì nhân sự ổn định với 5 thành viên. Các thành viên được phân công lại nhiệm vụ và thay đổi cơ cấu các Ủy ban trực thuộc Hội đồng quản trị nhằm tăng cường công tác quản trị và hiệu quả hoạt động.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Mặc dù năm 2021 gặp nhiều khó khăn do tuân thủ yêu cầu cách ly phòng chống dịch bệnh Covid-19, Hội đồng quản trị vẫn thường xuyên làm việc và đưa ra các quyết định các nội dung thuộc thẩm quyền, có thể kể đến một số nội dung quan trọng như:

- 1 Điều chỉnh sơ đồ tổ chức của Công ty, đáp ứng theo yêu cầu của Luật doanh nghiệp 2020, Luật chứng khoán 2019.
- 2 Thành lập Ủy ban Kiểm toán, Ủy ban Nhân sự trực thuộc Hội đồng quản trị.
- 3 Xác định chiến lược phát triển đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2030.
- 4 Lập phương án chào bán cổ phiếu mới ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.
- 5 Thay đổi ngành nghề kinh doanh của Công ty, loại bỏ các ngành nghề không còn phù hợp với chiến lược phát triển của Công ty.

Những nội dung trên đã được trình bày đến cho cổ đông trong 02 kỳ đại hội đồng cổ đông và đã được đại hội đồng cổ đông thông qua.

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2021/DRH/NQ-HĐQT	02/03/2021	Tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2021	5/5
2	02/2021/DRH/NQ-HĐQT	05/04/2021	Thông qua tài liệu ĐHĐCĐ thường niên 2021	5/5
3	03/2021/DRH/NQ-HĐQT	28/05/2021	Điều chỉnh sơ đồ tổ chức CTCP DRH Holdings	5/5
4	04/2021/DRH/NQ-HĐQT	28/05/2021	Thành lập UB Nhân sự trực thuộc HĐQT	5/5
5	05/2021/DRH/NQ-HĐQT	28/05/2021	Thành lập UB Kiểm toán trực thuộc HĐQT	5/5
6	06/2021/DRH/NQ-HĐQT	14/06/2021	Lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập BCTC năm 2021	5/5
7	07/2021/DRH/NQ-HĐQT	22/06/2021	Thông qua các hợp đồng, giao dịch với người nội bộ và người liên quan	5/5
8	08/2021/DRH/NQ-HĐQT	27/09/2021	Tổ chức ĐHĐCĐ Bất thường lần 1 năm 2021	5/5
9	09/2021/DRH/NQ-HĐQT	25/10/2021	Thông qua nội dung tài liệu hợp ĐHĐCĐ Bất thường lần 1 năm 2021	5/5
10	10/2021/DRH/NQ-HĐQT	22/11/2021	Triển khai phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ	5/5

Cũng trong năm 2021, HĐQT đã phê duyệt thông qua việc lựa chọn và ký kết hợp đồng tư vấn phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ với Chi nhánh Công ty cổ phần Chứng khoán Quốc Gia (NSI). Đây cũng là bên liên quan với ông Nguyễn Lâm Tùng, thành viên độc lập Hội đồng quản trị Công ty. Tổng giá trị hợp đồng này là 500 triệu đồng với các điều khoản thực hiện hợp đồng phù hợp với thông lệ thị trường. Việc lựa chọn NSI làm đơn vị tư vấn phát hành nhằm đảm bảo tiến độ phát hành cổ phiếu tăng vốn theo cam kết với cổ đông.



CÔNG TÁC CHỈ ĐẠO, GIÁM SÁT CỦA HĐQT VỚI BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm 2021 trải qua với nhiều sự kiện kinh tế chính trị quan trọng có sức ảnh hưởng lớn đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Việc Chính quyền Thành phố Hồ Chí Minh áp dụng các biện pháp cách ly, phong tỏa toàn thành phố đã khiến cho mọi hoạt động xây dựng và triển khai dự án của công ty bị ngưng trệ. Trước tình hình đó, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban Tổng giám đốc thực hiện các công tác sau:



Nâng cấp hệ thống công nghệ thông tin, chuyển hoạt động tại văn phòng sang làm việc qua mạng internet, đảm bảo các công tác vận hành công ty không bị gián đoạn.



Duy trì chế độ phúc lợi ở mức hợp lý nhằm hỗ trợ người lao động, thực hiện chăm sóc sức khỏe, xét nghiệm, tiếp cận vaccine phòng Covid-19 cho người lao động cùng toàn bộ người thân.



Hỗ trợ các khách hàng, đối tác, nhà thầu thi công trong những giai đoạn khan hiếm hàng hóa, lương thực, thực phẩm.



Tận dụng thời gian tạm ngưng hoạt động để rà soát, điều chỉnh lại các quy chế, quy trình, hoàn thiện mô hình quản trị và vận hành của Công ty, sẵn sàng đón đầu những cơ hội mới.



Ngay sau khi hoạt động trở lại vào đầu tháng 10/2021, Hội đồng quản trị đã yêu cầu các thành viên Ban Tổng giám đốc cùng toàn bộ lãnh đạo trong Công ty nhanh chóng khởi động lại các công việc bị ngưng trệ do phong tỏa, tăng tốc thực hiện nhằm bù đắp cho khoảng thời gian đã mất đi. Nhờ đó, tính đến cuối năm 2021, Công ty đã cơ bản vượt qua được các khó khăn và từng bước hoàn thành các hạng mục trong kế hoạch đã đề ra.



THÙ LAO, CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG VÀ CÁC LỢI ÍCH KHÁC CỦA HĐQT

Theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021, thù lao và ngân sách hoạt động cho các thành viên HĐQT là 1 tỷ đồng. Tính đến cuối năm 2021, phần ngân sách này được sử dụng để chi trả cho các hoạt động của HĐQT, phục vụ cho kinh doanh của công ty. Các thành viên HĐQT không nhận thù lao trong năm 2021.



Đánh giá của thành viên độc lập

HĐQT

ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT



Nhìn chung, trong năm 2021, mặc dù gặp nhiều thách thức nhưng HĐQT Công ty cổ phần DRH Holdings đã thể hiện được vai trò dẫn dắt, định hướng chiến lược giúp tập thể công ty vượt qua khó khăn, hoạt động đúng định hướng do Đại hội đồng cổ đông đề ra.

Trong năm 2021, HĐQT đã gặp nhiều khó khăn trong quá trình triển khai, giám sát hoạt động của Công ty. Mặc dù vậy, việc định hướng Công ty vượt qua những giai đoạn căng thẳng của dịch bệnh, giãn cách và thiếu hụt nguồn lao động đã là minh chứng cho thấy Công ty có năng lực và tiềm năng phát triển mạnh mẽ trong tương lai, đem lại giá trị bền vững cho nhà đầu tư, các đối tác và đảm bảo phát triển sự nghiệp cho toàn thể cán bộ nhân viên.

Với việc xác định được mục tiêu phát triển giai đoạn 2021 – 2025, HĐQT Công ty đã làm việc chặt chẽ cùng Ban Tổng Giám đốc triển khai đúng các cam kết với cổ đông trên tinh thần của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông cũng như những giá trị cốt lõi mà công ty đã xác lập. Bên cạnh đó, việc hoàn thiện các Quy chế, quy trình quản trị giúp cho Công ty cải thiện nhiều về hiệu quả vận hành, góp phần mạnh mẽ vào cải thiện hiệu quả kinh doanh và đầu tư.

Cũng trong năm 2021, việc tổ chức các cuộc họp của HĐQT được thực hiện đúng quy định. Một số cuộc họp được tổ chức qua hình thức trực tuyến phù hợp với tình hình xã hội nhưng vẫn đảm bảo được tính minh bạch, tuân thủ các quy định theo Điều lệ công ty, Quy chế quản trị và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị. Các cuộc họp theo định kỳ hoặc bất thường đều được chuẩn bị kỹ lưỡng, có đầy đủ các thành viên tham gia, giúp các thành viên HĐQT nắm bắt được toàn bộ tình hình hoạt động của Công ty, đưa ra được các quyết định kịp thời và hiệu quả cho Ban Tổng Giám đốc triển khai.

Bên cạnh việc tham gia HĐQT, các thành viên độc lập còn tham gia vào Ủy ban Kiểm toán để thực hiện giám sát chặt chẽ và sâu sát tình hình vận hành của các đơn vị trong Công ty, đảm bảo việc tuân thủ các quy định đã ban hành, giúp công ty hoạt động hiệu quả và ổn định.



**TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI CÁC DỰ ÁN VÀ
HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ CỦA CÔNG TY**

Hoạt động mǎng kinh doanh bất động sản

Dự án chung cư D'Vela

Tiếp tục được duy trì quản lý bởi chủ đầu tư nhằm đem lại trải nghiệm tốt nhất cho khách hàng. Đặc biệt, trong giai đoạn giãn cách xã hội, Công ty đã thường xuyên tổ chức hỗ trợ lương thực, thực phẩm cho toàn bộ người dân đang sinh sống tại chung cư. Đồng thời, thông qua phối hợp với chính quyền địa phương, Công ty đã tổ chức tiêm phòng vaccine cho toàn bộ người dân tại D'Vela sớm nhất có thể, giúp cư dân giảm thiểu nguy cơ tử Covid-19.



Dự án Aurora Residences

Vượt qua những khó khăn về người lao động trong năm 2021, Công trình đã được hoàn thành cốt nóc và chuyển sang giai đoạn hoàn thiện để bàn giao cho khách hàng. Hiện nay tiến độ thi công được gấp rút thực hiện nhằm hoàn thành mục tiêu bàn giao căn hộ trong quý III/2022.



Dự án Symbio Garden

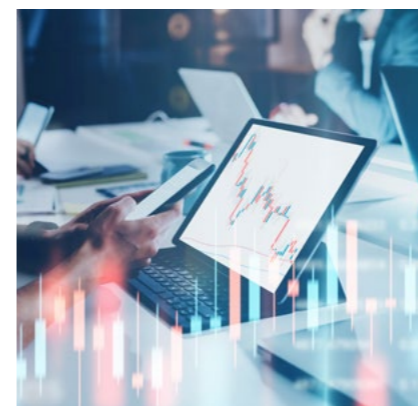
Hiện Công ty vẫn nỗ lực thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để hoàn thành việc giao đất và xây dựng công trình cho khách hàng.



Nhận định tình hình thị trường bất động sản sẽ gặp những khó khăn ngắn hạn nhưng về dài hạn vẫn mang lại nhiều cơ hội phát triển nhờ quá trình phát triển hạ tầng và đô thị hóa. DRH Holdings đã thống nhất lựa chọn 02 dự án tại TPHCM và Đồng Nai để triển khai trong năm 2022. HĐQT sẽ tiếp tục chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc trong việc triển khai hoàn thiện các dự án này để giới thiệu đến nhà đầu tư và công bố ra thị trường vào thời điểm thích hợp.



**PHÁT HÀNH TĂNG VỐN
ĐIỀU LỆ CHO CỔ ĐÔNG
HIỆN HỮU VỚI TỶ LỆ 1:1**

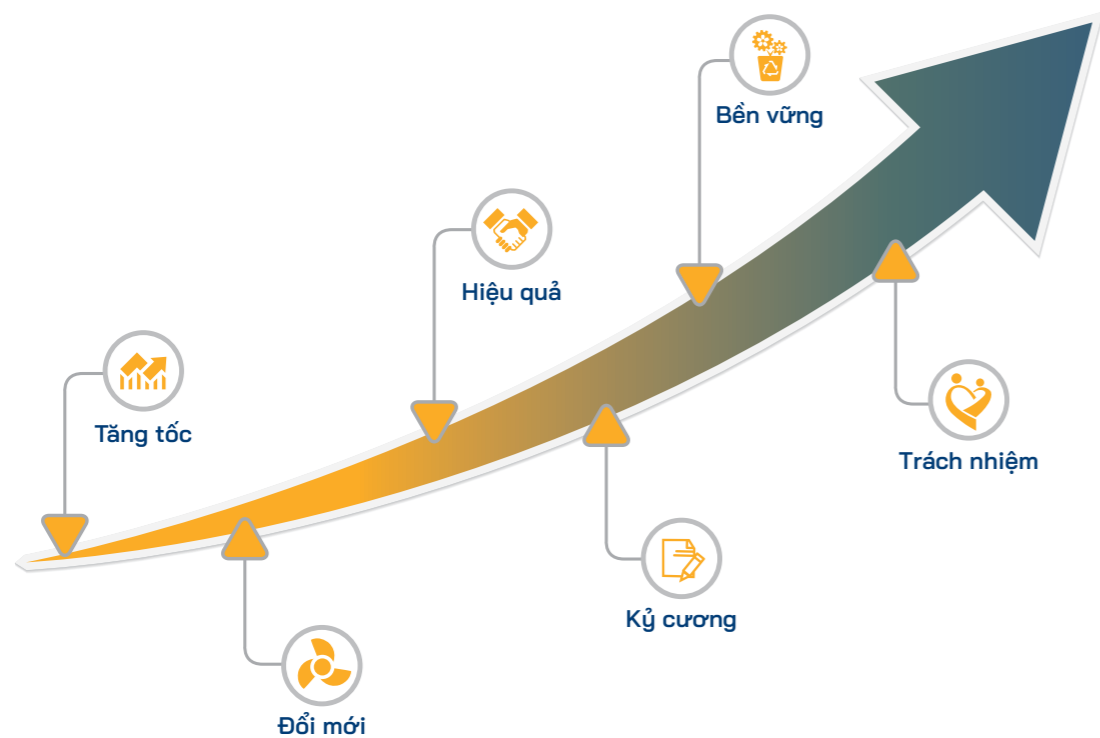


Hoạt động đầu tư vào công ty con mǎng Vật liệu xây dựng

Do định hướng tập trung vào lĩnh vực phát triển hoạt động bất động sản nên hiện nay ngoài khoản đầu tư vào Công ty cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương (Bimico), DRH Holdings không thực hiện thêm các khoản đầu tư tài chính khác. Tuy nhiên, tại kỳ Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2021, Công ty đã thống nhất chủ trương phát hành tăng vốn điều lệ bằng chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 1:1 để nâng cao năng lực đầu tư, trong đó dành một khoản vốn lớn để nâng cao tỷ lệ sở hữu tại Bimico. Dự kiến việc thực hiện nâng tỷ lệ năm giữ tại Bimico sẽ được thực hiện trong năm 2022 sau khi việc tăng vốn hoàn thành.

Hoạt động đầu tư khác

Trong năm 2021, do ảnh hưởng bởi dịch bệnh Covid-19, các hoạt động đầu tư vào lĩnh vực khác gặp nhiều khó khăn gây gián đoạn và tiềm ẩn nhiều rủi ro. Do đó, HĐQT Công ty đã điều chỉnh kế hoạch đầu tư, tập trung vào năm 2022 - 2023 nhằm giảm thiểu rủi ro, nâng cao hiệu quả đầu tư, đem lại lợi nhuận cho Công ty và cổ đông.



Định hướng hoạt động 2022

VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH



Năm 2022, với mục tiêu tái tạo để bứt phá, DRH Holdings tích cực hoàn thiện các dự án hiện hữu, tiếp tục tìm kiếm các cơ hội đầu tư mới, bao gồm: các doanh nghiệp có tiềm năng phát triển bền vững, những quỹ đất có sẵn và đủ điều kiện triển khai dự án khu dân cư, khu đô thị.

Bên cạnh đó, HĐQT cũng tăng cường đẩy mạnh công tác chuyển đổi mô hình quản trị, ưu tiên chuyển đổi mô hình quản lý qua hệ thống điện tử, tăng cường hiệu quả hoạt động giám sát quá trình vận hành của các đơn vị trong công ty và các công ty con, ứng dụng công nghệ thông tin trong toàn bộ quy trình chỉ đạo, điều hành và triển khai.

Với những điều chỉnh nêu trên, HĐQT tin tưởng sự đoàn kết của toàn thể Ban lãnh đạo cùng nỗ lực của tập thể cán bộ nhân viên, DRH Holdings sẽ gặt hái thành công, hoàn thành vượt mục tiêu kinh doanh.



BÁO CÁO CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN



Mô hình Ủy ban Kiểm toán nội bộ trực thuộc HĐQT là một hoạt động mới ở Công ty được hình thành trên cơ sở kế thừa quyền và nghĩa vụ như Ban kiểm soát.



HOẠT ĐỘNG CỦA UBKT NĂM 2021

UBKT trực thuộc Hội đồng quản trị (“HĐQT”) Công ty Cổ phần DRH Holdings, được thành lập ngày 28/5/2021 gồm có 2 thành viên:

Ông Hồ Ngọc Bạch Thành viên HĐQT độc lập Giữ chức vụ Chủ tịch UBKT Bổ nhiệm ngày 28/5/2021

Ông Nguyễn Lâm Tùng Thành viên HĐQT độc lập Giữ chức vụ Thành viên UBKT Bổ nhiệm ngày 28/5/2021



Tổng kết các cuộc họp của UBKT

Stt.	Thành viên Ủy ban kiểm toán	Số buổi họp tham dự	Tỉ lệ tham dự họp	Tỉ lệ biểu quyết
1	Hồ Ngọc Bạch	2	100%	100%
2	Nguyễn Lâm Tùng	2	100%	100%

Hoạt động của UBKT trong năm 2021

- Xây dựng và trình ban hành Quy chế tổ chức và hoạt động UBKT trực thuộc HĐQT Công ty.
- Giám sát việc thực hiện các quy định của Pháp luật, Điều lệ, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”), HĐQT và các quy chế, quy trình, quy định quản lý nội bộ của Công ty.
- Giám sát Ban Tổng Giám Đốc (“BTGD”) trong việc triển khai hoạt động kinh doanh theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ, HĐQT như: kế hoạch tài chính, kế hoạch đầu tư, chi phí hoạt động....
- Xem xét sổ sách kế toán, giám sát Báo cáo tài chính năm 2021, Báo cáo tài chính bán niên năm 2021.
- Giám sát và kiểm tra hoạt động của Phòng Kiểm toán nội bộ (“P. KTNB”) - trực thuộc Ủy ban kiểm toán.

KẾT QUẢ GIÁM SÁT ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

01

Giám sát báo cáo tài chính

UBKT đã xem xét Báo cáo tài chính 2021, đồng thời nhất trí với những đánh giá của Kiểm toán độc lập, theo đó:

- Báo cáo tài chính 2021 được lập và trình bày trung thực, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp luật hiện hành, không có sai sót trọng yếu có thể làm sai lệch kết quả báo cáo tài chính;
- Không có điều chỉnh trọng yếu hay vấn đề đáng kể nào được ghi nhận đối với chính sách kế toán, kết quả kinh doanh và biến động của số liệu tài chính;
- Giao dịch với các bên liên quan được báo cáo và kiểm soát; không phát hiện bất thường đối với các giao dịch bên liên quan;
- Không phát hiện sai sót trọng yếu liên quan đến các ước tính kế toán.

02

Giám sát hoạt động của HĐQT và Ban Tổng Giám Đốc

- HĐQT và Ban Tổng Giám Đốc (“BTGD”) đã tuân thủ tốt các quy định của Pháp luật Nhà nước, Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị Công ty và thực hiện công việc đúng theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2021;
- Việc thực thi, công bố thông tin của Công ty theo quy định của Luật Chứng khoán và các văn bản pháp luật có liên quan được thực hiện đầy đủ và đúng thời gian quy định;
- HĐQT đã thực hiện tốt chức năng định hướng phát triển cho Công ty, thông qua việc hoạch định, kiểm soát và điều hành các quyết định chiến lược. Các quyết sách trọng yếu của BTGD được phân tích, phản biện và tham vấn từ HĐQT nhằm có các giải pháp phù hợp cho Công ty.
- BTGD đã tiến hành đánh giá và tổ chức thực hiện các biện pháp ngăn ngừa dịch Covid-19 tại tất cả các địa điểm kinh doanh của Công ty để đảm bảo Công ty hoạt động liên tục và hiệu quả trong giai đoạn dịch bệnh.

03

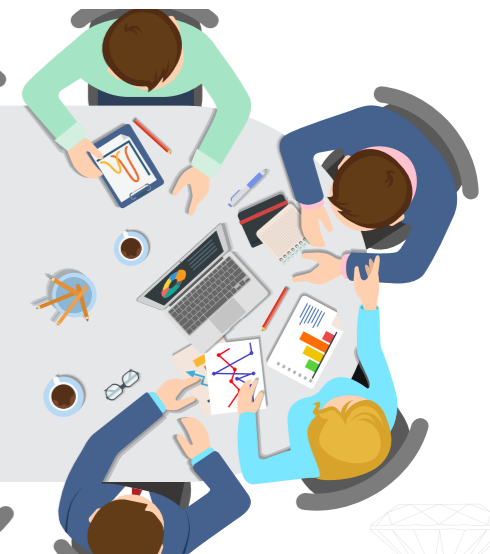
Giám sát các hệ thống kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro

Trong năm 2021, UBKT tiếp tục thực hiện giám sát hệ thống kiểm soát nội bộ bao gồm công tác kiểm tra liên tục tính hiệu quả các hoạt động, tính tuân thủ các quy trình đang áp dụng tại Công ty. Việc tuân thủ các quy trình, quy định nội bộ của các phòng ban vẫn còn một số hạn chế nhưng không có những rủi ro nghiêm trọng ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty.

04

Giám sát hoạt động của Phòng Kiểm toán nội bộ

- P. KTNB đã xây dựng Quy chế tổ chức và hoạt động kiểm toán nội bộ, Quy trình kiểm toán nội bộ và đã được HĐQT Công ty phê duyệt và ban hành.
- Kế hoạch kiểm toán 6 tháng cuối năm 2021 đã được HĐQT phê duyệt.
- P. KTNB đã chính thức hoạt động và thực hiện các đợt đánh giá đầu tiên từ tháng 6/2021. Tuy nhiên, do dịch bệnh Covid-19 phức tạp nên hoạt động kiểm toán theo kế hoạch đã tạm ngưng trong Quý 3/2021 và đã tiếp tục thực hiện trong Quý 4/2021.



Kế hoạch hoạt động 2022

CỦA UBKT TRONG NĂM

Trong năm 2022, UBKT sẽ có kế hoạch cụ thể để thực hiện các chức năng và nhiệm vụ của UBKT trong các hoạt động sau:

1

Giám sát việc thực hiện các quy định của Pháp luật, Điều lệ, Nghị quyết của ĐHĐCĐ, HĐQT và các quy chế, quy trình, quy định quản lý nội bộ của Công ty.

2

Giám sát BTGD trong việc triển khai hoạt động kinh doanh theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ, HĐQT như: kế hoạch tài chính, kế hoạch đầu tư, chi phí hoạt động....

3

Giám sát công tác điều hành để kịp thời phát hiện các rủi ro tiềm tàng và rủi ro phát sinh nhằm giảm thiểu các tác động tiêu cực, ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty.

4

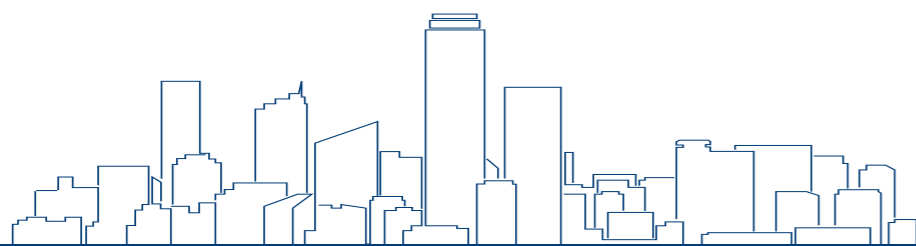
Tăng cường giám sát hoạt động tuân thủ nhằm sớm phát hiện các rủi ro, vi phạm, thiếu sót để chấn chỉnh kịp thời theo đúng quy định và đề xuất ý kiến với HĐQT.

5

Xem xét sổ sách kế toán, giám sát Báo cáo tài chính năm 2022, Báo cáo tài chính bán niên năm 2022.

6

Giám sát và kiểm tra hoạt động của .P. KTNB. Trên đây là báo cáo hoạt động của UBKT năm 2021.



Về các chính sách liên quan đến lĩnh vực bất động sản, năm 2021 là năm thực thi hàng loạt luật, bộ luật mới sửa đổi, bổ sung liên quan đến thị trường bất động sản, như: Luật Đầu tư, Luật Kinh doanh BĐS, Luật Nhà ở, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp... kết hợp với Luật Xây dựng (sửa đổi) đảm bảo sự đồng bộ của hệ thống pháp luật liên quan đến việc chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư, công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở, bất động sản.

TỔNG QUAN TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG 2021

11,6 
tỷ đồng
DOANH THU TÀI CHÍNH

 **75**
tỷ đồng
DOANH THU BÁN HÀNG VÀ
CUNG CẤP DỊCH VỤ

Chịu ảnh hưởng nặng nề của dịch bệnh, năm 2021 tăng trưởng kinh tế của Việt Nam chỉ ở mức 2,58%, thấp nhất trong vòng 30 năm qua.

Sự bùng phát của đại dịch COVID-19 khiến hoạt động sản xuất, kinh doanh bị ảnh hưởng nghiêm trọng. Theo báo cáo của Cục Đăng ký kinh doanh, trong năm 2021 có 116.839 doanh nghiệp đăng ký mới, giảm 13,4% so với năm 2020, là mức thấp nhất kể từ năm 2017 đến nay, số vốn đăng ký thành lập cũng giảm 27,9% so với năm 2020. Mặt khác, dịch bệnh kéo dài “bào mòn” sức lực của nhiều doanh nghiệp trong nước, nhất là các doanh nghiệp mới thành lập, quy mô vốn nhỏ. Trong năm, có 119.828 doanh nghiệp tạm ngừng hoạt động, giải thể, tăng 17,8% và số chờ làm thủ tục giải thể là 48.127 doanh nghiệp, tăng 27,8% so với năm 2020.

Nhiều Nghị định, Thông tư thay thế, sửa đổi, bổ sung được ban hành nhằm tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho doanh nghiệp nói chung và doanh nghiệp bất động sản nói riêng như: Thông tư 09/2021/TT-BTNMT quy định chi

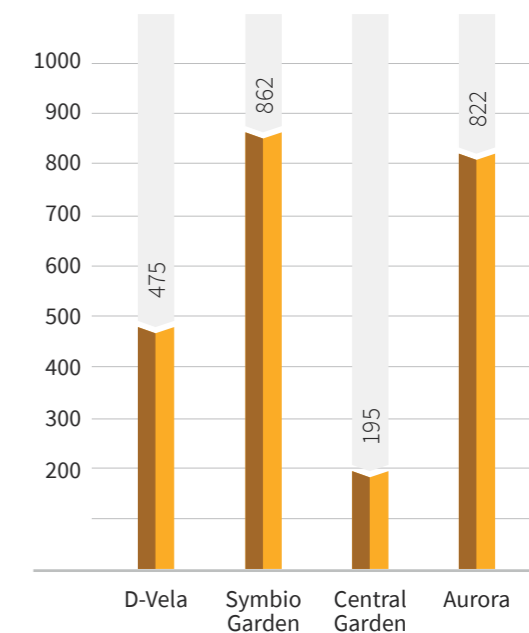


tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, nhiều điểm mới liên quan đến sổ đỏ, giúp giải quyết phần nào vướng mắc, bất cập trong việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thời gian qua. Nghị định số 69/2021/NĐ-CP về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, quy định chi tiết về việc kiểm định đánh giá chất lượng nhà chung cư, lập, phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại. Nghị định 54/2021/NĐ-CP quy định về đánh giá sơ bộ tác động môi trường; Nghị định 25/2020/NĐ-CP đã tháo gỡ “điểm nghẽn” của các dự án BĐS về thủ tục giao đất cho nhà đầu tư trúng đấu thầu... Bộ Xây dựng cũng ban hành nhiều chính sách góp phần dần hoàn thiện hệ thống pháp lý cho thị trường bất động sản.

Mặc dù có nhiều chính sách mới ban hành để tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp bất động sản, nhưng do thời gian giãn cách suốt nhiều tháng liền, dịch bệnh lan rộng ở nhiều địa phương khiến cho các thủ tục pháp lý, hoạt động xây dựng, bán hàng... đều gián đoạn. Hầu hết các hoạt động sản xuất, kinh doanh phải tạm ngừng hoặc điều chỉnh thu hẹp, kéo theo nhiều khó khăn trong việc thực hiện các mục tiêu kinh doanh.

GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ DỰ ÁN

Đvt: tỷ đồng



Kết quả hoạt động 2021

KINH DOANH NĂM

LỢI NHUẬN SAU THUẾ
13,2
tỷ đồng

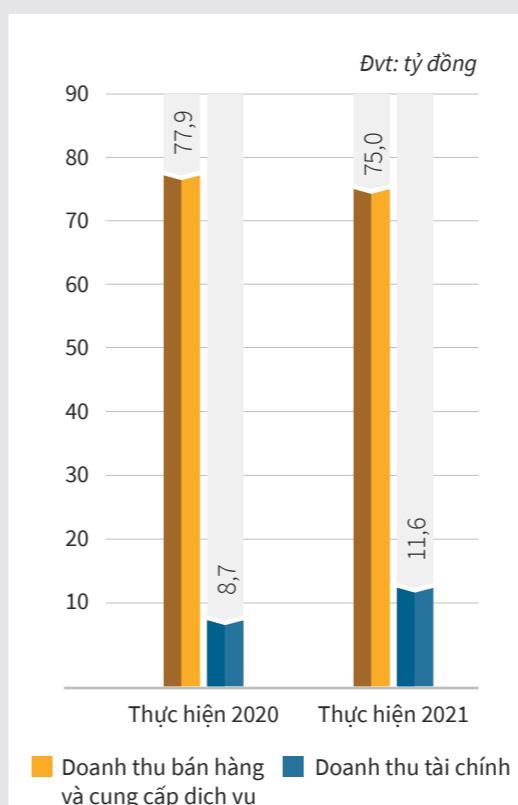
Trong tình hình khó khăn chung, năm 2021 tiếp tục là một năm đầy khó khăn và thách thức mà DRH Holdings đã vượt qua để duy trì ổn định hoạt động kinh doanh. Tuy nhiên, trước những khó khăn từ thực tế khách quan, mặc dù đã cố gắng triển khai các hoạt động thi công và đầu tư ngay khi điều kiện cho phép, thì hầu hết các mảng hoạt động của công ty đều chưa đạt đến mục tiêu đã đặt ra.

KẾT QUẢ KINH DOANH 2021

Đvt: tỷ đồng

Khoản mục	Thực hiện 2020	Kế hoạch 2021	Thực hiện 2021	+/-2020	Tỉ lệ TH/KH 2021
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	77,9	870,0	75,0	-2,9	8,6%
Doanh thu tài chính	8,7		11,6	2,9	
Phần lãi trong công ty liên kết	74,3		54,7	-19,6	
Tổng lợi nhuận trước thuế	46,1	90,0	19,4	-26,7	21,6%
Tổng lợi nhuận sau thuế	50,9		13,2	-37,7	
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS) (đồng)	658,0		220,0	-438,0	

CƠ CẤU DOANH THU



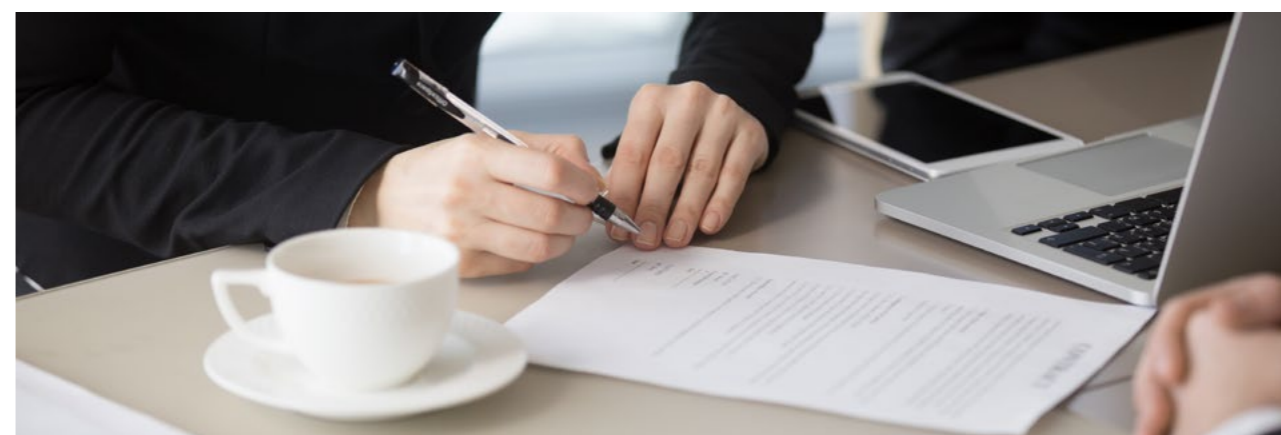
NHẬN XÉT

Tổng doanh thu trong năm chủ yếu đến từ dự án D-vela và doanh thu cung cấp dịch vụ. Dự án Aurora được cất nóc từ tháng 04/2021, tuy nhiên trước tình hình diễn biến dịch bệnh phức tạp, thành phố Hồ Chí Minh đã trải qua nhiều đợt giãn cách kéo dài, khiến cho hoạt động xây dựng tại công trình bị gián đoạn. Dự án Aurora chưa thể bàn giao trong năm 2021 theo kế hoạch, cho nên chưa thể ghi nhận doanh thu. Tuy nhiên, ngay sau khi thành phố bước vào giai đoạn bình thường mới, Công ty đã nhanh chóng đẩy mạnh thi công với tiến độ nhanh chóng và kiểm soát chất lượng thi công. Đến hiện tại dự án đang trong quá trình hoàn thiện và sẽ bàn giao bắt đầu từ cuối quý II, đầu quý III/2022. 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.

Tổng doanh thu năm 2021 đạt 74,96 tỷ đồng, giảm 2,9 tỷ đồng so năm 2020, và đạt 8,6% kế hoạch năm. Dự kiến doanh thu dự án Aurora sẽ được ghi nhận vào năm 2022.

Trong tình hình khó khăn chung, khi mà khu vực Đông Nam Bộ chịu ảnh hưởng nặng nề của dịch bệnh, đặc biệt là trong 06 tháng cuối năm, kết quả kinh doanh của Công ty CP Khoáng sản và xây dựng Bình Dương chưa đạt như kỳ vọng. Do đó, phần lãi trong công ty liên kết từ khoản đầu tư vào Công ty CP Khoáng sản và xây dựng Bình Dương cũng giảm 19,6 tỷ đồng, đạt mức 54,7 tỷ đồng.

Trong năm, công ty đã nỗ lực chủ động tiết giảm và kiểm soát chi phí quản lý doanh nghiệp, nỗ lực đẩy mạnh tốc độ thi công ngay khi giãn cách được gỡ bỏ. Tuy nhiên trong điều kiện khó khăn chung, với sự sụt giảm về doanh thu và lãi từ công ty liên kết, kết quả lợi nhuận trước thuế hợp nhất của Công ty đạt 19,4 tỷ đồng, giảm 26,7 tỷ đồng so năm 2020. So kế hoạch năm 2021, lợi nhuận trước thuế đạt 21,6%.



Kết quả hoạt động 2021

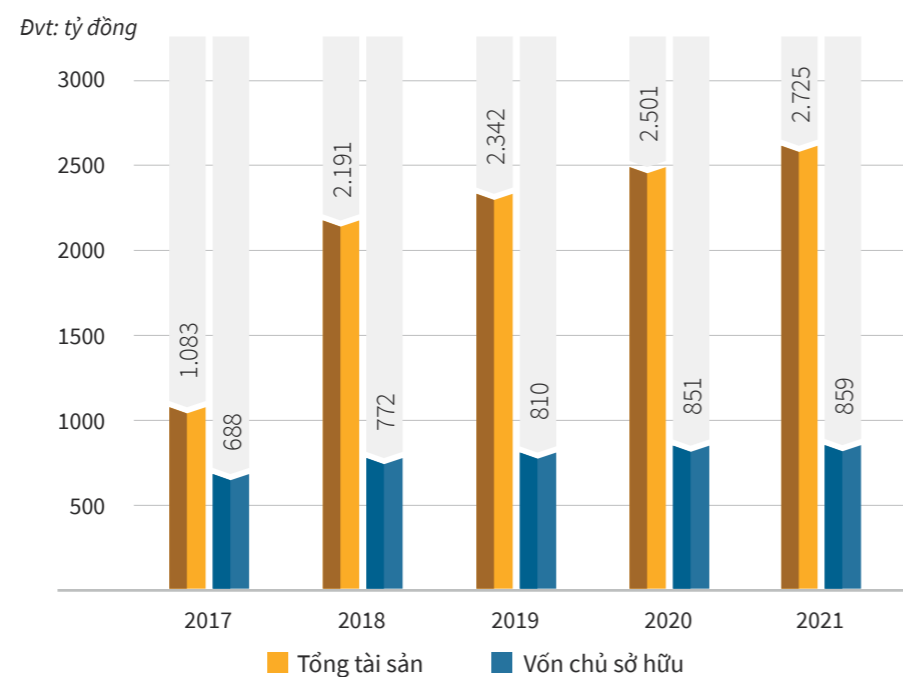
KINH DOANH NĂM (tiếp theo)

QUY MÔ HOẠT ĐỘNG

Dưới tình huống nền kinh tế xã hội chịu tác động mạnh bởi dịch Covid, đặc biệt là các lĩnh vực giao thông vận tải, dịch vụ, bất động sản, trong năm DRH Holdings vẫn tập trung vào các dự án hiện hữu, xem xét hợp tác, chuyển nhượng các dự án để nâng cao hiệu quả kinh doanh và tìm kiếm dự án tiềm năng, chưa phát triển thêm dự án mới. Hiện tại, DRH Holdings có các công ty con với các dự án như sau:

STT	Công ty con	Dự án	Giá trị đầu tư
1	Công ty CP địa ốc An Phú Long	D-vela	475 tỷ đồng
2	Công ty Cổ phần Kinh doanh và phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Symbio Garden	862 tỷ đồng
3	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thuận Tiến	Central Garden	195 tỷ đồng
4	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	Aurora	822 tỷ đồng

Trong năm 2021, tổng tài sản và nguồn vốn của công ty tiếp tục tăng. So năm 2020, tổng tài sản tăng 224 tỷ đồng, từ 2.501 tỷ đồng lên 2.725 tỷ đồng, vốn chủ sở hữu tăng 8 tỷ đồng, từ 851 tỷ đồng lên 859 tỷ đồng. Như vậy trong 05 năm qua, tổng tài sản đã tăng khoảng 152% và vốn chủ sở hữu tăng khoảng 25%.



HOẠT ĐỘNG TRIỂN KHAI DỰ ÁN

Mặc dù gặp nhiều trở ngại do quá trình giãn cách, các cơ quan nhà nước ngưng làm việc trực tiếp trong một thời gian dài, công ty vẫn tiếp tục các công tác pháp lý và thi công của từng dự án, vận hành ổn định các dự án đã đi vào sử dụng.



HUYỀN TẤN PHÁT - QUẬN 7

khu vực năng động và tiềm năng nhất của TP HCM đã được bàn giao đến khách hàng với chất lượng như cam kết. Khu căn hộ đã và đang vận hành đảm bảo không gian sống an toàn, hiện đại và mang lại nhiều tiện ích cho cư dân.

Tình trạng triển khai: Công ty đã hoàn tất bàn giao nhà ở cho khách hàng, các khu vực tiện ích chung và khuôn viên dự án đã hoàn thiện đem đến cho cư dân không gian sống tối ưu. Công ty thường xuyên tổ chức các chương trình kết nối với khách hàng, lắng nghe và hỗ trợ khách hàng về mặt pháp lý, chuyển nhượng, bảo trì; tổ chức các chương trình tiêm chủng vaccine phòng Covid, chương trình vui Trung thu, hỗ trợ lương thực thực phẩm cho cư dân trong giai đoạn giãn cách...

Vị trí: 1177 Huỳnh Tấn Phát, P.Phú Thuận, Q. 7

Loại hình sản phẩm: Căn hộ -Thương mại dịch vụ

Diện tích đất: 2.820,3 m²

Tổng sản phẩm: 168 căn hộ, 82 Officetel và 9 Shophouse

Thời gian bàn giao: Đã hoàn thiện và bàn giao

9 168 82
Shophouse | Căn hộ | Officetel





AURORA
RESIDENCES
BẾN BÌNH ĐÔNG - QUẬN 8

Thông tin chung: Dự án căn hộ cao cấp ở quận 8 liền kề quận 5, có 2 mặt tiền đường, 2 mặt sông với quy mô 445 căn hộ, 32 Officetel, 9 Shophouse. Đây là dự án có vị trí thuận lợi cho giao thông và mang lại không gian sống thoáng đãng, được thiết kế kiến trúc đẳng cấp, tận dụng tối đa các view nhìn thông thoáng hướng về sông.

Tình trạng triển khai: : dự án đã có Giấy phép xây dựng, đang trong quá trình thi công hoàn thiện.

Vị trí:	277 Đường Bến Bình Đông, P.14, Q.8, TP. HCM
Loại hình sản phẩm:	Dự án căn hộ cao cấp
Diện tích đất:	5,465 m ²
Tổng sản phẩm:	445 căn hộ, 32 Officetel, 9 Shophouse
Thời gian bàn giao:	Bàn giao vào đầu Quý III/2022

9 445 32
Shophouse | Căn hộ | Officetel



THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC

Thông tin chung: Dự án Symbio Garden là mô hình nhà phố – thương mại – sức khỏe ẩn tượng được phát triển trên nguyên tắc: mọi yếu tố như thiên nhiên, con người, khoa học kỹ thuật, hạ tầng sẽ cùng phát triển, tôn trọng nhau và tác động có lợi ích lên nhau. Nhờ vậy, cư dân trong khu vực sẽ được hưởng cuộc sống khỏe mạnh, tiện nghi, an toàn và chất lượng.

Tình trạng triển khai: Dự án đã có Quyết định phê duyệt quy hoạch 1/500, đang hoàn thành các thủ tục pháp lý về đất đai và đầu tư theo quy định của luật Đầu tư 2020. Công tác thi công hạ tầng kỹ thuật, hệ thống thoát nước được triển khai, tiến tới xây dựng nhà ở cho khách hàng theo thiết kế.

Vị trí:	Đường D400, P. Tân Phú, TP. Thủ Đức, TP. HCM
Loại hình sản phẩm:	Phức hợp
Diện tích đất:	34.737 m ²
Tổng sản phẩm:	137 căn nhà phố biệt lập
Thời gian bàn giao:	Bàn giao năm 2023

137

Căn nhà phố biệt lập



BÌNH DƯƠNG

Central Garden mang đến không gian riêng tư, yên tĩnh để nghỉ ngơi và tận hưởng những giây phút êm đềm bên người thân sau những ngày làm việc vất vả. Với vị trí vô cùng đặc biệt, cư dân tại Central Garden sẽ luôn đón nhận được những làn gió mát lành từ sông Sài Gòn. Cư dân nơi đây sẽ sở hữu và tận hưởng 2 giá trị bậc nhất của cuộc sống đó là không gian thiên nhiên xanh và không gian kiến trúc sang trọng, an ninh khép kín.

Vị trí: Mặt tiền đường Phan Thanh Giản, Phường Lái Thiêu, TP. Thuận An, tỉnh Bình Dương

Loại hình sản phẩm: Nhà phố & biệt thự

Diện tích đất: 26,745 m²

Tổng sản phẩm: 142 nhà phố và 4 biệt thự

Thời gian bàn giao: Dự án đã hoàn thành bàn giao cho địa phương

142
Nhà phố

4
Biệt thự



 **CHIA SẺ**
THÊM GẮN KẾT

13.20 TỶ ĐỒNG
LỢI NHUẬN SAU THUẾ NĂM 2021



04

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

- 64 Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty
- 66 Chính sách liên quan người lao động
- 68 Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương



QUẢN LÝ NGUỒN NGUYÊN VẬT LIỆU

Đặc thù ngành nghề hoạt động của DRH Holdings sử dụng nhiều nguyên vật liệu được khai thác trực tiếp từ tài nguyên thiên nhiên như cát, đá, nguồn nước... Vì thế, trong toàn bộ quá trình sản xuất, công ty luôn đề cao mục tiêu tiết kiệm nguyên vật liệu, bảo vệ môi trường tại văn phòng làm việc cũng như tại các công trình thi công, sản xuất.

Các công trình do DRH Holdings và các công ty con đầu tư được ứng dụng nhiều sản phẩm vật liệu bảo vệ môi trường, tiết kiệm tài nguyên trong thi công. Định kỳ (hàng tuần, hàng tháng, hàng quý), bộ phận chuyên môn sẽ phân tích đánh giá và đưa ra các dự báo về diễn biến thị trường liên quan đến giá cả và năng lực cung ứng trong tương lai liên quan đến các chủng loại vật liệu chính

chiếm tỷ trọng giá trị lớn có thể ảnh hưởng đến hiệu quả kinh doanh của công ty, từ đó thiết lập kế hoạch tài chính, mua hàng và cung ứng một cách hiệu quả nhất.

Bên cạnh việc sử dụng hiệu quả vật liệu xây dựng trong thi công, DRH Holdings đã triển khai nhiều giải pháp công nghệ để tiết kiệm sử dụng mực in, giấy in, lưu chuyển hồ sơ trong quá trình hoạt động. Hệ thống phê duyệt điện tử đã được triển khai trong toàn bộ các phòng ban, giúp tiết giảm đáng kể lượng giấy in, giảm thiểu việc in hồng, in thừa dẫn đến lãng phí. Hơn nữa, giải pháp phê duyệt điện tử cũng giúp cắt giảm thời gian luân chuyển hồ sơ giữa các đơn vị, các công trường, các địa điểm hoạt động của Công ty, giúp tiết kiệm chi phí phương tiện giao thông và cắt giảm khí thải.



TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG

DRH Holdings luôn chú trọng giám sát việc sử dụng nguồn năng lượng và tài nguyên thiên nhiên qua đó góp phần giảm thiểu cường độ phát thải khí nhà kính và các tác động đến môi trường.

Trong năm 2021, nhằm giảm thiểu tiêu thụ năng lượng, Công ty đã tiến hành bố trí lại khu vực làm việc, các tiện ích chung nhằm sử dụng hiệu quả cơ sở vật chất. Nhờ vào việc bố trí hiệu quả này, lượng điện tiêu thụ của công ty tại các khu vực làm việc đã giảm đi 10% mỗi tháng so với trước đây.

Các thiết bị sử dụng điện tại công trường, văn phòng và các nơi làm việc của DRH Holdings luôn được giám sát hoạt động hiệu quả, tránh lãng phí. Bên cạnh đó, việc giáo dục ý thức tiết kiệm năng lượng đối với toàn thể CBNV luôn được đề cao, thường xuyên nhắc nhở.



TIÊU THỤ NƯỚC

Bên cạnh việc gia tăng hiệu quả tiêu thụ năng lượng, DRH Holdings đã triển khai các giải pháp tiết kiệm nước trong sản xuất, thi công và vận hành văn phòng. Các thiết bị sử dụng nước thường xuyên được kiểm tra bảo dưỡng, hạn chế tối đa rò rỉ, tiêu hao nước.



XỬ LÝ CHẤT THẢI

Nhờ việc cắt giảm chi phí in ấn (mực in, giấy in) thông qua hệ thống phê duyệt điện tử, Công ty đã giảm thiểu việc thải ra các loại ấn phẩm lỗi do in ấn, tạo điều kiện gián tiếp bảo vệ môi trường.

Đối với các dự án căn hộ, khu dân đã đưa vào hoạt động, DRH Holdings cũng đã hoàn thiện hệ thống thu gom rác, xử lý nước thải, xử lý môi trường xung quanh đúng theo quy định của pháp luật, đảm bảo chất lượng môi trường sống cho cư dân, đối tác, khách hàng.

Tại các điểm thi công, các khu vực khai thác, việc xử lý chất thải luôn tuân thủ nghiêm ngặt theo các quy trình của địa phương và pháp luật liên quan.





77%

CBCNV CÓ TRÌNH
ĐỘ ĐẠI HỌC VÀ
SAU ĐẠI HỌC



CHẾ ĐỘ
LÀM VIỆC 5
NGÀY/TUẦN, 176 GIỜ/THÁNG



Tính đến cuối năm 2021, Công ty có tất cả 61 người lao động với mức thu nhập bình quân 23,5 triệu đồng/tháng. So với mức trung bình lĩnh vực đầu tư phát triển bất động sản, mức thu nhập này thuộc nhóm khá.

Công ty luôn duy trì chính sách bảo đảm điều kiện an toàn lao động cao nhất cho người lao động cũng như với các nhà thầu đến làm việc tại công ty hoặc các công trình đang thi công.

Bên cạnh việc đảm bảo an toàn lao động, DRH Holdings còn thực hiện mua bảo hiểm chăm sóc sức khỏe cho toàn bộ CBCNV trong công ty, duy trì chế độ kiểm tra sức khỏe mỗi năm một lần. Một số vị trí quản lý còn được mua cho người thân trong gia đình, giúp CBCNV yên tâm làm việc.

Trong năm 2021, do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid19, toàn bộ CBCNV của DRH Holdings đều đã phải thực hiện theo quy định phong tỏa, cách ly. Trong suốt thời gian này, Công ty đã sắp xếp cho CBCNV được tiếp cận vaccine sớm, duy trì chế độ phúc lợi cho toàn bộ người lao động của Công ty, hỗ trợ lương thực, thực phẩm và các nhu yếu phẩm khác. Đối với những CBCNV bị nhiễm bệnh, Công ty hỗ trợ chăm sóc y tế cho người lao động và toàn bộ người thân trong gia đình.

Bên cạnh việc đảm bảo an sinh và phúc lợi, năm 2021 Công ty đã thành lập Ủy ban Nhân sự trực thuộc Hội đồng quản trị, ban hành nhiều Chính sách, quy chế liên quan đến lương thưởng, chế độ đãi ngộ, ưu tiên thúc đẩy phát triển sự nghiệp cho người lao động. Triển khai các chính sách mới này, Công ty đã thực hiện đánh giá năng suất lao động và năng lực CBCNV dựa trên bộ KPIs chi tiết - rõ ràng, duy trì đều đặn lịch tập huấn, đào tạo bằng nhiều hình thức linh hoạt nhằm giúp CBCNV tận dụng thời gian để nâng cao trình độ, năng lực, đáp ứng được yêu cầu công việc trong thời kỳ mới. Ngoài ra, những CBCNV có tiềm năng phát triển và có kết quả lao động tốt đều được ghi nhận và có định hướng phát triển lâu dài tại Công ty.





➤ Với phương châm khách hàng và đối tác là những người mang lại sự thành công cho DRH Holdings, trong năm 2021, Công ty đã thực hiện nhiều chương trình hỗ trợ, tri ân khách hàng và đối tác.

ĐỐI VỚI NHÀ ĐẦU TƯ

Bên cạnh việc tuân thủ các quy định công bố thông tin nhằm cập nhật tình hình hoạt động kinh doanh đầy đủ và kịp thời, giúp nhà đầu tư đưa ra các quyết định phù hợp, Công ty còn duy trì các hoạt động giao tiếp với nhà đầu tư ngay cả trong quá trình phong tỏa, cách ly. Những hoạt động này đã giúp DRH Holdings nhận được sự tin tưởng của nhà đầu tư, giúp gia tăng uy tín và vị thế của công ty trên thị trường. Với định hướng phát triển bền vững và mạnh mẽ trong giai đoạn 2021 – 2025, DRH Holdings hướng đến mục tiêu gia tăng lợi ích cho các khoản đầu tư của cổ đông, nhà đầu tư.



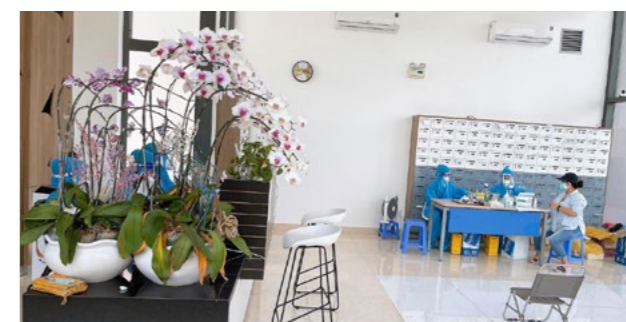
1 Tháng 7/2021: Hỗ trợ cung cấp thực phẩm, lương thực cho toàn bộ khách hàng tại dự án Aurora Residences tại Quận 8 và D'Vela Apartment tại Q.7



2 Tháng 6-7/2021: Tổ chức sinh hoạt "Ba tại chỗ" cho toàn bộ công nhân của các nhà thầu đang thi công tại dự án Aurora Residences Q.8, đảm bảo tiến độ thi công trong bối cảnh dịch bệnh Covid19 lan rộng tại địa bàn TPHCM



3 Tháng 8/2021: Tổ chức tiêm chủng vaccine phòng chống Covid19 cho khách hàng tại dự án D'Vela Apartment tại Quận 7



4 Tháng 9/2021: Thực hiện xét nghiệm Covid19 cho toàn bộ CBNV, đối tác làm việc tại văn phòng Công ty, các công trường thi công.





Công ty

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

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) là kinh doanh và môi giới bất động sản; dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có ba (3) công ty con trực tiếp, một (1) công ty con gián tiếp và một (1) công ty liên kết.

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

Hội đồng Quản trị

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

Ông Phan Tấn Đạt	Chủ tịch
Ông 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

Các thành viên Ủy ban Kiểm toán trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

Tiểu ban Kiểm toán nội bộ trực thuộc Hội đồng Quản trị

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

Ông Hồ Ngọc Bạch	Trưởng Tiểu ban	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 hợp nhất 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.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần DRH Holdings (“Công ty”) trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo Tài chính hợp nhất

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

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

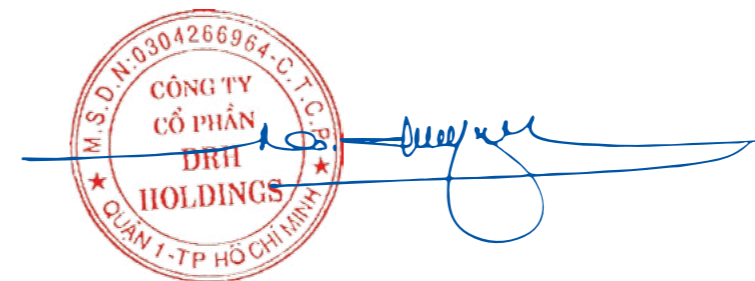
Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc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

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

Công bố của Ban Tổng Giám đốc

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc: 



Ngô Đức Sơn
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2022

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần DRH Holdings (“Công ty”) và các công ty con (sau đây được gọi chung là “Nhóm Công ty”), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2022 và được trình bày từ trang 5 đến trang 37, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.748.426.880.610	1.693.413.145.585
110	I. Tiền	4	49.213.659.679	53.098.252.929
111	1. Tiền		49.213.659.679	53.098.252.929
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	447.720.575	437.499.997
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)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		766.828.706.769	786.771.004.557
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	53.664.939.209	33.636.124.752
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	4.232.675.611	86.638.288.564
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	708.931.091.949	666.496.591.241
140	IV. Hàng tồn kho		905.165.215.757	843.571.316.582
141	1. Hàng tồn kho	9	905.165.215.757	843.571.316.582
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		26.771.577.830	9.535.071.520
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	1.624.349.842	2.265.577.843
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17	20.678.710.958	2.800.976.647
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	4.468.517.030	4.468.517.030
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		976.124.952.155	807.846.811.177
210	I. Khoản phải thu dài hạn		1.869.324.000	1.869.324.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	1.869.324.000	1.869.324.000
220	II. Tài sản cố định		484.582.865	933.013.002
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	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	11	326.644.131	782.154.940
228	Nguyên giá		2.217.956.190	2.217.956.190
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.891.312.059)	(1.435.801.250)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	92.740.641.466	-
231	1. Nguyên giá		94.797.990.060	-
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(2.057.348.594)	-
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		-	97.931.420.193
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	97.931.420.193
250	V. Khoản đầu tư tài chính dài hạn	14	693.237.123.925	638.496.315.804
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		693.237.123.925	638.496.315.804
260	VI. Tài sản dài hạn khác		187.793.279.899	68.616.738.178
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	187.326.141.656	68.149.599.935
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	467.138.243	467.138.243
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.724.551.832.765	2.501.259.956.762

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.865.973.081.703	1.649.804.564.867
310	I. Nợ ngắn hạn		1.862.266.911.213	1.532.520.223.040
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	110.309.125.129	78.549.947.790
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	447.061.455.900	408.389.978.831
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	71.759.837.256	21.939.055.353
314	4. Phải trả người lao động		2.409.050.168	2.095.388.644
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	59.754.364.746	4.380.674.089
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	713.062.013.810	709.429.648.796
320	7. Vay ngắn hạn	20	442.633.121.950	296.120.695.411
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	15.277.942.254	11.614.834.126
330	II. Nợ dài hạn		3.706.170.490	117.284.341.827
337	1. Phải trả dài hạn khác	19	118.800.000	118.800.000
338	2. Vay dài hạn	20	-	114.933.533.021
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	22	3.587.370.490	2.232.008.806
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		858.578.751.062	851.455.391.895
410	I. Vốn chủ sở hữu	23.1	858.578.751.062	851.455.391.895
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. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		229.811.851.499	227.753.886.006
421a	» Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		216.561.736.186	176.793.136.897
421b	» Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		13.250.115.313	50.960.749.109
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		5.663.383.711	5.694.064.947
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.724.551.832.765	2.501.259.956.762

Mai

Phạm Thị Mai Nương
Người lập

Thuần

Lê Thị Thuần
Kế toán trưởng



Ngô Đức Sơn
Tổng Giám đốc
Ngày 31 tháng 3 năm 2022

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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	74.959.981.804	77.912.065.587
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25, 30	(37.866.673.490)	(56.640.238.648)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		37.093.308.314	21.271.826.939
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	11.566.995.634	8.694.755.604
22	5. Chi phí tài chính	26	(54.301.267.388)	(24.250.804.927)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(49.650.434.754)	(20.386.012.718)
24	6. Phần lãi trong công ty liên kết	14	54.740.808.121	74.306.546.402
25	7. Chi phí bán hàng	27, 30	(1.521.129.786)	(5.222.481.643)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28, 30	(9.719.199.523)	(27.671.683.509)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		37.859.515.372	47.128.158.866
31	10. Thu nhập khác	29	251.531.564	941.561.667
32	11. Chi phí khác	29	(18.687.670.464)	(2.012.539.429)
40	12. Lỗ khác	29	(18.436.138.900)	(1.070.977.762)
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		19.423.376.472	46.057.181.104
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(6.179.942.395)	4.867.199.350
52	15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	-	8.298.896
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		13.243.434.077	50.932.679.350
61	17. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		13.250.115.313	50.960.749.109
62	18. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(6.681.236)	(28.069.759)
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	32	220	658
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	32	220	658

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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND (Trình bày lại - Thuyết minh số 37)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		19.423.376.472	46.057.181.104
<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>				
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và Bất động sản đầu tư	10, 11, 12	2.621.278.731	703.574.173
03	Các khoản dự phòng		1.315.452.434	237.116.257
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(66.262.241.255)	(82.955.783.757)
06	Chi phí lãi vay	26	49.650.434.754	20.386.012.718
08	Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		6.748.301.136	(15.571.899.505)
09	Tăng các khoản phải thu		46.338.605.164	(9.732.036.406)
10	Tăng hàng tồn kho		(58.460.469.042)	(24.738.537.633)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		185.462.695.036	(67.698.427.846)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(118.535.313.720)	7.201.948.588
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		29.688.672	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(62.745.918.679)	(8.943.399.414)
15	Thuế TNDN đã nộp		-	(3.003.466.053)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	21	(1.432.966.782)	(2.998.654.532)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(2.595.378.215)	(125.484.472.801)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(115.500.000)	(2.559.140.603)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(107.393.000.000)	(272.930.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		63.118.958.313	171.455.131.687
27	Lãi tiền gửi và cổ tức		11.521.433.134	8.649.237.355
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(32.868.108.553)	(95.384.771.561)

Phạm Thị Mai Nương
Người lập

Lê Thị Thuần
Kế toán trưởng



Ngô Đức Sơn
Tổng Giám đốc
Ngày 31 tháng 3 năm 2022

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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND (Trình bày lại-Thuyết minh số 37)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
32	Tiền mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	(710.000.000)
33	Tiền thu từ đi vay	20	434.409.546.553	630.771.309.571
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	20	(402.830.653.035)	(392.974.957.556)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		31.578.893.518	237.086.352.015
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(3.884.593.250)	16.217.107.653
60	Tiền đầu năm		53.098.252.929	36.881.145.276
70	Tiền cuối năm	4	49.213.659.679	53.098.252.929

Phạm Thị Mai Nương
 Người lập

Lê Thị Thuận
 Kế toán trưởng



Ngô Đức Sơn
 Tổng Giám đốc
 Ngày 31 tháng 3 năm 2022

THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) là kinh doanh và môi giới bất động sản; dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản.

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

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

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

Cơ cấu tổ chức

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

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



2 CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

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

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

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

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

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

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

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

3.3 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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





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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.7 Chi phí đi vay

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

3.8 Chi phí trả trước

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

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

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

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

3.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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





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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Các khoản dự phòng

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

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

3.14 Cổ phiếu quỹ

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.16 Lãi trên mỗi cổ phiếu

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

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán căn hộ

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

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

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.18 Thuế (tiếp theo)***Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

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

3.19 Các bên liên quan

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

3.20 Thông tin theo bộ phận

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

4. TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	637.916.361	467.611.974
Tiền gửi ngân hàng	45.622.473.318	39.886.640.955
Tiền đang chuyển	2.953.270.000	12.744.000.000
TỔNG CỘNG	49.213.659.679	53.098.252.929

5. CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị	Số lượng cổ phiếu	Giá trị
	VND		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)
GIÁ TRỊ THUẦN		447.720.575		437.499.997

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu chuyển nhượng bất động sản	25.187.876.536	32.652.251.897
Phải thu từ cung cấp dịch vụ	28.477.062.673	983.872.855
- Quản lý dự án cho một công ty TNHH Một Thành viên đang sở hữu dự án tại Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh	26.818.189.818	-
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Dland	1.012.500.000	337.500.000
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hưng Gia Việt	646.372.855	646.372.855
TỔNG CỘNG	53.664.939.209	33.636.124.752

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty TNHH Xây dựng An Phú Gia	480.208.566	480.208.566
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hưng Gia Việt	-	84.527.700.000
Khác	3.752.467.045	1.630.379.998
TỔNG CỘNG	4.232.675.611	86.638.288.564

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Ngắn hạn	708.931.091.949	666.496.591.241
Phải thu từ hợp đồng ủy thác đầu tư nhận chuyển nhượng cổ phần (i)	380.323.000.000	336.048.958.313
» Công ty sở hữu dự án tại Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh	380.323.000.000	272.930.000.000
» Công ty sở hữu dự án tại Tỉnh Bình Thuận	-	63.118.958.313
Phải thu từ hợp đồng hợp tác (ii)	206.000.000.000	200.938.105.446
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh (iii)	73.498.460.000	73.498.460.000
Đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh (iv)	26.000.000.000	26.000.000.000
Chi phí trả hệ	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
Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") tạm nộp (v)	10.329.175.669	9.867.024.277
Phải thu từ thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh	4.000.000.000	4.000.000.000
Tạm ứng cho nhân viên	2.127.482.912	145.027.963
Khác	2.933.473.368	2.321.515.242
Dài hạn	1.869.324.000	1.869.324.000
Ký quỹ, ký cược	1.869.324.000	1.869.324.000
TỔNG CỘNG	710.800.415.949	668.365.915.241

- (i) Khoản này thể hiện khoản ủy thác đầu tư cho các cá nhân để nhận chuyển nhượng phần vốn góp.
- (ii) Đây là khoản phải thu từ hợp đồng hợp tác ba bên giữa Công ty, Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Dland và một đối tác phát triển dự án liên quan đến việc hợp tác đầu tư, xây dựng, quản lý, khai thác và kinh doanh sản phẩm hình thành trong tương lai của một dự án tọa lạc tại Tỉnh Bình Thuận.
- (iii) Khoản này thể hiện khoản phải thu từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") với Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Dland liên quan đến việc hợp tác và phát triển dự án thuộc Tỉnh Bình Dương. Theo HĐHTKD này, Nhóm Công ty được chia lợi nhuận theo tỷ lệ vốn góp.
- (iv) Đây là khoản tiền đặt cọc cho Công ty Cổ phần Codona Thế kỷ 21 ("Codona") theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") giữa Công ty và Codona liên quan đến việc hợp tác và phát triển dự án Khu dân cư tại Thị trấn Trảng Bom, Xã Bình Minh, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam. Theo HĐHTKD này, Nhóm Công ty được phân chia sản phẩm theo tỷ lệ vốn góp. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, khoản tiền đặt cọc này cũng đã được đảm bảo bằng tài sản.
- (v) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN"). Công ty kê khai tạm nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu được tiền trong trường hợp chưa xác định được doanh thu và chi phí tương ứng.

9. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Bất động sản dở dang (*)	905.165.215.757	822.915.054.775
Thành phẩm bất động sản hoàn thành	-	20.656.261.807
TỔNG CỘNG	905.165.215.757	843.571.316.582

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Cao ốc Căn hộ - Thương mại Dịch vụ Aurora ("Aurora") (i)	482.578.325.730	421.588.877.497
Khu dân cư Metro Valley ("Metro Valley")	422.586.890.027	401.326.177.278
TỔNG CỘNG	905.165.215.757	822.915.054.775

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

10. TÀI SẢN CỔ ỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc thiết bị	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá:			
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
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	103.832.610	438.742.067	542.574.677
Giá trị khấu hao lũy kế:			
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)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	-	150.858.062	150.858.062
Số cuối năm	-	157.938.734	157.938.734

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính	
	VND	
Nguyên giá:		
Số đầu năm và số cuối năm		2.217.956.190
Giá trị hao mòn lũy kế:		
Số đầu năm		(1.435.801.250)
Hao mòn trong năm		(455.510.809)
Số cuối năm		(1.891.312.059)
Giá trị còn lại:		
Số đầu năm		782.154.940
Số cuối năm		326.644.131

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Tăng hàm ấu xe (*)	
	VND	
Nguyên giá:		
Số đầu năm		-
Đầu tư XDCB hoàn thành		94.797.990.060
Số cuối năm		94.797.990.060
Giá trị khấu hao lũy kế:		
Số đầu năm		-
Khấu hao trong năm		(2.057.348.594)
Số cuối năm		(2.057.348.594)
Giá trị còn lại:		
Số đầu năm		-
Số cuối năm		92.740.641.466

(*) Đây là giá trị công trình tăng hàm ấu xe ô tô của Dự án An Phú Long Land 1 tại Số 1177, Đường Huỳnh Tấn Phát, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Nhóm Công ty vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư vào ngày 31 tháng 12 năm 2021. Tuy nhiên, dựa trên giá trị thị trường của tài sản này, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng giá trị thị trường của bất động sản đầu tư này tương đương giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

13. CÁC KHOẢN CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Ngắn hạn	1.624.349.842	2.265.577.843
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
Dài hạn	187.326.141.656	68.149.599.935
Chi phí hoa hồng môi giới	163.402.760.780	42.091.480.090
Chiết khấu thanh toán	19.380.501.508	19.380.501.508
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
Khác	2.085.167.037	2.704.766.362
TỔNG CỘNG	188.950.491.498	70.415.177.778

14. KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng	Số cuối năm		Số đầu năm	
			% sở hữu	Giá trị (VND)	% sở hữu	Giá trị (VND)
Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương ("KSB")	Khai thác khoáng sản và cho thuê khu công nghiệp	Đang hoạt động	25,93	693.237.123.925	25,93	638.496.315.804

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty liên kết vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 được trình bày như sau:

	KSB (*)
	VND
Giá trị đầu tư:	
Số đầu năm và số cuối năm	380.529.474.422
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:	
Số đầu năm	257.966.841.382
Phần lãi từ công ty liên kết	54.740.808.121
Số cuối năm	312.707.649.503
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	638.496.315.804
Số cuối năm	693.237.123.925

14. KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

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

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, Nhóm Công ty đã nhận được số lượng cổ phiếu là 1.736.274 và số lượng cổ phiếu nắm giữ bởi Nhóm 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 các công ty chứng khoán (Thuyết minh số 20.1) và cho các khoản vay trái phiếu (Thuyết minh số 20.2).

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty TNHH Xây dựng An Phú Gia	45.627.419.140	45.627.419.140
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hưng Gia Việt	24.795.300.000	-
Công ty TNHH Bình Dương Xanh	18.425.000.000	18.425.000.000
Nguyễn Quang Cường	7.809.000.000	3.849.000.000
Khác	13.652.405.989	10.648.528.650
TỔNG CỘNG	110.309.125.129	78.549.947.790

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

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

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	2.800.976.647	27.359.256.723	(9.481.522.412)	20.678.710.958
Thuế TNDN	4.468.517.030	-	-	4.468.517.030
TỔNG CỘNG	7.269.493.677	27.359.256.723	(9.481.522.412)	25.147.227.988
Phải trả				
Thuế TNDN	7.255.059.689	6.910.593.033	(268.499.246)	13.897.153.476
<i>Trong đó:</i>				
- Thuế TNDN tạm nộp	6.823.909.909	730.650.638	(268.499.246)	7.286.061.301
- Thuế TNDN hiện hành	431.149.780	6.179.942.395	-	6.611.092.175
Thuế giá trị gia tăng	14.376.504.794	32.680.718.558	(9.447.258.144)	37.609.965.208
Thuế thu nhập cá nhân	256.037.291	2.148.640.998	(796.745.837)	1.607.932.452
Khác	51.453.579	18.630.750.989	(37.418.448)	18.644.786.120
TỔNG CỘNG	21.939.055.353	60.370.703.578	(10.549.921.675)	71.759.837.256

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Trích trước lãi chậm bàn giao	55.651.804.034	-
Lãi vay	3.632.560.712	3.478.174.089
Khác	470.000.000	902.500.000
TỔNG CỘNG	59.754.364.746	4.380.674.089

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Ngắn hạn	713.062.013.810	709.429.648.796
Nhận đặt cọc từ các cá nhân mua bất động sản	569.390.826.463	596.942.678.616
Mượn không lãi suất (i)	61.655.954.728	16.371.130.732
» Các cá nhân	43.784.823.996	3.000.000.000
» Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sản xuất Bất động sản Hoàng Gia Phát	12.999.000.000	12.999.000.000
» Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Địa Ốc Dland	4.872.130.732	372.130.732
Phải trả tiền đặt cọc hợp đồng môi giới (ii)	45.000.000.000	45.000.000.000
Phải trả các khoản được chi hộ	16.342.670.364	16.342.670.364
» Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	15.404.572.828	15.404.572.828
» Các công ty khác	938.097.536	938.097.536
Thu hộ kinh phí bảo trì tòa nhà	7.266.087.808	7.270.485.415
Phải trả hợp đồng hợp tác kinh doanh (iii)	4.700.000.000	4.700.000.000
Lãi phải trả	2.678.071.416	16.187.941.964
Khác	6.028.403.031	6.614.741.705
Dài hạn	118.800.000	118.800.000
Ký quỹ, ký cược	118.800.000	118.800.000
TỔNG CỘNG	713.180.813.810	709.548.448.796

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

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

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

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

Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, khoản phải trả này đã được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2022.

20. VAY

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Phân loại lại	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	296.120.695.411	434.385.389.528	(402.830.653.035)	114.957.690.046	442.633.121.950
Vay các công ty chứng khoán (Thuyết minh số 20.1)	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 trả	29.280.000.000	-	(29.280.000.000)	-	-
Trái phiếu dài hạn đến trả (Thuyết minh số 20.2)	115.387.155.287	(217.774.849)	-	115.169.380.437	230.338.760.875
Chi phí phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 20.2)	(453.622.266)	241.931.874	-	(211.690.391)	(423.380.783)
Dài hạn	114.933.533.021	24.157.025	-	(114.957.690.046)	-
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 20.2)	115.387.155.286	(217.774.849)	-	(115.169.380.437)	-
Chi phí phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 20.2)	(453.622.265)	241.931.874	-	211.690.391	-
TỔNG CỘNG	411.054.228.432	434.409.546.553	(402.830.653.035)	-	442.633.121.950

20.1 Vay các công ty chứng khoán

Đây là các khoản vay từ các công ty chứng khoán nhằm mục đích đầu tư tài chính có kỳ hạn gốc là chín mươi (90) ngày kể từ ngày giải ngân và sẽ tự động tái tục sau mỗi ba (3) tháng. Các khoản vay này chịu lãi suất thả nổi, với lãi suất hiện tại từ 10,3%/năm đến 16%/năm và được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ các khoản vay (Thuyết minh số 14).



20. VAY (tiếp theo)

20.2 Trái phiếu phát hành

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
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)
TỔNG CỘNG	229.915.380.092	229.867.066.042
<i>Trong đó:</i>		
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	229.915.380.092	114.933.533.021
Trái phiếu dài hạn	-	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").

Các trái phiếu này được đảm bảo bằng:

- » Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc Thửa đất số 1, Tờ bản đồ số 5 Bộ địa chính phường Tân Phú, Quận 9 với tổng diện tích 34.737,7 m2 thuộc dự án Khu dân cư Metro Valley tọa lạc tại địa chỉ 52/1 Đường 400, Ấp Cây Dầu, Phường Tân Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Đông Sài Gòn (Thuyết minh số 9),
- » Toàn bộ cổ phiếu Đông Sài Gòn,
- » Một phần cổ phiếu KSB thuộc sở hữu của Công ty (Thuyết minh số 14);
- » Quyền thu từ một số hợp đồng căn hộ thuộc Bình Đông.

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

21. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Số đầu năm	11.614.834.126	6.409.463.648
Trích lập (Thuyết minh số 23.1)	5.096.074.910	8.204.025.010
Sử dụng quỹ	(1.432.966.782)	(2.998.654.532)
Số cuối năm	15.277.942.254	11.614.834.126

22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tính hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần		Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND					
Năm trước							
Số đầu năm	609.999.330.000		(5.750.000.000)	8.998.760.935	191.466.511.914	5.722.134.706	810.436.737.555
Lợi nhuận thuần (lỗ) trong năm	-	-	-	-	50.960.749.109	(28.069.759)	50.932.679.350
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	5.469.350.007	(5.469.350.007)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(8.204.025.010)	-	(8.204.025.010)
Mua cổ phiếu quỹ	-	(710.000.000)	-	-	-	-	(710.000.000)
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	(1.000.000.000)	-	(1.000.000.000)
Số cuối năm	609.999.330.000	(6.460.000.000)		14.468.110.942	227.753.886.006	5.694.064.947	851.455.391.895
Năm nay							
Số đầu năm	609.999.330.000	(6.460.000.000)		14.468.110.942	227.753.886.006	5.694.064.947	851.455.391.895
Lợi nhuận thuần (lỗ) trong năm	-	-	-	-	13.250.115.313	(6.681.236)	13.243.434.077
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(24.000.000)	(24.000.000)
Trích lập 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	609.999.330.000	(6.460.000.000)		19.564.185.852	229.811.851.499	5.663.383.711	858.578.751.062

(*) 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.

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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		
» Cổ phiếu phổ thông	60.999.933	60.999.933
Số lượng cổ phiếu quỹ		
» Cổ phiếu phổ thông	(646.000)	(646.000)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
» Cổ phiếu phổ thông	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.

23.3 Các giao dịch về vốn với cổ đông

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu năm và số cuối năm	609.999.330.000	609.999.330.000

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu bán bất động sản	42.926.433.300	62.076.207.001
Doanh thu cung cấp dịch vụ	32.033.548.504	15.835.858.586
TỔNG CỘNG	74.959.981.804	77.912.065.587

24. DOANH THU (tiếp theo)

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	11.483.311.336	8.541.070.997
Lãi tiền gửi	83.684.298	108.166.358
Khác	-	45.518.249
TỔNG CỘNG	11.566.995.634	8.694.755.604

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá vốn của bất động sản đã bán	32.649.677.550	54.834.272.050
Giá vốn của dịch vụ cung cấp	5.216.995.940	1.805.966.598
TỔNG CỘNG	37.866.673.490	56.640.238.648

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí lãi vay	49.650.434.754	20.386.012.718
Lỗ do thanh lý chứng khoán kinh doanh	3.451.131.526	1.520.743.930
Chiết khấu thanh toán	-	1.775.038.098
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	-	(78.659.250)
Chi phí khác	1.199.701.108	647.669.431
TỔNG CỘNG	54.301.267.388	24.250.804.927

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí môi giới	309.237.324	1.885.565.923
Khác	1.211.892.462	3.336.915.720
TỔNG CỘNG	1.521.129.786	5.222.481.643

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nhân viên	3.758.503.883	13.521.929.225
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.295.730.907	10.885.762.481
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	563.930.137	656.739.170
Chi phí khác	2.101.034.596	2.607.252.633
TỔNG CỘNG	9.719.199.523	27.671.683.509

29. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thu nhập khác	251.531.564	941.561.667
Tiền phạt nhận được từ khách hàng	209.568.607	854.687.811
Khác	41.962.957	86.873.856
Chi phí khác	(18.687.670.464)	(2.012.539.429)
Các khoản phạt thuế	(18.637.139.798)	(1.236.399.173)
Khác	(50.530.666)	(776.140.256)
LỖ KHÁC	(18.436.138.900)	(1.070.977.762)

30. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá vốn của bất động sản đã bán	31.725.749.670	54.834.272.050
Chi phí nhân viên	7.794.364.061	14.818.121.760
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.661.138.228	13.281.102.467
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định (Thuyết minh số 10, 11 và 12)	2.621.278.731	703.574.173
Chi phí khác	3.304.472.109	5.897.333.350
TỔNG CỘNG	49.107.002.799	89.534.403.800

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

31.1 Chi phí thuế TNDN

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	6.179.942.395	(4.867.199.350)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	-	(8.298.896)
TỔNG CỘNG	6.179.942.395	(4.875.498.246)

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	19.423.376.472	46.057.181.104
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	3.884.675.294	9.211.436.221
Các khoản điều chỉnh:		
» Chi phí không được trừ	12.226.542.243	5.822.827.753
» Phân bổ giá trị hợp lý từ giao dịch mua tài sản	529.720.172	656.168.053
» Lỗ thuế chưa ghi nhận tài sản thuế hoãn lại	556.539.578	575.288.665
» Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	-	(6.087.747.393)
» Phần lãi trong công ty liên kết	(10.948.161.624)	(14.861.309.280)
» Lỗ thuế năm trước kết chuyển sang	(60.260.768)	-
» Cổ tức	(9.112.500)	(5.000.000)
» Thuế TNDN được giảm	-	(210.833.106)
» Khác	-	23.670.841
Chi phí thuế TNDN	6.179.942.395	(4.875.498.246)

31.2 Thuế TNDN hiện hành

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
	VND	VND	VND	VND
Lợi nhuận chưa thực hiện	467.138.243	467.138.243	-	31.969.737
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	-	-	-	(23.670.841)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	467.138.243	467.138.243		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất			-	8.298.896

32. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	13.250.115.313	50.960.749.109
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(11.192.149.820)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	13.250.115.313	39.768.599.289
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	60.353.933	60.376.947
Lãi trên cổ phiếu		
» Lãi cơ bản (VND)	220	658
» Lãi suy giảm (VND)	220	658

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2021 do chưa được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 26 tháng 4 năm 2021.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 được điều chỉnh giảm cho khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2020 được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 26 tháng 4 năm 2021.

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

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
			VND	VND
Các cá nhân	Quản lý chủ chốt	Tạm ứng thực hiện dự án	50.910.220.649	71.083.620.649
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Dland	Đồng quản lý chủ chốt đến ngày 24 tháng 8 năm 2020	Mượn tiền Cho thuê văn phòng	-	11.838.639.485 306.818.182

Các 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:

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
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
TỔNG CỘNG	2.852.841.196	3.076.424.722

34. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Đến 1 năm	3.960.000.000	3.931.000.000
Từ 2 đến 5 năm	15.840.000.000	15.840.000.000
Trên 5 năm	6.930.000.000	12.870.000.000
TỔNG CỘNG	26.730.000.000	32.641.000.000

35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

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

35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

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

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

36. SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

Đại dịch Covid-19

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

37. DỮ LIỆU TƯƠNG ƯNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều chỉnh hồi tố một số dữ liệu tương ứng trên báo cáo lưu chuyển tiền tệ để phản ánh hợp lý hơn bản chất của nghiệp vụ. Chi tiết như sau:

	Năm trước <i>(đã được trình bày trước đây)</i>	Điều chỉnh lại	Năm trước <i>(trình bày lại)</i>
	VND	VND	VND
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020			
Lãi từ hoạt động đầu tư	(8.649.237.355)	(74.306.546.402)	(82.955.783.757)
Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	58.734.646.897	(74.306.546.402)	(15.571.899.505)
Tăng các khoản phải thu	(84.038.582.808)	74.306.546.402	(9.732.036.406)

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

Vào ngày 3 tháng 3 năm 2022, Nhóm 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, Nhóm Công ty sẽ chào bán cho cổ đông hiện hữu 60.353.933 cổ phiếu với giá phát hành là 12.000 VND/cổ 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 hợp nhất.

Phạm Thị Mai Nương
Người lập

Lê Thị Thuận
Kế toán trưởng



Ngô Đức Sơn
Tổng Giám đốc
Ngày 31 tháng 3 năm 2022



DRH HOLDINGS



DRH HOLDINGS JOINT STOCK COMPANY

 67 Hàm Nghi, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM

 028 3822 3771

 028 3822 3727

 www.drh.vn