

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.: 91 /2022/DRH-CBTT

TP. HCM, ngày 29 tháng 08 năm 2022
Ho Chi Minh City, Aug 29th, 2022

CÔNG BỐ THÔNG TIN
TRÊN CÔNG 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 tài chính Hợp nhất Bán niên 2022/ *Disclosure regarding Consolidated financial statements of First Half - 2022.*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/08/2022 tại đường dẫn: <http://www.drh.vn>

This information was disclosed on Company's Portal on Aug 29th 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:

- Consolidated financial statements 1H.2022
- BCTC Hợp nhất BN.2022

CÔNG
TY CỔ
PHẦN
DRH
HOLDIN
GS

Digitally signed by CÔNG TY
CỔ PHẦN DRH HOLDINGS
DN: E=van.luong@drh.vn,
OID.0.9.2342.19200300.100,
1.1=MST.0304266964,
CN=CÔNG TY CỔ PHẦN
DRH HOLDINGS, L=67
Hàm Nghi, Phường Nguyễn
Thái Bình, Quận 1, Thành
phố Hồ Chí Minh, S=TP Hồ
Chí Minh, C=VN
Reason: I am the author of
this document
Location: your signing
location here
Date: 2022-08-29 19:51:16
Foxit PhantomPDF Version:
9.7.1

Đại diện tổ chức

Organization representative

Người UQ CBTT

Party authorized to disclose information

TRẦN HOÀNG ANH

Công ty Cổ phần DRH Holdings

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022



Công ty Cổ phần DRH Holdings

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022



Công ty Cổ phần DRH Holdings

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	10 - 43

Công ty Cổ phần DRH Holdings

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

Hoạt động chính trong kỳ 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 30 tháng 6 năm 2022, 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 ("HDQT") trong kỳ 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 HDQT

Các thành viên Ủy ban Kiểm toán trực thuộc HDQT trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Hồ Ngọc Bạch	Chủ tịch
Ông Nguyễn Lâm Tùng	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ 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 kỳ 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 giữa niên độ của Nhóm Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 theo Giấy Ủy quyền số 01/2020/DRH/UQ-HDQT ngày 7 tháng 8 năm 2020.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần DRH Holdings

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần DRH Holdings ("Công ty") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc: 



Ngô Đức Sơn
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

Số tham chiếu: 61354722/22990433-HN

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 29 tháng 8 năm 2022 và được trình bày từ trang 5 đến trang 43, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022


VND


Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.202.482.190.022	1.748.426.880.610
110	I. Tiền	4	112.922.995.434	49.213.659.679
111	1. Tiền		112.922.995.434	49.213.659.679
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	8.342.326.866	447.720.575
121	1. Chứng khoán kinh doanh		8.551.735.146	447.720.575
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(209.408.280)	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.080.157.136.443	766.828.706.769
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	71.280.844.817	53.664.939.209
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	147.961.294.643	4.232.675.611
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	9	860.914.996.983	708.931.091.949
140	IV. Hàng tồn kho		973.030.056.059	905.165.215.757
141	1. Hàng tồn kho	10	973.030.056.059	905.165.215.757
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		28.029.675.220	26.771.577.830
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	1.653.732.049	1.624.349.842
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	21.907.426.141	20.678.710.958
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	4.468.517.030	4.468.517.030
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.611.161.911.255	976.124.952.155
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		487.369.324.000	1.869.324.000
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	185.500.000.000	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	301.869.324.000	1.869.324.000
220	II. Tài sản cố định		300.727.266	484.582.865
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	109.315.724	157.938.734
222	Nguyên giá		1.492.736.317	1.492.736.317
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.383.420.593)	(1.334.797.583)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	191.411.542	326.644.131
228	Nguyên giá		2.217.956.190	2.217.956.190
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.026.544.648)	(1.891.312.059)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	91.711.967.163	92.740.641.466
231	1. Nguyên giá		94.797.990.060	94.797.990.060
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(3.086.022.897)	(2.057.348.594)
250	IV. Khoản đầu tư tài chính dài hạn	15	834.762.587.161	693.237.123.925
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		834.762.587.161	693.237.123.925
260	V. Tài sản dài hạn khác		197.017.305.665	187.793.279.899
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	186.108.576.583	187.326.141.656
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	10.908.729.082	467.138.243
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.813.644.101.277	2.724.551.832.765


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.193.639.783.333	1.865.973.081.703
310	I. Nợ ngắn hạn		2.189.933.612.843	1.862.266.911.213
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	66.198.062.987	110.309.125.129
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	472.457.400.161	447.061.455.900
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	30.053.070.988	71.759.837.256
314	4. Phải trả người lao động		927.364.034	2.409.050.168
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	105.252.956.545	59.754.364.746
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	667.653.982.920	713.062.013.810
320	7. Vay ngắn hạn	21	834.460.657.469	442.633.121.950
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	12.930.117.739	15.277.942.254
330	II. Nợ dài hạn		3.706.170.490	3.706.170.490
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	118.800.000	118.800.000
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	23	3.587.370.490	3.587.370.490
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.620.004.317.944	858.578.751.062
410	I. Vốn chủ sở hữu	24.1	1.620.004.317.944	858.578.751.062
411	1. Vốn cổ phần		1.243.538.660.000	609.999.330.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.243.538.660.000	609.999.330.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		120.132.866.000	-
415	3. Cổ phiếu quỹ		(6.460.000.000)	(6.460.000.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		19.564.185.852	19.564.185.852
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		232.408.312.274	229.811.851.499
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		227.487.508.092	216.561.736.186
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		4.920.804.182	13.250.115.313
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		10.820.293.818	5.663.383.711
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.813.644.101.277	2.724.551.832.765


Phạm Thị Mai Nương
Người lập


Lê Thị Thuần
Kế toán trưởng


Ngô Đức Sơn
Tổng Giám đốc



Ngày 29 tháng 8 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	27.047.104.495	8.839.078.325
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26, 30	(3.790.670.997)	(3.292.664.174)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		23.256.433.498	5.546.414.151
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	22.517.888.102	1.601.277.064
22	5. Chi phí tài chính	27	(44.705.798.277)	(24.767.518.334)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(39.987.404.542)	(23.274.918.468)
24	6. Phần lãi trong công ty liên kết	15	21.994.882.820	27.778.284.175
25	7. Chi phí bán hàng	30	-	(296.320.651)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28, 30	(11.064.083.157)	(5.191.906.678)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		11.999.322.986	4.670.229.727
31	10. Thu nhập khác	29	270.224.888	30.018.677
32	11. Chi phí khác	29	(1.287.026.460)	(72.702.370)
40	12. Lỗ khác	29	(1.016.801.572)	(42.683.693)
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		10.982.521.414	4.627.546.034
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(5.942.222.295)	-
52	15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	112.415.170	-
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		5.152.714.289	4.627.546.034
61	17. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		4.920.804.182	4.632.472.503
62	18. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát		231.910.107	(4.926.469)
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	32	59	69
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	32	59	69

Mai

Phạm Thị Mai Nương
Người lập

Thu

Lê Thị Thuần
Kế toán trưởng



Son

Ngô Đức Sơn
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		10.982.521.414	4.627.546.034
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư	11, 12, 13	1.212.529.902	314.670.432
03	Các khoản dự phòng (hoàn nhập)		209.408.280	(170.976.295)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(29.747.132.109)	(29.379.561.239)
06	Chi phí lãi vay và phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	27	39.987.404.542	23.274.918.468
08	Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		22.644.732.029	(1.333.402.600)
09	Tăng các khoản phải thu		(616.571.799.978)	(17.876.261.673)
10	Tăng hàng tồn kho		(67.864.840.302)	(17.704.908.021)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(74.774.328.303)	25.606.901.783
12	bGiảm chi phí trả trước		1.188.182.866	1.247.630.863
13	Tăng chứng khoán kinh doanh		(8.104.014.571)	(3.962.629.524)
14	Tiền lãi vay đã trả		(34.143.307.908)	(18.318.492.651)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	22	(3.672.167.922)	(1.129.140.922)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(781.297.544.089)	(33.470.302.745)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm TSCĐ		-	(115.500.000)
23	Tiền chi cho vay		(185.500.000.000)	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(120.250.580.416)	(72.372.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	58.559.000.000
27	Lãi tiền gửi và lãi cho vay		157.728.741	1.601.277.064
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(305.592.851.675)	(12.327.222.936)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	24.1	753.672.196.000	-
	Tiền thu từ cổ đông không kiểm soát góp vốn	24.1	5.100.000.000	
33	Tiền thu từ đi vay	21	934.285.982.224	153.382.848.584
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	21	(542.458.446.705)	(137.899.393.792)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		1.150.599.731.519	15.483.454.792
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		63.709.335.755	(30.314.070.889)
60	Tiền đầu kỳ		49.213.659.679	53.098.252.929
70	Tiền cuối kỳ	4	112.922.995.434	22.784.182.040



Phạm Thị Mai Nương
Người lập



Lê Thị Thuần
Kế toán trưởng





Ngô Đức Sơn
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

Hoạt động chính trong kỳ 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 30 tháng 6 năm 2022 là 63 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 59).

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, Nhóm Công ty có ba (3) công ty con trực tiếp và một (1) công ty con gián tiếp với chi tiết như sau:

Tên công ty con	Trụ sở	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu (%)		Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
(1) Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và phát triển bất động sản	99,95	99,95	99,95	99,95
(2) Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và phát triển bất động sản	99,00	99,00	99,00	99,00
(3) Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thuận Tiến	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và phát triển bất động sản	98,01	98,01	99,00	99,00
(4) Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và phát triển bất động sản	99,00	99,00	99,00	99,00

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

2.5 *Cơ sở hợp nhất giữa niên độ*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty mẹ và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022.

Các công ty con được hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ cho đến ngày Nhóm Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với các công ty con.

Các báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất giữa niên độ được lập cho cùng một kỳ kế toán giữa niên độ 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 niên độ 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 giữa niên độ và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi vào ngày kết thúc kỳ kế toán. 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 giữa niên độ.

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, thuê 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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 kỳ, 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ:

- ▶ 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 giữa niên độ.

3.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. 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 kỳ 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 kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Các khoản dự phòng

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

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

3.14 Cổ phiếu quỹ

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

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 kỳ.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán căn hộ

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

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

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 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 giữa niên độ.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán 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.

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

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

3.19 Các bên liên quan

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

3.20 Thông tin theo bộ phận

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

4. TIỀN

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Tiền mặt	504.211.273	637.916.361
Tiền gửi ngân hàng	112.418.784.161	45.622.473.318
Tiền đang chuyển	-	2.953.270.000
TỔNG CỘNG	112.922.995.434	49.213.659.679

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị VND	Số lượng cổ phiếu	Giá trị VND
Cổ phiếu niêm yết:				
Công ty Cổ phần Xây dựng & Sản xuất Vật liệu Xây dựng	171.600	5.477.902.733	-	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	40.000	3.073.832.413	-	-
Công ty Cổ phần Tasco	-	-	21.700	447.720.575
Dự phòng		(209.408.280)		-
GIÁ TRỊ THUẬN		8.342.326.866		447.720.575

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải thu chuyển nhượng bất động sản	24.657.187.234	25.187.876.536
Phải thu từ cung cấp dịch vụ	46.623.657.583	28.477.062.673
- Quản lý dự án cho một công ty TNHH Một Thành viên đang sở hữu dự án tại Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh	44.627.284.728	26.818.189.818
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Dland ("Dland")	1.350.000.000	1.012.500.000
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hưng Gia Việt	646.372.855	646.372.855
TỔNG CỘNG	71.280.844.817	53.664.939.209

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Bà Khúc Hồng Hoa (i)	120.000.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng và Xây lắp điện Thế Minh	8.962.979.366	-
Công ty TNHH Xây dựng An Phú Gia	6.817.044.240	480.208.566
Khác	12.181.271.037	3.752.467.045
TỔNG CỘNG	147.961.294.643	4.232.675.611

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY DÀI HẠN

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

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn	860.914.996.983	708.931.091.949
Phải thu từ hợp đồng ủy thác đầu tư (iii)	581.043.000.000	380.323.000.000
Phải thu từ hợp đồng đặt cọc (iv)	26.000.000.000	26.000.000.000
Tạm ứng cho nhân viên để thực hiện hoạt động kinh doanh	114.194.981.702	2.127.482.912
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	73.498.460.000	73.498.460.000
Tài trợ vốn - Dland (ii)	29.615.500.000	3.719.500.000
Phải thu từ thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh	25.111.800.000	4.000.000.000
Lãi cho vay	7.594.520.548	-
Cho mượn không lãi suất	1.134.997.744	132.886.339
Hợp đồng hợp tác	-	206.000.000.000
Khác	2.721.736.989	13.129.762.698
Dài hạn	301.869.324.000	1.869.324.000
Phải thu từ hợp đồng đặt cọc (iv)	300.000.000.000	-
Kỳ quỹ, kỳ cược	1.869.324.000	1.869.324.000
TỔNG CỘNG	1.162.784.320.983	710.800.415.949

Trong đó:

- Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 33) 200.000.000.000 -
 - Phải thu các bên khác 962.784.320.983 710.800.415.949
- (i) Khoản này thể hiện khoản phải thu từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") với Dland liên quan đến việc hợp tác và phát triển dự án thuộc Tỉnh Bình Dương. Theo HĐHTKD này, Nhóm Công ty được chia lợi nhuận theo tỷ lệ vốn góp.
- (ii) Đây là khoản phải thu liên quan đến Hợp đồng Liên kết sử dụng vốn nhằm bổ sung nhu cầu vốn lưu động, vốn đầu tư các dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

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

<i>Bên nhận ủy thác</i>		<i>Nội dung</i>	<i>VND</i>	
			<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Ông Trần Phước Tâm	Khoản này thể hiện khoản ủy thác đầu tư để thực hiện đầu tư vào một công ty sở hữu dự án tại Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh	381.043.000.000	380.323.000.000	
Ông Nguyễn Đăng Tùng	Khoản ủy thác đầu tư để nhận chuyển nhượng các quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với các lô đất tại Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh	200.000.000.000	-	
		581.043.000.000	380.323.000.000	

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

<i>Bên nhận đặt cọc</i>		<i>Nội dung</i>	<i>VND</i>	
			<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Công ty Cổ phần Codona Thế kỷ 21 ("Codona")	Đặt cọc để hợp tác và phát triển dự án Khu dân cư tại Thị trấn Trảng Bom, Xã Bình Minh, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam. Theo HĐHTKD này, Nhóm Công ty được phân chia sản phẩm theo tỷ lệ vốn góp. Khoản tiền đặt cọc này cũng đã được đảm bảo bằng tài sản.	26.000.000.000	26.000.000.000	
Ông Tô Duy Thái	Đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với các lô đất tại Phường Tân Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh	300.000.000.000	-	
		326.000.000.000	26.000.000.000	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Bất động sản dở dang (*)	972.790.365.279	905.165.215.757
Khác	239.690.780	-
TỔNG CỘNG	<u>973.030.056.059</u>	<u>905.165.215.757</u>

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Cao ốc Căn hộ - Thương mại Dịch vụ Aurora ("Aurora")	522.376.607.021	482.578.325.730
Khu dân cư Metro Valley ("Metro Valley") (i)	450.413.758.258	422.586.890.027
TỔNG CỘNG	<u>972.790.365.279</u>	<u>905.165.215.757</u>

(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.

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND		
	Máy móc thiết bị	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>103.832.610</u>	<u>1.388.903.707</u>	<u>1.492.736.317</u>
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	103.832.610	330.798.431	434.631.041
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(103.832.610)	(1.230.964.973)	(1.334.797.583)
Khấu hao trong kỳ	-	(48.623.010)	(48.623.010)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>(103.832.610)</u>	<u>(1.279.587.983)</u>	<u>(1.383.420.593)</u>
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	-	157.938.734	157.938.734
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	-	<u>109.315.724</u>	<u>109.315.724</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

Phần mềm máy tính

Nguyên giá:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 30 tháng 6 năm 2022 2.217.956.190

Giá trị hao mòn lũy kế:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 (1.891.312.059)
Hao mòn trong kỳ (135.232.589)

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 (2.026.544.648)

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 326.644.131

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 191.411.542

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

Tầng hầm đậu xe ()*

Nguyên giá:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 30 tháng 6 năm 2022 94.797.990.060

Giá trị khấu hao lũy kế:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 (2.057.348.594)
Khấu hao trong kỳ (1.028.674.303)

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 (3.086.022.897)

Giá trị còn lại:

Ngày 31 tháng 12 năm 2021 92.740.641.466

Ngày 30 tháng 6 năm 2022 91.711.967.163

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

Nhóm Công ty vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư vào ngày 30 tháng 6 năm 2022. 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 kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. CÁC KHOẢN CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn	1.653.732.049	1.624.349.842
Chi phí hoa hồng môi giới	739.036.534	739.036.534
Chi phí thuê trả trước	726.000.000	726.000.000
Khác	188.695.515	159.313.308
Dài hạn	186.108.576.583	187.326.141.656
Chi phí hoa hồng môi giới	163.402.760.780	163.402.760.780
Chiết khấu thanh toán	19.791.062.704	19.380.501.508
Chi phí cải tạo tài sản đi thuê	767.165.027	1.836.883.816
Công cụ, dụng cụ	504.143.486	620.828.515
Khác	1.643.444.586	2.085.167.037
TỔNG CỘNG	187.762.308.632	188.950.491.498

15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng	Ngày 30 tháng 6 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
			% sở hữu	Giá trị (VND)	% sở hữu	Giá trị (VND)
Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương ("KSB")	Khai thác khoáng sản và cho thuê khu công nghiệp	Đang hoạt động	29,75	834.762.587.161	25,93	693.237.123.925

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty liên kết vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 được trình bày như sau:

	VND
	KSB (*)
Giá trị đầu tư:	
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	380.529.474.422
Tăng trong kỳ	119.530.580.416
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	500.060.054.838
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:	
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	312.707.649.503
Phần lãi từ công ty liên kết	21.994.882.820
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	334.702.532.323
Giá trị còn lại:	
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	693.237.123.925
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	834.762.587.161

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hưng Gia Việt	24.795.300.000	24.795.300.000
Công ty TNHH Bình Dương Xanh	18.425.000.000	18.425.000.000
Ông Nguyễn Quang Cường	9.847.284.734	7.809.000.000
Công ty TNHH Xây dựng An Phú Gia	2.989.880.040	45.627.419.140
Khác	10.140.598.213	13.652.405.989
TỔNG CỘNG	66.198.062.987	110.309.125.129

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

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

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2022
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	20.678.710.958	5.276.154.079	(4.047.438.896)	21.907.426.141
Thuế TNDN	4.468.517.030	-	-	4.468.517.030
TỔNG CỘNG	25.147.227.988	5.276.154.079	(4.047.438.896)	26.375.943.171
Phải trả				
Thuế TNDN	13.897.153.478	7.028.492.902	(9.745.528.505)	11.180.117.873
<i>Trong đó:</i>				
- Thuế TNDN tạm nộp	7.286.061.301	112.415.170	(5.745.606.074)	1.652.870.397
- Thuế TNDN hiện hành	6.611.092.175	5.829.807.125	(406.601.257)	12.034.298.043
Thuế giá trị gia tăng	37.609.965.208	7.876.309.535	(38.560.620.932)	6.925.653.811
Thuế thu nhập cá nhân	1.607.932.452	1.755.908.581	(2.647.015.235)	718.825.798
Khác	18.644.788.120	134.551.167	(7.548.863.781)	11.230.473.506
TỔNG CỘNG	71.759.837.256	16.795.262.185	(58.502.028.453)	30.053.070.988

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Trích trước lãi chậm bàn giao	93.665.148.331	55.651.804.034
Lãi vay	11.357.808.214	3.632.560.712
Khác	230.000.000	470.000.000
TỔNG CỘNG	105.252.956.545	59.754.364.746

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn	667.653.982.920	713.062.013.810
Nhận đặt cọc từ các cá nhân mua bất động sản	556.189.225.268	569.390.826.463
Mượn không lãi suất (i)	31.171.130.732	61.655.954.728
- Các cá nhân	17.800.000.000	43.784.823.996
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sản xuất Bất động sản Hoàng Gia Phát	12.999.000.000	12.999.000.000
- Dland	372.130.732	4.872.130.732
Phải trả tiền đặt cọc hợp đồng môi giới (ii)	45.000.000.000	45.000.000.000
Phải trả các khoản được chi hộ	16.342.670.364	16.342.670.364
- Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Đông Nam ("Mơ Ước Đông Nam")	15.404.572.828	15.404.572.828
- Các công ty khác	938.097.536	938.097.536
Thu hộ kinh phí bảo trì tòa nhà	7.308.434.900	7.266.087.808
Phải trả hợp đồng hợp tác kinh doanh (iii)	4.700.000.000	4.700.000.000
Lãi phải trả	1.056.920.548	2.678.071.416
Khác	5.885.601.108	6.028.403.031
Dài hạn	118.800.000	118.800.000
Ký quỹ, ký cược	118.800.000	118.800.000
TỔNG CỘNG	667.772.782.920	713.180.813.810

(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 ("Đông Sài Gòn"), công ty con của Công ty, và Hưng Gia Việt liên quan đến dự án Khu dân cư Metro Valley tọa lạc tại số 52/1 Đường 400, Ấp Cây Dầu, Phường Tân Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành Phố Hồ Chí Minh.

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

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

Công ty Cổ phần DRH Holdings

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Phân loại lại	VND Ngày 30 tháng 6 năm 2022
Ngắn hạn	442.633.121.950	546.997.118.476	(544.370.946.707)	388.717.500.002	834.460.657.469
Vay các công ty chứng khoán (Thuyết minh số 21.1)	212.717.741.858	447.239.050.350	(544.177.369.061)	-	115.779.423.147
- Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	35.812.188.045	49.553.224.662	(54.646.645.527)	-	30.718.767.180
- Công ty TNHH MTV Chứng khoán Maybank Kim Eng	39.293.253.507	26.976.680.889	(42.315.000.372)	-	23.954.934.024
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS	-	59.117.591.514	(38.587.951.918)	-	20.529.639.596
- Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT	38.649.856.418	40.817.963.379	(61.794.421.564)	-	17.673.398.233
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Gia	-	130.931.612.467	(118.871.023.168)	-	12.060.589.299
- Công ty Cổ phần Chứng khoán KB Việt Nam	27.126.969.623	71.701.152.982	(87.986.027.790)	-	10.842.094.815
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội	28.764.615.966	-	(28.764.615.966)	-	-
- Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset	24.064.830.641	-	(24.064.830.641)	-	-
- Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Chứng khoán Yuanta Việt Nam	14.155.832.320	5.497.167.752	(19.653.000.072)	-	-
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Trí Việt	4.850.195.338	62.643.656.705	(67.493.852.043)	-	-
Vay tổ chức (Thuyết minh số 21.3)	-	100.000.000.000	-	-	100.000.000.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21.2)	230.338.760.875	-	(193.577.646)	410.000.000.000	640.145.183.229
Chi phí phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 21.2)	(423.380.783)	(241.931.874)	-	(21.282.499.998)	(21.463.948.907)
Dài hạn	-	387.050.000.000	2.151.363.750	(388.717.500.002)	-
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 21.2)	-	410.000.000.000	-	(410.000.000.000)	-
Chi phí phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 21.2)	-	(23.195.000.000)	2.151.363.750	21.282.499.998	-
TỔNG CỘNG	442.633.121.950	934.047.118.476	(542.219.582.957)	-	834.460.657.469

21.1 Vay các công ty chứng khoán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.2 Trái phiếu phát hành

	VND	
Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt (i)	230.145.183.229	230.338.760.875
Công ty Cổ phần Chứng khoán Beta (ii)	410.000.000.000	-
Chi phí phát hành trái phiếu	<u>(21.463.948.907)</u>	<u>(423.380.783)</u>
TỔNG CỘNG	<u>618.681.234.322</u>	<u>229.915.380.092</u>

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	618.681.234.322	229.915.380.092
Trái phiếu dài hạn	-	-

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

Sau 12 (mười hai) tháng kể từ ngày phát hành, chủ sở hữu trái phiếu có quyền yêu cầu Công ty mua lại trước hạn tối đa 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 Đông Sài Gòn và Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông ("Bình Đông").

Các trái phiếu này được đảm bảo bằng:

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

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

(ii) Vào ngày 23 tháng 2 năm 2022, Công ty đã phát hành 410.000 trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có bảo lãnh thanh toán với tổng giá trị 410.000.000.000 VND (mệnh giá 1.000 triệu 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 yêu cầu Công ty mua lại trước hạn tối đa 100% tổng mệnh giá trái phiếu đang lưu hành.

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

Các trái phiếu này được đảm bảo bằng:

- Quyền sử dụng đất tại Phường Tân Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của một cá nhân là bên thứ ba.
- Một phần cổ phiếu KSB thuộc sở hữu của Công ty (Thuyết minh số 15).

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.3 Vay tổ chức

Đây là khoản vay từ Công ty Cổ phần Scavi nhằm bổ sung nhu cầu vốn lưu động với thời hạn là 6 tháng kể từ ngày giải ngân và lãi suất được quy định trong hợp đồng. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phiếu thuộc sở hữu của Nhóm Công ty. Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Nhóm Công ty đã tất toán khoản vay này.

22. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Số đầu kỳ	15.277.942.254	11.614.834.126
Trích lập (Thuyết minh số 24.1)	1.324.343.407	5.096.074.910
Sử dụng quỹ	<u>(3.672.167.922)</u>	<u>(1.129.140.922)</u>
Số cuối kỳ	<u>12.930.117.739</u>	<u>15.581.768.114</u>

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Số dư thể hiện khoản dự phòng bảo hành nhà ở đối với các căn hộ đã hoàn thành và bàn giao tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

	VND						
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021:							
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	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 kỳ	-	-	-	-	4.632.472.503	(4.926.469)	4.627.546.034
Cổ tức được công bố	-	-	-	-	-	(20.250.000)	(20.250.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	5.096.074.910	(5.096.074.910)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(5.096.074.910)	-	(5.096.074.910)
Ngân sách và Thủ lao HĐQT	-	-	-	-	(1.000.000.000)	-	(1.000.000.000)
Ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u>609.999.330.000</u>	<u>-</u>	<u>(6.460.000.000)</u>	<u>19.564.185.852</u>	<u>221.194.208.689</u>	<u>5.668.888.478</u>	<u>849.966.613.019</u>
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022:							
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	609.999.330.000	-	(6.460.000.000)	19.564.185.852	229.811.851.499	5.663.383.711	858.578.751.062
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu (i)	603.539.330.000	120.132.866.000	-	-	-	-	723.672.196.000
Phát hành cổ phiếu cho người lao động của Công ty (ii)	30.000.000.000	-	-	-	-	-	30.000.000.000
Cổ đông không kiểm soát góp vốn	-	-	-	-	-	5.100.000.000	5.100.000.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	4.920.804.182	231.910.107	5.152.714.289
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(175.000.000)	(175.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (iii)	-	-	-	-	(1.324.343.407)	-	(1.324.343.407)
Ngân sách và Thủ lao HĐQT (iii)	-	-	-	-	(1.000.000.000)	-	(1.000.000.000)
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>1.243.538.660.000</u>	<u>120.132.866.000</u>	<u>(6.460.000.000)</u>	<u>19.564.185.852</u>	<u>232.408.312.274</u>	<u>10.820.293.818</u>	<u>1.620.004.317.944</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

- (i) Vào ngày 3 tháng 3 năm 2022, Công ty đã công bố kế hoạch Chào bán cổ phiếu ra công chúng nhằm tăng vốn đầu tư tại các công ty con, tăng tỷ lệ nắm giữ tại các công ty liên kết và bổ sung vốn lưu động, phù hợp với Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông bất thường Số 02/2021/DRH/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15 tháng 11 năm 2021, Nghị quyết HĐQT Số 01/2022/DRH/NQ-HĐQT ngày 4 tháng 1 năm 2022 và Nghị quyết HĐQT Số 10/2021/DRH/NQ-HĐQT ngày 22 tháng 11 năm 2021 và theo Giấy chứng nhận Đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 34/GCN-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 28 tháng 2 năm 2022. Theo đó, Công ty sẽ chào bán cho cổ đông hiện hữu 60.353.933 cổ phiếu với giá phát hành là 12.000 VND/cổ phiếu theo tỷ lệ 1:1.
- Việc phát hành trên đã được hoàn thành vào ngày 26 tháng 4 năm 2022, với tổng số cổ phiếu phổ thông được phát hành cho các cổ đông hiện hữu là 60.353.933 cổ phiếu với giá phát hành là 12.000 VND/cổ phiếu.
- (ii) Vào ngày 23 tháng 3 năm 2022, HĐQT Công ty đã thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty và công ty con theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông bất thường Số 02/2021/DRH/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15 tháng 11 năm 2021. Theo đó, Công ty 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 các công ty con.
- Việc phát hành trên đã được hoàn thành vào ngày 26 tháng 4 năm 2022, với tổng số cổ phiếu phổ thông được phát hành cho cán bộ nhân viên của Công ty là 3.000.000 cổ phiếu với giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu.
- Vào ngày 17 tháng 5 năm 2022, Công ty đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 19 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành Phố Hồ Chí Minh cho các lần phát hành cổ phiếu trên.
- (iii) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên số 01/2022/DRH/NQ-ĐHĐCĐTN ngày 28 tháng 4 năm 2022, các cổ đông của Công ty đã thông qua mức trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi là 10% lợi nhuận sau thuế năm 2021 trên báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, và thù lao và chi phí hoạt động của HĐQT là 1 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 Cổ phiếu

	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	124.353.866	60.999.933
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	124.353.866	60.999.933
Số lượng cổ phiếu quỹ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(646.000)	(646.000)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	123.707.866	60.353.933

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

24.3 Các giao dịch về vốn với cổ đông

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Vốn cổ phần đã góp		
Ngày 1 tháng 1	609.999.330.000	609.999.330.000
Phát hành cổ phiếu	633.539.330.000	-
Ngày 30 tháng 6	<u>1.243.538.660.000</u>	<u>609.999.330.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Doanh thu cung cấp dịch vụ	27.047.104.495	3.930.537.821
Doanh thu bán bất động sản	-	4.908.540.504
TỔNG CỘNG	<u>27.047.104.495</u>	<u>8.839.078.325</u>

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Lãi chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	14.723.743.873	1.557.102.115
Lãi cho vay	7.594.520.548	-
Lãi tiền gửi	157.728.741	44.174.949
Khác	41.894.940	-
TỔNG CỘNG	<u>22.517.888.102</u>	<u>1.601.277.064</u>

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Giá vốn của dịch vụ cung cấp	3.790.670.997	1.043.238.252
Giá vốn của bất động sản đã bán	-	2.249.425.922
TỔNG CỘNG	<u>3.790.670.997</u>	<u>3.292.664.174</u>

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Chi phí lãi vay	39.987.404.542	23.274.918.468
Chi phí phát hành trái phiếu	2.154.431.874	241.931.874
Lỗ do thanh lý chứng khoán kinh doanh	1.625.407.869	997.084.849
Chi phí khác	938.553.992	253.583.143
TỔNG CỘNG	<u>44.705.798.277</u>	<u>24.767.518.334</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
		<i>VND</i>
Chi phí nhân viên	5.654.765.141	1.910.196.802
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.510.274.357	2.832.340.474
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	131.352.258	314.670.432
Chi phí khác	2.767.691.401	134.698.970
TỔNG CỘNG	<u>11.064.083.157</u>	<u>5.191.906.678</u>

29. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
		<i>VND</i>
Thu nhập khác	270.224.888	30.018.677
Khác	270.224.888	30.018.677
Chi phí khác	(1.287.026.460)	(72.702.370)
Các khoản phạt	(784.569.108)	(22.418.448)
Khác	(502.457.352)	(50.283.922)
LỖ KHÁC	<u>(1.016.801.572)</u>	<u>(42.683.693)</u>

30. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
		<i>VND</i>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.637.413.047	3.179.455.991
Chi phí nhân viên	3.079.891.481	1.910.196.802
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định (Thuyết minh số 10, 11 và 12)	1.212.529.902	314.670.432
Giá vốn của bất động sản đã bán	-	3.244.949.126
Chi phí khác	2.924.919.724	131.619.152
TỔNG CỘNG	<u>14.854.754.154</u>	<u>8.780.891.503</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

31.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	5.829.807.125	-
Thuế TNDN tạm nộp 1% trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng	<u>112.415.170</u>	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	5.942.222.295	-
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(112.415.170)</u>	-
TỔNG CỘNG	<u>5.829.807.125</u>	-

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>10.982.521.414</u>	<u>4.627.546.034</u>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	2.196.504.283	925.509.207
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	81.410.267	122.996.331
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP (*)	6.786.646.160	3.856.887.922
Phân bổ giá trị hợp lý từ giao dịch mua tài sản	13.789.751	49.560.466
Lỗ thuế chưa ghi nhận tài sản thuế hoãn lại	1.150.433.228	600.702.909
Phân lãi trong công ty liên kết	<u>(4.398.976.564)</u>	<u>(5.555.656.835)</u>
Chi phí thuế TNDN	<u>5.829.807.125</u>	-

(*) Theo hướng dẫn của Nghị định số 132/2020/NĐ-CP ngày 5 tháng 11 năm 2020 do Chính phủ ban hành về quản lý thuế đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết quy định mức tỷ lệ lãi vay được khấu trừ, chi phí lãi vay chưa được trừ hết của được chuyển sang 5 năm sau, chi tiết như sau:

	VND				
<i>Năm phát sinh</i>	<i>Có thể chuyển tới năm</i>	<i>Tổng chi phí lãi vay không được trừ có thể chuyển sang năm sau (**)</i>	<i>Lãi vay không được trừ đã chuyển đến ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Không được chuyển</i>	<i>Lãi vay không được trừ chưa chuyển tại ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
2021	2026	41.941.752.918	-	-	41.941.752.918
2022	2027	33.933.230.800	-	-	33.933.230.800
Tổng cộng		<u>75.874.983.718</u>	-	-	<u>75.874.983.718</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ 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 giữa niên độ 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.

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 kỳ này và kỳ trước như sau:

	<i>Bảng cân đối</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động</i>	
	<i>kế toán hợp nhất giữa niên độ</i>		<i>kinh doanh hợp nhất giữa</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6</i>	<i>Ngày 31 tháng</i>	<i>Cho kỳ kế toán</i>	<i>Cho kỳ kế toán</i>
	<i>năm 2022</i>	<i>12 năm 2021</i>	<i>sáu tháng kết</i>	<i>sáu tháng kết</i>
			<i>thúc ngày 30</i>	<i>thúc ngày 30</i>
			<i>tháng 6 năm</i>	<i>tháng 6 năm</i>
			<i>2022</i>	<i>2021</i>
Thuế TNDN tạm nộp 1% trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng	10.441.590.839	-	112.415.170	-
Lợi nhuận chưa thực hiện	467.138.243	467.138.243	-	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	10.908.729.082	467.138.243		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ			112.415.170	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.4 Lỗ chuyển sang các năm sau

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

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm liên tục kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có các khoản lỗ lũy kế là 5.706.154.622 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 2.373.679.962 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ thuế (*)	VND		
			Đã chuyển lỗ đến ngày 30 tháng 6 năm 2022	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30 tháng 6 năm 2022
2021	2026	2.373.679.962	-	-	2.373.679.962
2022	2027	3.332.474.660	-	-	3.332.474.660
Tổng cộng		5.706.154.622	-	-	5.706.154.622

Ngoài ra, các khoản lỗ của các công ty con của Nhóm Công ty với tổng giá trị là 15.662.752.439 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 12.743.090.756 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai theo pháp luật hiện hành.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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:

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 (Trình bày lại)</i>
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	4.920.804.182	4.632.472.503
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(463.247.250)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	4.920.804.182	4.169.225.253
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	83.465.020	60.353.933
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản (VND)	59	69
- Lãi suy giảm (VND)	59	69

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2022 do chưa được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 28 tháng 4 năm 2022.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 được điều chỉnh giảm cho khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2021 được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 28 tháng 4 năm 2022.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan trong kỳ và tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 như sau:

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Cá nhân	Quản lý chủ chốt	Tạm ứng thực hiện dự án	140.684.200.000	21.778.533.015
		Hoàn ứng	140.684.200.000	-
Ông Nguyễn Đăng Tùng	Phụ trách quản trị	Ủy thác đầu tư	200.000.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải thu ngắn hạn khác				
Ông Nguyễn Đăng Tùng	Công ty con	Cho mượn	86.796.587.987	31.067.005.856

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Thù lao và tiền lương của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc	2.144.925.471	1.394.680.028
Ông Ngô Đức Sơn	949.949.774	400.923.751
Ông Phan Tấn Đạt	567.362.156	714.280.000
Ông Trần Hoàng Anh	627.613.541	279.476.277
Thù lao của Ủy ban Kiểm toán trực thuộc HĐQT	247.807.273	234.012.601
Ông Hồ Ngọc Bạch	143.807.273	-
Ông Nguyễn Lâm Tùng	104.000.000	-
Bà Huỳnh Như Phương	-	234.012.601
Kế toán trưởng	264.000.000	240.000.000
Bà Lê Thị Thuần	264.000.000	240.000.000
TỔNG CỘNG	2.656.732.744	1.868.692.629

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, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Đến 1 năm	3.931.000.000	3.960.000.000
Từ 2 đến 5 năm	15.840.000.000	15.840.000.000
Trên 5 năm	12.870.000.000	6.930.000.000
TỔNG CỘNG	32.641.000.000	26.730.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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 giữa niên độ.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày như sau:

	Bất động sản	Dịch vụ	Loại trừ	VND Tổng cộng
Doanh thu thuần				
<i>Doanh thu thuần từ bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ</i>	-	36.680.600.287	(9.633.495.792)	27.047.104.495
Kết quả hoạt động kinh doanh				
<i>Lợi nhuận gộp của bộ phận</i>	-	23.256.433.498	-	23.256.433.498
<i>Chi phí không phân bổ</i>				(11.064.083.157)
<i>Doanh thu hoạt động tài chính</i>				22.517.888.102
<i>Chi phí tài chính</i>				(44.705.798.277)
<i>Lỗ khác</i>				(1.016.801.572)
<i>Phần lãi trong công ty liên kết</i>				21.994.882.820
<i>Lợi nhuận thuần trước thuế</i>				10.982.521.414
<i>Chi phí thuế TNDN hiện hành</i>				(5.942.222.295)
<i>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</i>				112.415.170
Lợi nhuận sau thuế TNDN				5.152.714.289
Tài sản và nợ phải trả				
<i>Tài sản bộ phận</i>	1.476.424.398.610	51.204.920.209	(44.974.118.423)	1.482.655.200.396
<i>Tài sản không phân bổ</i>				2.330.988.900.881
Tổng tài sản				3.813.644.101.277
<i>Nợ phải trả bộ phận</i>	1.599.271.756.445	21.972.986.397	(139.288.295.190)	1.481.956.447.652
<i>Nợ phải trả không phân bổ</i>				711.683.335.681
Tổng nợ phải trả				2.193.639.783.333

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày như sau:

	Bất động sản	Dịch vụ	Loại trừ	VND Tổng cộng
Doanh thu thuần				
<i>Doanh thu thuần từ bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ</i>	3.930.537.821	18.621.152.711	(13.712.612.207)	8.839.078.325
Kết quả hoạt động kinh doanh				
<i>Lợi nhuận gộp của bộ phận</i>	685.588.695	3.796.353.497	-	4.481.942.192
<i>Chi phí không phân bổ</i>				(5.488.227.329)
<i>Doanh thu hoạt động tài chính</i>				1.601.277.064
<i>Chi phí tài chính</i>				(24.767.518.334)
<i>Lỗ khác</i>				(42.683.693)
<i>Phần lãi trong công ty liên kết</i>				27.778.284.175
<i>Lợi nhuận thuần trước thuế TNDN</i>				3.563.074.075
Lợi nhuận sau thuế TNDN				3.563.074.075
Tài sản và nợ phải trả				
<i>Tài sản bộ phận</i>	1.163.295.079.148	6.253.688.952	(9.574.728.619)	1.159.974.039.481
<i>Tài sản không phân bổ</i>				1.390.700.037.740
Tổng tài sản				2.550.674.077.221
<i>Nợ phải trả bộ phận</i>	975.577.939.705	10.737.526.476	(34.212.316.097)	952.103.150.084
<i>Nợ phải trả không phân bổ</i>				748.604.314.118
Tổng nợ phải trả				1.700.707.464.202

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

36. DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 (đã được trình bày trước đây)	Điều chỉnh lại	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 (trình bày lại)
--	---	----------------	---

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

Lãi từ hoạt động đầu tư	(1.601.277.064)	(27.778.284.175)	(29.379.561.239)
Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	26.444.881.575	(27.778.284.175)	(1.333.402.600)
Tăng các khoản phải thu	(45.654.545.848)	27.778.284.175	(17.876.261.673)


37. SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỶ


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 giữa niên độ này.

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

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


Phạm Thị Mai Nương
Người lập


Lê Thị Thuận
Kế toán trưởng



Ngô Đức Sơn
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2022