

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.: 18 /2023/DRH-CBTT

TP. HCM, ngày 19 tháng 04 năm 2023
Ho Chi Minh City, Apr 19th, 2023

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 thường niên năm 2022/ *Disclosure regarding Annual Report 2022.*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 19/04/2023 tại đường dẫn: <http://www.drh.vn>


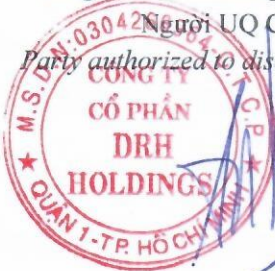
This information was disclosed on Company's Portal on Apr 19th, 2023 Available at: <http://www.drh.vn>

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

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

Tài liệu đính kèm/ Attachment:

- Annual Report 2022.
- BCTN năm 2022.

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

TRẦN HOÀNG ANH



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2022

Nội dung
BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2022

01 GIỚI THIỆU
DRH HOLDINGS

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

02 NHÂN SỰ
CHỦ CHỐT

- 24 Thông điệp của Chủ tịch
Hội đồng Quản trị
- 26 Hội đồng Quản trị
- 26 Ban điều hành

03 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG
NĂM 2022

- 30 Báo cáo của Hội đồng Quản trị
- 36 Báo cáo của Ủy ban Kiểm toán
- 40 Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc
- 46 Tình hình đầu tư triển khai các dự án
- 56 Kế hoạch phát triển 2023

04 PHÁT TRIỂN
BỀN VỮNG

- 60 Báo cáo đánh giá liên quan đến
trách nhiệm môi trường và xã hội

05 BÁO CÁO TÀI CHÍNH
HỢP NHẤT

- 70 Thông tin chung
- 71 Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc
- 72 Báo cáo Kiểm toán độc lập
- 74 Bảng cân đối kế toán hợp nhất
- 76 Báo cáo kết quả hoạt động
kinh doanh hợp nhất
- 77 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
hợp nhất
- 79 Thuyết minh báo cáo tài chính
hợp nhất



01

GIỚI THIỆU DRH HOLDINGS

| | |
|----|---|
| 05 | Thông tin liên hệ |
| 06 | Tâm nhìn, Sứ mệnh |
| 06 | Giá trị cốt lõi, Văn hóa doanh nghiệp |
| 08 | Địa bàn kinh doanh, Chiến lược phát triển |
| 10 | Lịch sử hình thành và phát triển |
| 12 | Danh hiệu và giải thưởng |
| 14 | Sơ đồ tổ chức |
| 16 | Cơ cấu cổ đông |
| 17 | Nhận diện rủi ro |
| 18 | Quản trị rủi ro |
| 20 | Công ty con, Công ty liên kết |



THÔNG TIN CHUNG

| | |
|-----------------------------------|---|
| • Tên giao dịch | CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS |
| • Tên tiếng Anh | DRH Holdings Joint Stock Company |
| • Giấy ĐKKD | Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304266964 ngày 06 tháng 03 năm 2006, thay đổi lần thứ 20 tháng 12 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp. |
| • Vốn điều lệ | 1.243.538.660.000 VNĐ |
| • Số lượng cổ phiếu đang niêm yết | 124.353.866 cổ phiếu (trong đó cổ phiếu quỹ 646.000 cổ phiếu) |
| • Trụ sở chính | 67 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. HCM |
| • Liên hệ | Điện thoại: 028 3822 3771 - Fax: 028 3822 3727 |
| • Website | www.drh.vn |
| • Mã cổ phiếu | DRH - niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM |


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.

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.

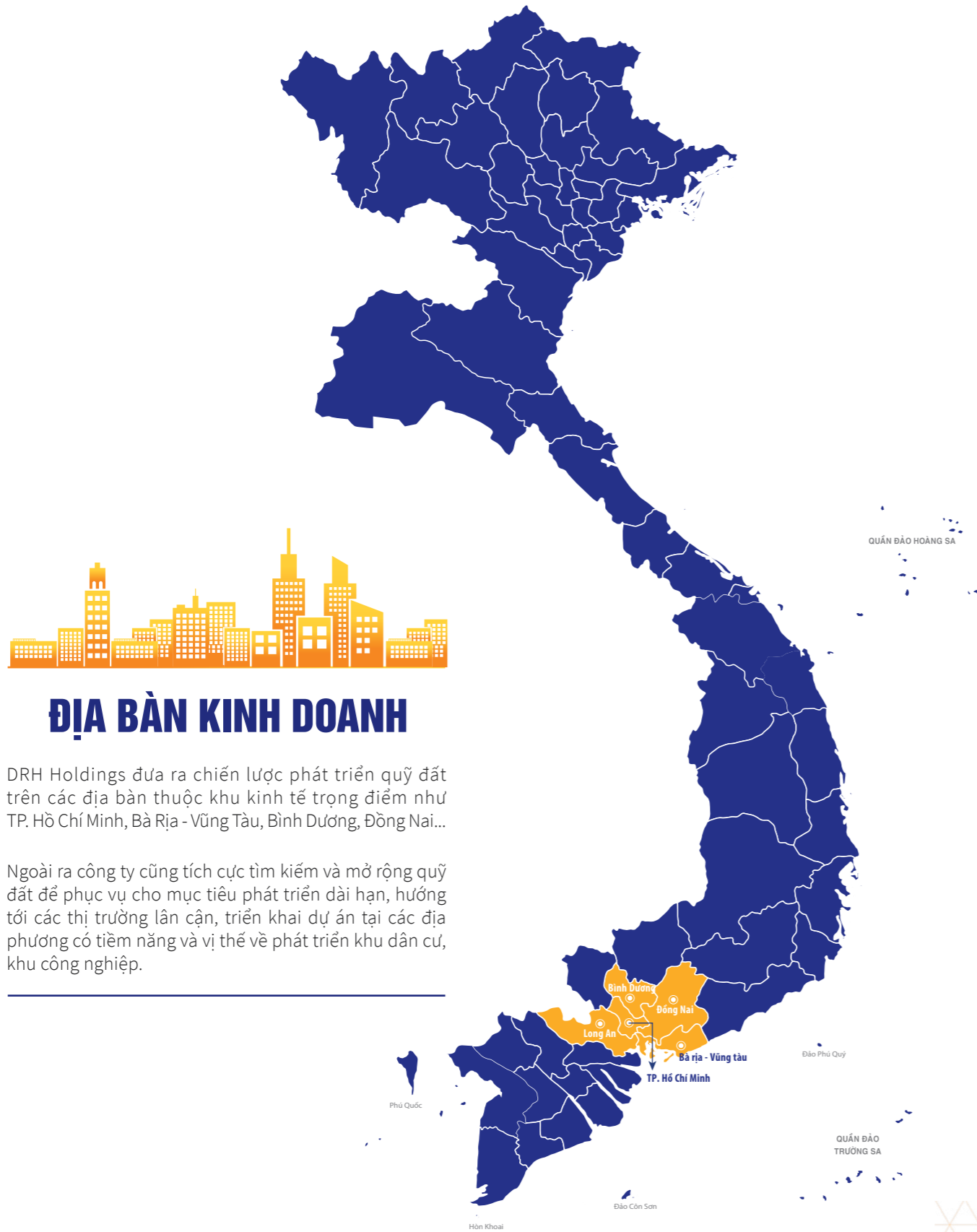
Cam kết cho chất lượng sản phẩm và sự phát triển bền vững.

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

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 Đới”** 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.



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.



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.

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.



DANH HIỆU VÀ GIẢI THƯỞNG

Trên suốt hành trình 17 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 UBTW Mặt trận Tổ quốc, Hiệp hội Doanh nghiệp vừa và nhỏ Việt Nam cấp ngày 30/08/2008

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

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

CHỨNG NHẬN

“DOANH NGHIỆP THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ TIÊU BIỂU NĂM 2008”

do Bộ Công thương cấp ngày 09/01/2009

DANH HIỆU

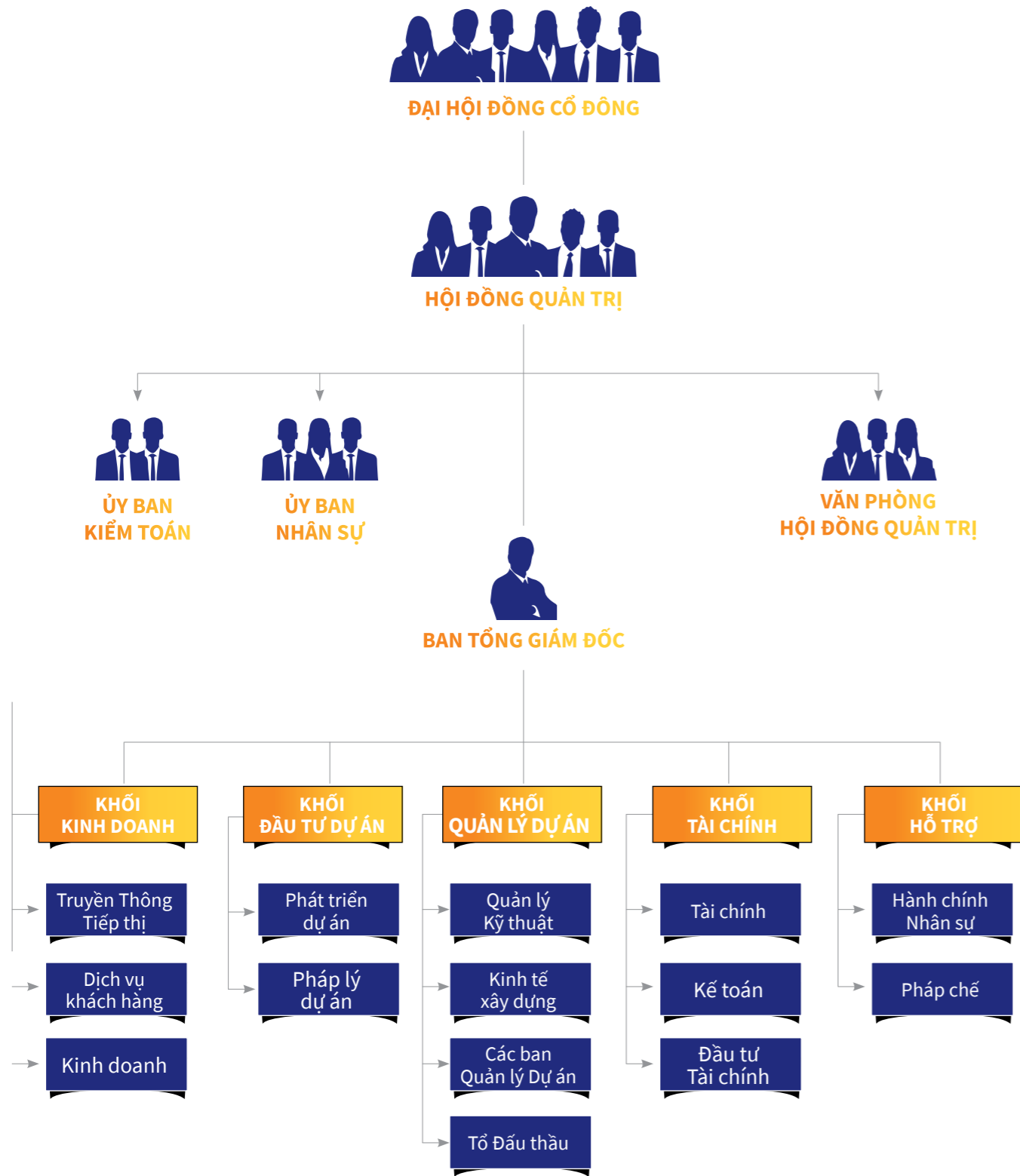
DOANH NGHIỆP NIÊM YẾT CÓ HOẠT ĐỘNG IR

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

DANH HIỆU

“THƯƠNG HIỆU TINH HOA VIỆT NAM NĂM 2008”

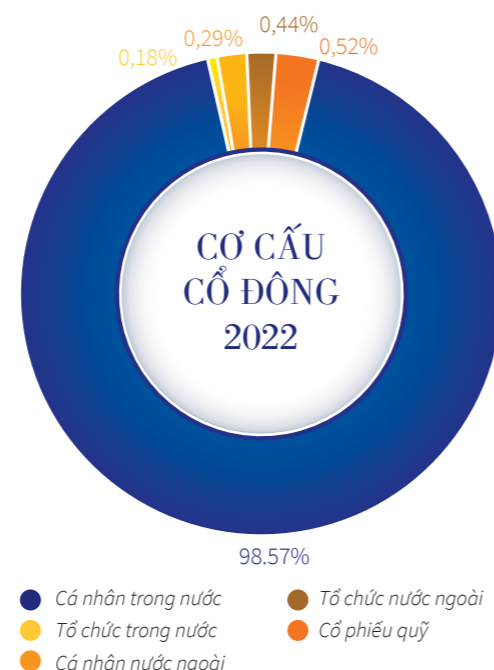
do Bộ Ngoại giao, Báo thể giới và Việt Nam chứng nhận



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

| Tên tổ chức/cá nhân | Số lượng cổ phiếu (tính đến 31/12/2022) | Hạn chế chuyển nhượng |
|---------------------|---|-----------------------|
| Cá nhân trong nước | 122.581.070 | 8.048.740 |
| Tổ chức trong nước | 211.898 | |
| Cá nhân nước ngoài | 363.722 | |
| Tổ chức nước ngoài | 551.176 | |
| Cổ phiếu quỹ | 646.000 | |
| TỔNG | 124.353.866 | |

Trong năm 2022, Công ty đã phát hành thành công cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ với tỷ lệ 1:1 và phát hành cổ phiếu ESOP



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 | 5.287.620 | 4,25% |
| 2 | Ngô Đức Sơn | Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc | 600.000 | 0,48% |
| 3 | Trần Hoàng Anh | Thành viên HĐQT - Phó Tổng Giám đốc | 400.000 | 0,32% |
| 4 | Nguyễn Lâm Tùng | Thành viên HĐQT | 150.000 | 0,12% |
| 5 | Phan Huy Cường | Em trai - Chủ tịch HĐQT | 50.000 | 0,04% |
| 6 | Phan Tấn Vinh | Em trai - Chủ tịch HĐQT | 50.000 | 0,04% |
| 7 | Nguyễn Thị Thu Trà | Vợ - Thành viên HĐQT | 28.000 | 0,016% |
| 8 | Nguyễn Đăng Tùng | Người phụ trách quản trị | 100.000 | 0,08% |
| 9 | Lê Thị Thuần | Kế toán trưởng | 20.000 | 0,016% |

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 khách 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 THANH TOÁN

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 KHOẢN

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 MÔI TRƯỜNG

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...



QUẢN TRỊ RỦI RO



Hệ thống quản trị nội bộ

DRH Holdings xây dựng hệ thống quản trị nội bộ đầy đủ với cơ chế phân quyền chặt chẽ nhằm quản lý sâu sát từng mảng hoạt động của công ty, nhanh chóng xử lý các tình huống phát sinh trong hoạt động kinh doanh. Với cơ chế này, việc giải quyết công việc hàng ngày được linh hoạt nhưng công tác kiểm tra giám sát vẫn được bảo đảm.



Tuân thủ theo quy chuẩn và quy định pháp luật

Các hoạt động kinh doanh, thi công, triển khai dự án hay tài chính của công ty đều được áp dụng theo quy chuẩn, quy định bởi pháp luật Việt Nam và một số thông lệ quốc tế. Việc kết hợp với các đối tác đạt tiêu chuẩn Việt Nam và quốc tế để kiểm tra, giám sát, kiểm toán, đánh giá các công trình, kết quả hoạt động của công ty luôn được đề cao.



Ứng dụng công nghệ trong quản lý doanh nghiệp

Nhằm đảm bảo hoạt động xuyên suốt và liên tục, công ty đã đầu tư đầy đủ hệ thống công nghệ thông tin phục vụ quản trị, quản lý và vận hành hoạt động. Với hệ thống này, trong trường hợp một hoặc nhiều địa điểm hoạt động của công ty bị gián đoạn, các công việc đều có thể được triển khai tại một địa điểm khác. Mọi thông tin, dữ liệu đều được bảo mật ở mức độ cao.



Công tác phòng tránh tai nạn lao động

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, dù ở văn phòng hay tại các công trường, công tác bảo vệ và phòng tránh tai nạn lao động luôn được đề cao. Nội quy an toàn lao động luôn được cập nhật thường xuyên và tập huấn đến toàn bộ người lao động. Công ty có bộ phận chuyên biệt để giám sát, kiểm tra, nhắc nhở việc tuân thủ các quy định an toàn lao động tại văn phòng, công trường, dự án.



Bảo vệ môi trường, phát triển bền vững

Trong bối cảnh biến đổi khí hậu và ô nhiễm môi trường đang là vấn đề nhức nhối của nhiều quốc gia, trong đó có Việt Nam, với tinh thần trách nhiệm của mình, DRH Holdings luôn lựa chọn những giải pháp tối ưu nhằm tiết kiệm năng lượng và giảm thiểu tác nhân gây ô nhiễm. Bên cạnh việc tiết kiệm năng lượng trong quá trình sản xuất kinh doanh, thi công công trình, các dự án của công đều được lựa chọn những vật liệu mới, thân thiện với môi trường, có độ bền cao, giúp giảm thiểu rác thải ra môi trường.

CÔNG TY CON

| CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC AN PHÚ LONG | |
|------------------------------------|---|
| Địa chỉ | 1177 Huỳnh Tấn Phát, P.Phú Thuận Q.7 TP.HCM |
| Vốn điều lệ | 80.000.000.000 đồng |
| Số ĐKKD | 0305462986 |
| 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 | |
|--|---|
| Địa chỉ | 117 - 119 -121 Nguyễn Du, P. Bến Thành Q.1 TP.HCM |
| Vốn điều lệ | 810.000.000.000 đồng |
| Số ĐKKD | 0314298429 |
| 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 | |
|--|---|
| Địa chỉ | 67 Hàm Nghi, P. Nguyễn Thái Bình Q.1 TP.HCM |
| Vốn điều lệ | 20.000.000.000 đồng |
| Số ĐKKD | 0314188264 |
| 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 ĐÔNG | |
|--|---------------------------------------|
| Địa chỉ | 277 Bến Bình Đông, P.14 Q.8 TP.HCM |
| Vốn điều lệ | 200.000.000.000 đồng |
| Số ĐKKD | 0313876275 |
| 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; công 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 | 766.3 tỷ đồng |
| Sở hữu của Công Ty Cổ phần DRH Holdings | |
| Giá trị đầu tư theo mệnh giá | 227.990.250.000 đồng |
| Số lượng cổ phần nắm giữ | 22.799.025 cổ phần |
| TỶ LỆ SỞ HỮU | 29,88% |

02

NHÂN SỰ CHỦ CHỐT

- 24 Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị
- 26 Hội đồng Quản trị
- 26 Ban điều hành



TỔNG TÀI SẢN NĂM 2022

3.848
TỶ ĐỒNG

tăng 1.123 tỷ đồng
so với năm 2021



Kính gửi Quý Cổ đông,

Thay mặt cho Công ty cổ phần DRH Holdings, tôi trân trọng gửi đến Quý Cổ đông lời tri ân sâu sắc cho sự đồng hành của Quý vị trong một năm đầy biến động vừa qua.

Năm 2022 khởi đầu đầy hứa hẹn với nỗ lực chung của toàn nền kinh tế nhằm hồi phục lại sau một năm 2021 ngưng trệ vì đại dịch Covid-19. Nhiều chương trình đầu tư hạ tầng được Chính phủ phê duyệt triển khai quyết liệt ngay trong năm 2022. Công ty cổ phần DRH Holdings cũng đã hoàn thành các hoạt động huy động vốn để bổ sung cho đầu tư vào các dự án bất động sản khu dân cư, khu công nghiệp, mở rộng hoạt động đầu tư tài chính vào mảng khai thác khoáng sản và sản xuất vật liệu xây dựng.

Mặc dù vậy, diễn biến thế giới thay đổi nhanh chóng với xung đột Nga - Ukraine, kéo theo sự chia rẽ giữa các quốc gia dẫn đầu kinh tế toàn cầu. Sự chia rẽ này gây biến động mạnh về các mặt hàng thiết yếu như năng lượng, sắt thép, nguyên liệu sản xuất thực phẩm... khiến nhiều quốc gia rơi vào tình trạng lạm phát phi mã, tác động mạnh mẽ đến quyết định tiêu dùng của người dân. Những tác động tiêu cực này cũng nhanh chóng tác động đến nền kinh tế Việt Nam. Nhằm kiểm soát lạm phát, Chính phủ đã áp dụng nhiều chính sách tiền tệ thắt chặt, khiến dòng vốn trong thị trường bị sụt giảm nhanh chóng. Thêm vào đó, nguồn vốn từ kênh phát hành trái phiếu bị tắc nghẽn đột ngột do ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố bất lợi. Tất cả những tác động tiêu cực đó đã ảnh hưởng sâu sắc đến hoạt động của nhiều công ty đầu tư bất động sản, trong đó có DRH Holdings.

Trong bối cảnh đó, bằng tất cả nỗ lực của tập thể và từng cá nhân Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và cán bộ nhân viên, DRH Holdings đang quyết tâm để thực hiện tái cơ cấu lại các khoản đầu tư, tháo gỡ các nút thắt khiến các dự án bị chậm tiến độ và nhanh chóng tạo ra dòng vốn khả thi nhằm hoàn thành các nghĩa vụ tài chính, bàn giao sản phẩm và giúp công ty vượt qua giai đoạn khó khăn hiện nay.

Trên cương vị là người đứng đầu công ty, tôi xin chân thành cảm ơn sự tin tưởng, đồng hành của toàn thể cổ đông, khách hàng, đối tác của DRH Holdings trong suốt thời gian qua. Với nỗ lực cao nhất, Chúng tôi đã, đang và thực hiện nhiều giải pháp giải pháp nhằm đưa DRH Holdings vượt qua giai đoạn khó khăn, đảm bảo đầy đủ quyền lợi của cổ đông, khách hàng và đối tác.

Thay mặt cho tập thể DRH Holdings, kính chúc Quý vị dồi dào sức khỏe và gặp nhiều may mắn trong cuộc sống. Rất mong rằng với sự chung sức của Quý vị, DRH Holdings sẽ tiếp tục phát triển theo kế hoạch đã đề ra.

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
Khởi 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 2022

- 30 Báo cáo của Hội đồng Quản trị
- 36 Báo cáo của Ủy ban Kiểm toán
- 40 Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc
- 46 Tình hình đầu tư triển khai các dự án
- 56 Kế hoạch phát triển 2023





HOẠT ĐỘNG CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Thông tin về các cuộc họp và Nghị quyết/Quyết định của Đại hội đồng cổ đông

| Stt | Số Nghị quyết/Quyết định | Ngày | Nội dung |
|-----|--------------------------|------------|--|
| 1 | 01/2022/DRH/NQ-ĐHĐCĐ | 28/04/2022 | Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022 |

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 được tổ chức đúng hạn và thành công. Các nội dung trình tại đại hội đã được cổ đông thông qua.

THÔNG TIN VỀ THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong năm 2022, Hội đồng quản trị Công ty cổ phần DRH Holdings duy trì ổn định với 5 thành viên. Các thành viên được phân công nhiệm vụ và có sự phối hợp chặt chẽ cùng nhau để hỗ trợ điều hành công ty.

| Stt | Thành viên HĐQT | Chức vụ | Nhiệm vụ được giao | Thù lao/tiền lương năm 2022 |
|-----|---------------------|--|---|-----------------------------|
| 1 | Ông PHAN TẤN ĐẠT | Chủ tịch HĐQT | Chịu trách nhiệm chung với tư cách là người đại diện pháp luật của công ty. | 900.000.000 |
| 2 | Ông NGÔ ĐỨC SƠN | Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc | Trực tiếp điều hành các công việc kinh hàng ngày của công ty, phân công phân nhiệm cho Ban Tổng Giám đốc và ban hành các Quy định nội bộ. | 1.678.695.652 |
| 3 | Ông TRẦN HOÀNG ANH | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc | Theo dõi, giám sát và tổ chức thực hiện các kế hoạch và công việc liên quan đến tài chính – kế toán của Công ty. | 1.119.130.435 |
| 4 | Ông HỒ NGỌC BẠCH | Thành viên độc lập HĐQT | Thực hiện điều phối công tác kiểm soát nội bộ, nghiên cứu và đề xuất giải pháp nâng cao quản trị rủi ro trong công ty. | 208.000.000 |
| 5 | Ông NGUYỄN LÂM TÙNG | Thành viên độc lập HĐQT | Hỗ trợ HĐQT, Ban Tổng Giám đốc trong công tác mở rộng mạng lưới đối tác, khách hàng trên thị trường vốn, nâng cao năng lực tài chính cho công ty. | 208.000.000 |

CÁC CUỘC HỌP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

| Stt | Thành viên HĐQT | Số buổi họp HĐQT tham dự | Tỷ lệ tham dự họp |
|-----|---------------------|--------------------------|-------------------|
| 1 | Ông PHAN TẤN ĐẠT | 11/11 | 100% |
| 2 | Ông NGÔ ĐỨC SƠN | 11/11 | 100% |
| 3 | Ông TRẦN HOÀNG ANH | 11/11 | 100% |
| 4 | Ông HỒ NGỌC BẠCH | 11/11 | 100% |
| 5 | Ông NGUYỄN LÂM TÙNG | 11/11 | 100% |

HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC ỦY BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- Ủy ban Nhân sự thực hiện đề xuất các chiến lược phát triển nguồn nhân lực, nâng cao chất lượng nhân sự. Bên cạnh đó, Ủy ban Nhân sự cũng đã hỗ trợ HĐQT trong việc ban hành các quyết định quan trọng liên quan đến tuyển dụng, lương thưởng và chính sách nhân sự trong năm 2022.

- Ủy ban Kiểm toán thực hiện vai trò giám sát và chức năng Kiểm toán nội bộ nhằm rà soát, ngăn ngừa rủi ro cũng như đưa ra đề xuất cải tiến, hoàn thiện các quy trình nội bộ.



HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA HĐQT ĐỐI VỚI BAN GIÁM ĐỐC

- Triển khai phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ theo quyết định tại Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2021;
- Triển khai phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2022;
- Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022;
- Tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2022;
- Thực hiện đầu tư, sử dụng nguồn vốn từ việc phát hành cổ phiếu và trái phiếu đúng theo mục đích sử dụng vốn đã được thông qua.
- Dựa trên việc phân công, phân nhiệm đã thực hiện từ đầu năm 2022, các thành viên HĐQT đã có những đóng góp tích cực vào kết quả chung của toàn công ty. Tuy nhiên, do bị tác động tiêu cực từ thị trường, hoạt động của công ty trong giai đoạn nửa cuối năm 2022 đã ghi nhận những kết quả chưa được như mong đợi.

- Vấn đề thanh toán các nghĩa vụ liên quan đến trái phiếu bị chậm vì các dòng tiền hoạt động kinh doanh cũng như huy động vốn đều tắc nghẽn so với kế hoạch. Mặc dù đây là những kết quả không mong muốn cho chịu tác động từ nhiều chính sách và thông tin tiêu cực trên thị trường nhưng tập thể HĐQT nhận trách nhiệm sâu sắc về việc này.

- Vấn đề chậm tiến độ triển khai các dự án cũng là một điều nổi cộm trong những năm qua do ảnh hưởng trực tiếp từ các quyết định từ cơ quan có thẩm quyền. Bằng mọi nỗ lực có thể có, HĐQT đã cùng Ban Tổng Giám đốc thực hiện nhằm gỡ bỏ các vướng mắc để đẩy nhanh tiến độ dự án. Tuy nhiên, kết quả đạt được vẫn chưa được như mục tiêu đã đề ra. Các tồn đọng nêu trên đã được các thành viên HĐQT nghiêm túc ghi nhận và tập trung tìm giải pháp. Toàn bộ thành viên HĐQT đều cam kết nỗ lực để sớm vượt qua được giai đoạn khó khăn của công ty và toàn nền kinh tế.



CÁC NGHỊ QUYẾT/ QUYẾT ĐỊNH CỦA HĐQT

| Stt | Số Nghị quyết/ Quyết định | Ngày | Nội dung | Tỷ lệ thông qua |
|-----|---------------------------|------------|--|-----------------|
| 1 | 01/2022/DRH/NQ-HĐQT | 04/01/2022 | Sửa đổi, bổ sung phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng | 5/5 |
| 2 | 02/2022/DRH/NQ-HĐQT | 21/02/2022 | Thông qua phương án phát hành Trái phiếu DRH năm 2022 | 5/5 |
| 3 | 03/2022/DRH/NQ-HĐQT | 02/03/2022 | Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 | 5/5 |
| 4 | 04/2022/DRH/NQ-HĐQT | 03/03/2022 | Thông qua ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền mua cổ phiếu | 5/5 |
| 5 | 05/2022/DRH/NQ-HĐQT | 16/03/2022 | Điều chỉnh phương án phát hành trái phiếu DRH năm 2022 | 5/5 |
| 6 | 06/2022/DRH/NQ-HĐQT | 23/03/2022 | Triển khai phương án phát hành cổ phiếu ESOP | 5/5 |
| 7 | 07/2022/DRH/NQ-HĐQT | 07/04/2022 | Thông qua nội dung tài liệu hợp ĐHCĐ Thường niên 2022 | 5/5 |
| 8 | 08/2022/DRH/NQ-HĐQT | 20/04/2022 | Điều chỉnh danh sách cổ phiếu ESOP cho người lao động | 5/5 |
| 9 | 09/2022/DRH/NQ-HĐQT | 20/04/2022 | Thông qua kết quả phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và xử lý cổ phiếu chưa phân phối hết | 5/5 |
| 10 | 10/2022/DRH/NQ-HĐQT | 21/04/2022 | Thông qua kết quả phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động ESOP | 5/5 |
| 11 | 11/2022/DRH/NQ-HĐQT | 22/04/2022 | Thông qua kết quả chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng | 5/5 |
| 12 | 15/2022/DRH/NQ-HĐQT | 13/05/2022 | Đầu tư mua thêm cổ phiếu CTCP Khoáng Sản và Xây dựng Bình Dương | 5/5 |
| 13 | 16/2022/DRH/NQ-HĐQT | 14/06/2022 | Lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập báo cáo tài chính năm 2022 | 5/5 |
| 14 | 17/2022/DRH/NQ-HĐQT | 15/06/2022 | Thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng cổ phần CTCP Tập đoàn đầu tư Hòa Bình | 5/5 |

- Bên cạnh các nghị quyết nêu trên, trong giai đoạn từ tháng 7/2022 đến tháng 12/2022, HĐQT cũng đã có nhiều phiên họp định kỳ nhưng chưa đưa ra các nghị quyết, quyết định nào khác do có nhiều diễn biến bất lợi đã xảy ra. Hầu hết các cuộc họp giữa HĐQT với Ban Tổng Giám đốc đều tập trung vào việc tháo gỡ các khó khăn và ứng phó với những diễn biến bất ngờ của thị trường bất động sản.

ĐÁNH GIÁ CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong phạm vi nhiệm vụ và trách nhiệm của mình, các thành viên độc lập của hội đồng đã tham gia đầy đủ các cuộc họp của hội đồng quản trị, trao đổi với Ban Tổng Giám đốc về công tác điều hành và có những nhận định như sau:



Về công tác quản trị: Hội đồng quản trị đã thực hiện đầy đủ các nhiệm vụ về báo cáo, công bố thông tin, quản trị doanh nghiệp theo quy định của Điều lệ, quy định nội bộ về quản trị công ty, các quy định về công bố thông tin của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch chứng khoán TP HCM và pháp luật.



Về công tác chỉ đạo, giám sát Ban Tổng giám đốc trong điều hành công ty: bên cạnh các cuộc họp định kỳ/bất thường theo nhu cầu công việc, các thành viên hội đồng quản trị đã thường xuyên trao đổi trực tiếp với Ban Tổng giám đốc và các lãnh đạo khối/phòng/ban nhằm giải quyết các vấn đề phát sinh và tìm kiếm phương án, giải pháp hoàn thành kế hoạch kinh doanh.



Về công tác giám sát, quản lý rủi ro, kiểm toán nội bộ: các thành viên độc lập HĐQT đã được phân công phụ trách Ủy ban kiểm toán. Trong năm 2022, Ủy ban kiểm toán đã thực hiện đầy đủ vai trò kiểm toán nội bộ và cảnh báo rủi ro, góp ý trong việc bổ sung, cải tiến nhiều quy trình, quy định cho công ty.

Kết quả hoàn thành năm 2022 của Công ty không đạt như kế hoạch đã đề ra, cộng thêm với những vấn đề tồn đọng liên quan đến việc chậm trễ thanh toán gốc, lãi trái phiếu đang là những thách thức cho Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc. Trong nhiệm vụ và quyền hạn của mình, các thành viên độc lập đã thường xuyên đồn đốc và cũng Ban Tổng Giám đốc tìm kiếm giải pháp tháo gỡ khó khăn này. Kỳ vọng trong nửa đầu năm 2023, các vấn đề tồn đọng này sẽ được giải quyết.

ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Các khóa đào tạo, hội thảo chuyên đề về quản trị công ty mà các thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc, các cán bộ quản lý khác và Thư ký công ty đã tham gia:

- 1 Văn hóa Hội đồng Quản trị trong cuộc họp
- 2 Văn hóa Hội đồng Quản trị - Kim chỉ nam để phát triển Văn hóa Doanh nghiệp bền vững.
- 3 UBCKNN-IFC - Chương trình đào tạo về Công bố thông tin Tài chính khí hậu TCFD
- 4 Hành trình chuyển đổi số: tài chính kế toán và doanh nghiệp linh hoạt



Định hướng hoạt động năm 2023

Nhận định những tồn đọng của giai đoạn cuối năm 2022 sẽ là những thách thức không nhỏ cho DRH Holdings trong năm 2023, HĐQT đã thống nhất những mục tiêu lớn như sau:

- Mạnh mẽ tái cơ cấu các khoản đầu tư, các dự án đầu tư nhằm tạo dòng tiền để thanh toán đầy đủ các nghĩa vụ liên quan đến trái phiếu và khởi động lại các dự án đang bị chậm tiến độ.
- Liên hệ với các đối tác tài chính trong và ngoài nước nhằm tìm kiếm nguồn vốn đầu tư tiếp vào các dự án mới, tạo tiền đề phát triển cho công ty trong những năm tiếp theo, hoàn thành mục tiêu tăng trưởng đến năm 2025.
- Đảm bảo đời sống cho người lao động cho công ty, ổn định đội ngũ nòng cốt chuẩn bị cho quá trình phục hồi hoạt động kinh doanh.



BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG ỦY BAN KIỂM TOÁN NĂM 2022

Ủy Ban Kiểm toán Công ty Cổ phần DRH Holdings báo cáo hoạt động kiểm toán trọng tâm trong năm 2022 như sau:

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 TRONG NĂM 2022

Trong năm 2022, UBKT Công ty DRH Holdings có tổ chức các cuộc họp theo sự triệu tập của Chủ tịch UBKT – Ông Hồ Ngọc Bạch, chi tiết như sau:

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



HOẠT ĐỘNG CỦA UBKT TRONG NĂM 2022

Trong năm 2022, UBKT đã phối hợp với Phòng KTNB thực hiện những công việc cụ thể như sau:

- Xây dựng và trình Ban hành sửa đổi bổ sung Quy chế tổ chức và hoạt động UBKT trực thuộc HĐQT Công ty, các quy chế, quy trình liên quan đến hoạt động kiểm toán nội bộ tại Phòng KTNB (“P. KTNB”) trực thuộc UBKT.
- 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, rà soát các nghiệp vụ kế toán phát sinh qua các đợt kiểm tra hằng Quý, giám sát công tác lập Báo cáo tài chính năm 2022, Báo cáo tài chính bán niên trong năm 2022 nhằm nâng cao độ tin cậy của các báo cáo trước khi công bố.
- Giám sát và kiểm tra hoạt động của Phòng Kiểm toán nội bộ - trực thuộc UBKT.

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.





KẾT QUẢ GIÁM SÁT CỦA UBKT ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG CÔNG TY

Thông qua các hoạt động giám sát của UBKT trong năm 2022, UBKT đã đóng góp rất lớn trong việc xây dựng một môi trường kiểm soát vững mạnh, giúp hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty ngày càng vững mạnh và ngăn ngừa được tối đa các rủi ro có thể phát sinh thông qua các hoạt động vận hành. Cụ thể:

Về công tác thẩm định Báo cáo tài chính và giám sát công bố thông tin:

- UBKT đã xem xét Báo cáo tài chính 2022, đồng thời nhất trí với những đánh giá của Kiểm toán độc lập, theo đó:
- » Báo cáo tài chính 2022 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;
 - » Không có vi phạm về công bố thông tin.

Về công tác giám sát HĐQT và BTGD:

- » 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 2022;
- » 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.
- » Tất cả các nội dung quan trọng đều được thảo luận công khai, dân chủ và minh bạch trong các phiên họp HĐQT. Các vấn đề được xem xét, đánh giá, phân tích cẩn thận để đảm bảo quyết định đồng thuận trước khi ban hành Nghị quyết, BTGD luôn bám sát và thực hiện nghiêm túc các Nghị quyết của HĐQT ban hành.

Về công tác giám sát, duy trì và hoàn thiện hệ thống KSNB, QTRR:

- » Trong năm 2022, 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.

Về công tác giám sát hoạt động KTNB:

- » P. KTNB đã xây dựng và trình ban hành sửa đổi bổ sung 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 năm 2022 đã được HĐQT phê duyệt và được Phòng KTNB thực hiện 100% theo kế hoạch đã đặt ra.
- » UBKT đánh giá chức năng KTNB trong năm 2022 hoạt động rất hiệu quả, đóng góp đáng kể trong việc cải thiện hệ thống KSNB và QTRR. Trong năm 2022, ngoài từng bước kiện toàn nhân sự của Phòng KTNB nhằm đảm bảo nguồn lực thực hiện các nhiệm vụ được giao, KTNB còn tham gia kiểm soát công tác quản trị rủi ro tại các Phòng ban của Công ty qua các cuộc kiểm toán.
- » Về chuyên môn, UBKT đánh giá KTNB của Công ty có phương pháp hoạt động tiệm cận với những thông lệ quốc tế và chuẩn mực quốc tế về KTNB, đồng thời phù hợp với các quy định về pháp luật của Việt Nam, từng bước định hướng ưu tiên chuyển từ kiểm soát tuân thủ sang kiểm soát rủi ro qua các cuộc kiểm toán.
- » Các khuyến nghị của KTNB được các Đơn vị được kiểm toán ghi nhận và triển khai khắc phục, chỉnh sửa nghiêm túc, kịp thời thông qua các kế hoạch thực hiện cụ thể, được KTNB giám sát.

Về công tác giám sát giao dịch các Bên liên quan:

- » UBKT thường xuyên rà soát (các) giao dịch Bên liên quan, qua rà soát, UBKT đánh giá được thực hiện minh bạch trên cơ sở phù hợp với thị trường, tuân thủ quy định pháp luật hiện hành, Điều lệ Công ty và quy định về giao dịch Bên liên quan;
- » UBKT cũng xem xét và đánh giá, rà soát trình bày và đảm bảo CBTT đầy đủ các hoạt động liên quan đến giao dịch các Bên liên quan, theo đó, UBKT xác định tính công bằng trong các giao dịch, không có bất kỳ sự thiên vị đối với các Bên liên quan.

Kế hoạch hoạt động của UBKT trong năm 2023

Trong năm 2023, UBKT sẽ có kế hoạch cụ thể để thực hiện các chức năng và nhiệm vụ của UBKT trong các hoạt động như sau:

1

Giám sát việc thực hiện các quy định của Pháp luật, Điều lệ, Nghị quyết của ĐHCĐ, 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 ĐHCĐ, 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 2023, Báo cáo tài chính bán niên năm 2023.

6

Giám sát và kiểm tra hoạt động của P. KTNB.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Đánh giá kết quả HOẠT ĐỘNG KINH DOANH năm 2022

Khái quát TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG năm

2022

Năm 2022, dịch bệnh Covid cơ bản được kiểm soát, nhiều giải pháp đồng bộ để bảo đảm nguồn cung, ổn định giá xăng dầu, lương thực, thực phẩm, duy trì ổn định mặt bằng lãi suất, tỷ giá... là những nền tảng quan trọng giúp thị trường bất động sản khởi sắc trở lại sau thời gian dài trầm lắng do dịch bệnh. Chính vì vậy, trong Quý I/2022, thị trường bất động sản đã có dấu hiệu hồi phục và phát triển tốt; nhiều dự án bất động sản lên kế hoạch mở bán ở một vài phân khúc của thị trường.

Tuy nhiên, từ giữa cuối Quý II/2022, thị trường bắt đầu ghi nhận những dấu hiệu trầm lắng. Hàng loạt các chính sách thắt chặt về tín dụng, trái phiếu doanh nghiệp cùng lãnh đạo một số doanh nghiệp vướng vào

lao lý đã khiến tâm lý chung trên thị trường e ngại, mọi giao dịch bị trì hoãn, các dự án đang triển khai phải tạm dừng. Tình trạng này không chỉ kéo dài một hai tháng mà đã diễn ra trong suốt nửa cuối năm 2022 và càng về sau thì “sức khoẻ” thị trường cũng như cộng đồng doanh nghiệp càng suy giảm. Một số doanh nghiệp bất động sản đang phải thu hẹp quy mô đầu tư sản xuất kinh doanh hoặc tinh giản tối đa bộ máy, giảm lực lượng lao động.

Như vậy, năm 2022 là một năm có nhiều biến động lớn, tác động mạnh đến hoạt động của các doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản nói chung và DRH Holdings nói riêng.

Trong tình hình khó khăn chung, DRH vẫn cố gắng duy trì ổn định hoạt động kinh doanh, triển khai các hoạt động đầu tư theo kế hoạch đã được thông qua tại Đại Hội đồng Cổ đông thường niên 2022. Tuy nhiên, do những bất lợi về thị trường, kết quả kinh doanh của công ty trong năm qua còn nhiều hạn chế.

Cụ thể kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2022 của Công ty như sau:

Về doanh thu: doanh thu thuần đạt 60.238 triệu đồng, giảm 14.722 triệu đồng so với năm 2021, tương ứng mức giảm 20% và đạt 8% so với kế hoạch. Doanh thu chưa hoàn thành kế hoạch do trong năm 2022 thị trường tài chính nói chung gặp nhiều khó khăn, dẫn đến khả năng huy động vốn và triển khai dự án chậm. Dự án Khu chung cư cao tầng Aurora Residences chưa hoàn thiện để đưa vào bàn giao trong năm 2022. Dự kiến doanh thu dự án Aurora Residences sẽ được ghi nhận khi bàn giao cho khách hàng trong năm 2023.

Lợi nhuận gộp: Mặc dù doanh thu thuần giảm song lợi nhuận gộp đạt 53.189 triệu đồng, tăng 16.095 triệu đồng, tương ứng mức tăng 43%, do giá vốn giảm.

Lợi nhuận trước thuế: đạt 14.744 triệu đồng, giảm 4.680 triệu đồng, tương ứng mức giảm 24% và đạt 15% kế hoạch.

Lợi nhuận sau thuế: đạt 691 triệu đồng, giảm 12.552 triệu đồng, tương ứng mức giảm 95%.

Như vậy mặc dù biên lợi nhuận gộp có cải thiện so với năm 2021, song lợi nhuận trước và sau thuế giảm mạnh là do năm 2022 là một năm khó khăn đối với các doanh nghiệp hoạt động trong ngành đầu tư, xây dựng, bất động sản. Do đó, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty liên doanh, liên kết hoạt động trong lĩnh vực khai thác, sản xuất và cung cấp nguyên vật liệu xây dựng gặp nhiều khó khăn, lợi nhuận sụt giảm. Điều này dẫn đến phần lãi từ công ty liên doanh liên kết năm 2022 chỉ đạt 34.332 triệu đồng, giảm 20.410 triệu đồng. Đồng thời dự án Khu chung cư cao tầng Aurora Residences chưa được bàn giao nên chưa thể mang lại lợi nhuận cho công ty.

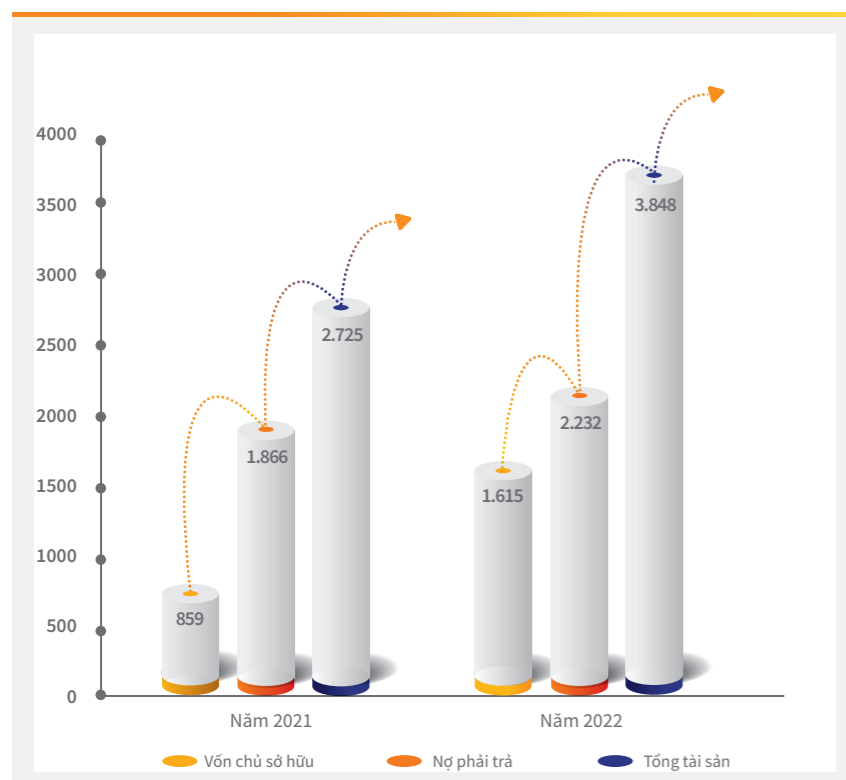
KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT NĂM 2022

Đvt: triệu đồng

| Chỉ tiêu | Năm 2021 | Năm 2022 | % tăng/ giảm | Kế hoạch 2022 | Thực hiện/ Kế hoạch |
|---|----------|---------------|--------------|---------------|---------------------|
| Doanh thu thuần | 74.960 | 60.238 | -20% | 800.000 | 8% |
| Lợi nhuận gộp | 37.093 | 53.189 | 43% | | |
| Lãi/lỗ từ công ty liên doanh, liên kết | 54.741 | 34.331 | -37% | | |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 37.860 | 9.418 | -75% | | |
| Lợi nhuận trước thuế | 19.423 | 14.744 | -24% | 100.000 | 15% |
| Lợi nhuận sau thuế | 13.243 | 691 | -95% | | |

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH năm 2022

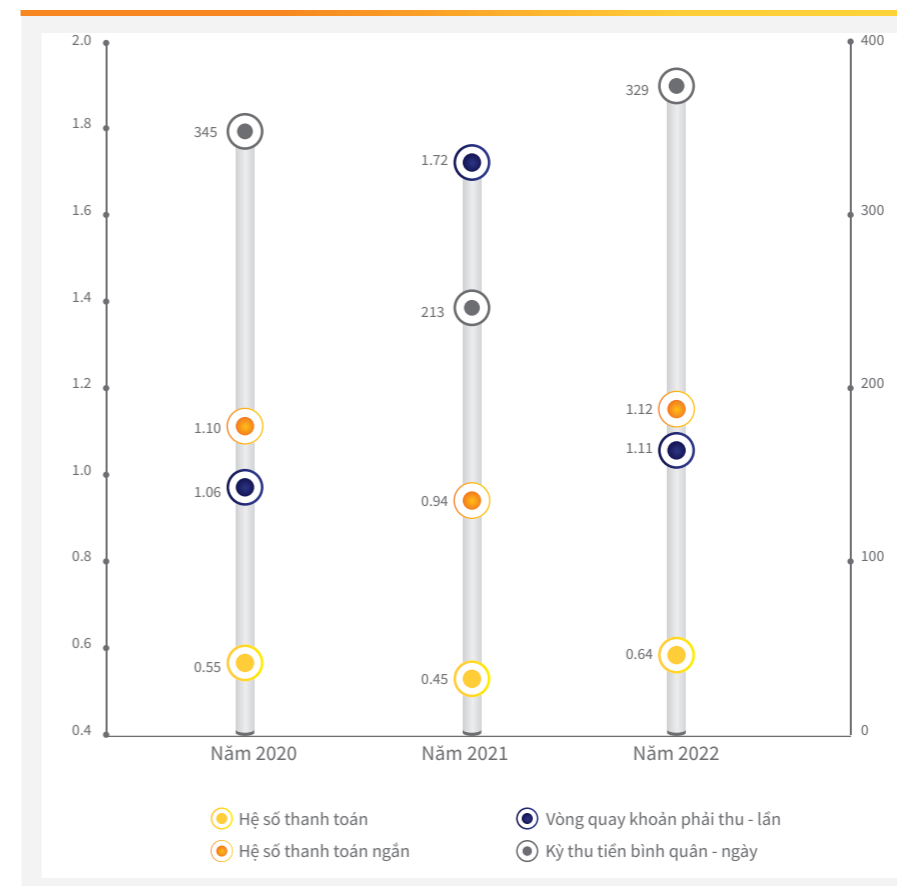
Trong nửa đầu năm 2022, công ty đã hoàn tất phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và cán bộ công nhân viên, phát hành gói trái phiếu có thời hạn 2 năm. Đây là điều kiện cần thiết để công ty tiến hành đầu tư vào dự án mới, gia tăng tỷ lệ sở hữu tại công ty liên doanh liên kết cũng như thanh toán cho các nhà thầu thi công các dự án hiện hữu. Trong năm 2022, tài sản và nguồn vốn của công ty tăng đáng kể.



| CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN | Năm 2021 | Năm 2022 |
|-----------------------------|----------|----------|
| Nợ phải trả | 1.866 | 2.232 |
| Tổng tài sản | 2.725 | 3.848 |
| Vốn chủ sở hữu | 859 | 1.615 |
| - Hệ số Nợ / Tổng tài sản | 68.5% | 58% |
| - Hệ số Nợ / Vốn chủ sở hữu | 217.3% | 138.2% |



CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU



TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Đvt: tỷ đồng

| Chỉ tiêu | Năm 2021 | Năm 2022 | % tăng / giảm |
|-----------------------------------|----------|--------------|---------------|
| TỔNG TÀI SẢN | 2.725 | 3.848 | 41% |
| Tài sản ngắn hạn | 1.748 | 2.489 | 42% |
| Tài sản dài hạn | 976 | 1.359 | 39% |
| TỔNG NGUỒN VỐN | 2.725 | 3.848 | 41% |
| Nợ phải trả | 1.866 | 2.232 | 20% |
| Nợ ngắn hạn | 1.862 | 2.229 | 20% |
| Nợ dài hạn | 4 | 4 | 0% |
| Vốn chủ sở hữu | 859 | 1.615 | 88% |
| Doanh thu thuần | 74.960 | 60.238 | -20% |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | 37.860 | 9.418 | -75% |
| Lợi nhuận khác | -18.436 | 5.326 | -129% |
| Lợi nhuận trước thuế | 19.423 | 14.744 | -24% |
| Lợi nhuận sau thuế | 13.243 | 691 | -95% |

| CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI | Năm 2021 | Năm 2022 |
|---|----------|----------|
| Tỷ suất lợi nhuận gộp biên | 49.48% | 88.30% |
| Tỷ suất sinh lợi trên doanh thu thuần (ROS) | 17.67% | 1.15% |
| Tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu bình quân (ROE) | 1.55% | 0.06% |
| Tỷ suất sinh lợi trên tổng tài sản bình quân (ROA) | 0.51% | 0.02% |

Năm 2022 công ty phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và CBNV và phát hành thành công gói trái phiếu có thời hạn 2 năm để thực hiện các khoản mục đầu tư vào các dự án, các công ty con, công ty liên kết như sau:

| CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN TRONG NĂM | | Đơn vị tính: Tỷ đồng |
|--------------------------------|---|----------------------|
| STT | HẠNG MỤC | SỐ TIỀN ĐẦU TƯ |
| 1 | Đầu tư vào chung cư cao tầng Aurora Residences | 210 |
| 2 | Hợp tác triển khai giai đoạn 2 của dự án Khu công nghiệp Đất Cuốc | 200 |
| 3 | Tăng tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần khoáng sản và xây dựng Bình Dương | 120 |
| 4 | Góp vốn vào Công ty Cổ phần Bất động sản Đông Sài Gòn | 500 |

Thực hiện theo kế hoạch đầu tư năm 2022

TÌNH HÌNH TÀI SẢN

Cơ cấu tài sản của công ty chủ yếu là tài sản ngắn hạn, chiếm khoảng 64% - 65% tổng tài sản. Tài sản dài hạn chiếm khoảng 35% - 36%.

Trong năm 2022, Tổng tài sản công ty tăng 1.123 tỷ đồng, từ 2.725 tỷ đồng lên đạt 3.848 tỷ đồng, tương ứng mức tăng 41%. Trong đó:

- Tài sản ngắn hạn : tăng 740 tỷ đồng, từ 1.748 tỷ đồng lên đạt 2.489 tỷ đồng, tương ứng mức tăng 42%. Tài sản ngắn hạn tăng chủ yếu là do công ty triển khai các công tác thi

công, xây dựng dự án, do đó, chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang công trình của dự án Aurora Residences và dự án Symbio Garden tăng hơn 151 tỷ; Tiền và các khoản tương đương tiền tăng 110 tỷ; Các khoản phải thu ngắn hạn tăng 477 tỷ.

- Tài sản dài hạn: tăng 383 tỷ đồng, từ 976 tỷ đồng lên đạt 1.359 tỷ đồng, tương ứng mức tăng 39%. Chủ yếu do tăng khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần khoáng sản và xây dựng Bình Dương với số tiền 120 tỷ đồng sau khi hoàn tất mua thêm 3,7 triệu cổ phiếu KSB, các khoản phải thu dài hạn tăng khoảng 220 tỷ đồng.



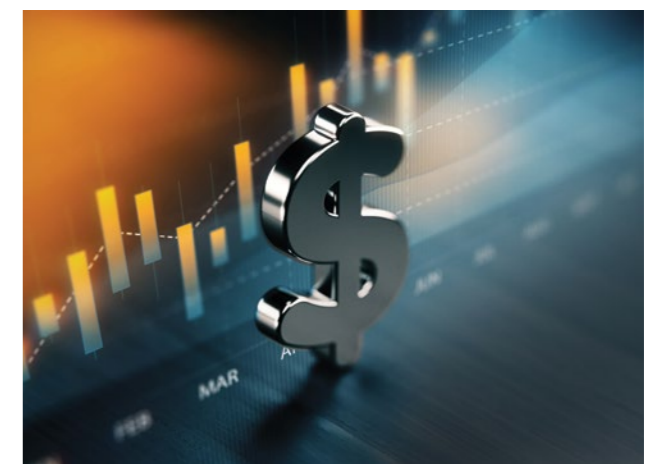
TÌNH HÌNH NGUỒN VỐN

Nửa đầu năm 2022, thị trường tài chính thuận lợi đã tạo điều kiện cho công ty huy động nguồn vốn từ nhà đầu tư và các cổ đông. Công ty mở rộng mối quan hệ đầu tư với các đối tác trong và ngoài nước, phát hành thành công gói trái phiếu 410 tỷ và phát hành thành công cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và cán bộ nhân viên.

- Nợ phải trả của công ty trong năm 2022 tăng 366 tỷ đồng, chủ yếu do trong năm công ty đã phát hành gói trái phiếu 410 tỷ đồng với thời hạn 2 năm, chủ sở hữu trái phiếu được quyền yêu cầu mua lại trước hạn khi trái phiếu tròn 1 năm.
- Vốn chủ sở hữu của công ty tăng từ 859 tỷ đồng vào năm 2021 lên 1.615 tỷ đồng cuối năm 2022, tương ứng mức tăng 757 tỷ đồng (88%). Đây là nguồn vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và cán bộ công nhân viên, là nguồn tài chính quan trọng để công ty triển khai các dự án mới.

ẢNH HƯỞNG CỦA TỶ GIÁ HỐI ĐOẠI:

Công ty không có các khoản nợ ngoại tệ và các giao dịch ngoại tệ, do đó, hoạt động của công ty không chịu ảnh hưởng trực tiếp bởi tỷ giá hối đoái.



Tình hình đầu tư triển khai CÁC DỰ ÁN



Trong năm 2022, Công ty tiếp tục định hướng phát triển mảng hoạt động cốt lõi là phát triển và kinh doanh bất động sản. Ngoài các dự án hiện hữu, công ty đã đầu tư, nhận chuyển nhượng 01 dự án tại Đồng Nai, phát triển quỹ đất và tạo cơ sở cho hoạt động kinh doanh những năm tiếp theo.



KHU CHUNG CỨ CAO TẦNG D-VELA



HUỲNH TẤN PHÁT - QUẬN 7

9 **168** **82**
Shophouse | Căn hộ | Officetel

Thông tin chung: Với 168 căn hộ, 82 Officetel và 9 Shophouse, dự án D-vela tọa lạc tại 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.

Hiện 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 đã phối hợp với địa phương tổ chức thành công Hội nghị Nhà chung cư và bầu ra Ban quản trị và đang chờ quyết định công nhận Ban quản trị của UBND Quận 7.

| | |
|---------------------|---|
| 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 m ² |
| Tổng sản phẩm: | 168 căn hộ, 82 Officetel và 9 Shophouse |
| Tiến độ: | Đã hoàn thiện và bàn giao |





**KHU CHUNG CƯ CAO TẦNG
AURORA RESIDENCES**

**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.

Hiện trạng triển khai: dự án đã có Giấy phép xây dựng, đang trong quá trình thi công hoàn thiện. Dự án chậm bàn giao so với kế hoạch do năm 2022 thị trường tài chính gặp nhiều khó khăn.

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 m²

Tổng sản phẩm: 445 căn hộ, 32 Officetel, 9 Shophouse

Tiến độ dự kiến: Bàn giao vào đầu Quý III/2023.

9 445 32
Shophouse | Căn hộ | Officetel



KHU DÂN CƯ METRO VALLEY
(tên thương mại Symbio Garden)



THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC

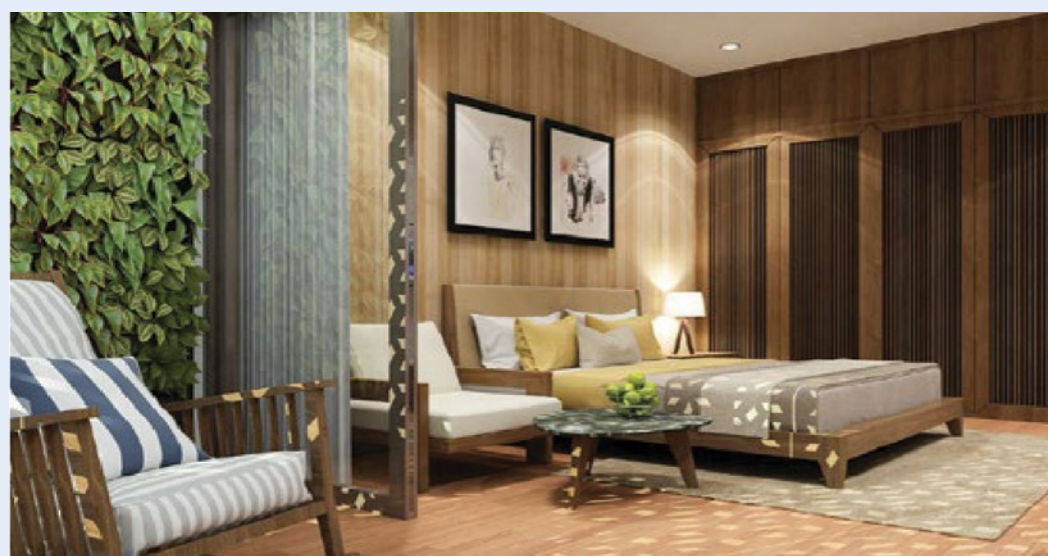
137

Căn nhà phố biệt lập

Thông tin chung: Dự án Symbio Garden là mô hình nhà phố – thương mại – sức khỏe ăn tương 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.

Hiện trạng triển khai: Dự án đã có Quyết định phê duyệt quy hoạch 1/500, đang trong quá trình hoàn thành các thủ tục pháp lý về đất đai và đầu tư theo quy định của luật Đầu tư 2020.

| | |
|---------------------|--|
| 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 |
| Tiến độ dự kiến | Bàn giao năm 2024 |



KHU DÂN CƯ HÒA BÌNH

621

Nền
Đất nhà liên kế

62

Nền
Đất phổ thương mại

Thông tin chung: Dự án đất nhà liên kế (621 nền), đất phổ thương mại (62 nền), và đất thương mại dịch vụ tại xã Quang Trung, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

Hiện trạng triển khai: Dự án đã được phê duyệt quyết định chủ trương đầu tư dự án và quy hoạch chi tiết 1/500 để thực hiện dự án khu dân cư. Công ty đang tiến hành các thủ tục pháp lý và chuẩn bị thi công cơ sở hạ tầng.

Vị trí: Xã Quang Trung, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

Loại hình sản phẩm: Đất nhà liên kế, đất phổ thương mại, đất thương mại dịch vụ.

Tiến độ dự kiến: Đưa vào kinh doanh năm 2024.

Những cải tiến về CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

- Trong năm 2022 công ty đã bổ sung bộ phận Truyền thông và Truyền thông nội bộ. Bởi lẽ công ty luôn đặt con người làm yếu tố trung tâm, và luôn nhận định rằng tập thể đoàn kết, vững mạnh là nguồn lực quan trọng để hoạt động và phát triển. Do đó, các chính sách đối với người lao động luôn được công ty chú trọng để mang lại môi trường làm việc cũng như phúc lợi tốt nhất cho người lao động. Đồng thời, công ty cũng đẩy mạnh chăm sóc sức khỏe tinh thần của cán bộ nhân viên thông qua các hoạt động tập thể, các chính sách hỗ trợ từng thời kỳ. Do đó, bộ phận Truyền thông nội bộ được xác định đóng vai trò rất quan trọng trong việc gắn kết cán bộ nhân viên, truyền tải những thông điệp của Ban lãnh đạo đến toàn thể người lao động và triển khai những hoạt động tập thể mang lại môi trường làm việc nhiều năng lượng.

- Để nâng cao hiệu suất làm việc, công tác phê duyệt qua phần mềm Bitrix – phần mềm quản lý công việc – được đẩy mạnh và thực hiện xuyên suốt, giúp cho việc phê duyệt được tiến hành nhanh chóng, tiết kiệm thời gian và chi phí cho công ty. Đồng thời, giao việc – quản lý công việc được thực hiện trên Bitrix đối với tất cả các phòng ban giúp đánh giá và theo dõi công việc sát sao, đầy đủ và hiệu quả hơn.

Trong năm, công ty đã hoàn thiện và ban hành các quy chế, quy định trong công tác nhân sự như Quy định Đánh giá hiệu quả công việc; Quy trình Chăm công – Tính lương; Hệ thống Thang Bậc lương. Việc áp dụng Quy định Đánh giá hiệu quả công việc thống nhất trong công ty giúp các bộ phận lập mục tiêu, kế hoạch làm việc rõ ràng, theo dõi kết quả thực hiện thống nhất, có cơ sở đánh giá hiệu quả làm việc một cách công bằng, chính xác.



Giải trình của BAN TỔNG GIÁM ĐỐC đối với ý kiến KIỂM TOÁN

- Hàng loạt các chính sách thắt chặt về tín dụng và trái phiếu doanh nghiệp đã khiến tâm lý chung trên thị trường e ngại, mọi giao dịch bị trì hoãn, các dự án đang triển khai phải tạm dừng. Tình trạng này diễn ra trong suốt nửa cuối năm 2022 khiến cho các doanh nghiệp bất động sản gặp rất nhiều khó khăn trong thanh khoản, DRH Holdings cũng không thể nằm ngoài tác động chung.

- Việc các dự án đình trệ, thanh khoản trên thị trường cạn kiệt, khiến cho các kế hoạch về dòng tiền của DRH Holdings bị tác động mạnh, dẫn đến công ty chưa thanh toán khoản nợ gốc trái phiếu đến hạn 175.195.000.000 đồng và tiền lãi 3.713.358.921 đồng như ý kiến Kiểm toán đã nêu. Công ty đã sử dụng nhiều biện pháp xử lý tài sản đảm bảo của gói trái phiếu, tuy nhiên vì tình hình trên thị trường tài chính và lĩnh vực tài chính bất động sản nói riêng vẫn còn nhiều khó khăn, cho nên việc thu tiền từ các khoản tiền chuyển nhượng tài sản của DRH Holdings chưa đạt được tiến độ như mong muốn.

- Đến ngày 10/03/2023 công ty đã thanh toán xong toàn bộ tiền lãi của gói trái phiếu này. Số tiền gốc trái phiếu chúng tôi tiếp tục nỗ lực huy động mọi nguồn lực, phối hợp chặt chẽ với các bên liên quan để xử lý các tài sản nhằm nhanh chóng thực hiện nghĩa vụ với trái chủ.



KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN 2023

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG NĂM 2023

Hiện nay các cơ quan Chính phủ đang yêu cầu các cơ quan phối hợp triển khai các giải pháp tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản và phát triển nhà ở ổn định, lành mạnh, bền vững. Đây chính là những tín hiệu tích cực, cơ sở để thị trường bất động sản 2023 có cơ hội hồi phục. Tuy nhiên, động thái hỗ trợ từ phía Chính phủ cần thời gian cũng như độ trễ của chính sách. Và chỉ khi các chính sách này được thể hiện một cách rõ ràng thông qua các giải pháp và đi vào thực tế thì mới có thể giúp vực dậy niềm tin của nhà đầu tư, hồi phục thị trường. Vì vậy, những động thái hiện tại đóng vai trò là bước khởi đầu cho những nỗ lực sắp tới.

Do đó, dự báo thị trường 2023 sắp tới sẽ còn hết sức khó khăn. Đòn bẩy vay ngân hàng và trái phiếu vốn là hai kênh huy động vốn chính cho các chủ đầu tư cũng như dự án bất động sản. Trong giai đoạn hai kênh này bị siết chặt lại, một số diễn biến thị trường bất động sản 2023 được dự đoán như sau:



- Nguồn cung mới tuy tăng nhưng không được phân bổ đồng đều. Hầu như chỉ tập trung ở những giai đoạn kế tiếp của một vài dự án quy mô lớn. Trước áp lực từ việc chi phí đầu vào leo thang, mặt bằng giá bán sơ cấp được đẩy lên cao trong khi giá cũng như thanh khoản thứ cấp không có nhiều biến động.



- Thiếu tính đa dạng sản phẩm bởi hầu hết các dự án hiện nay đều được định vị phân khúc cao cấp và bán ở mức giá cao.



- Người mua bị hạn chế khả năng tiếp cận vốn vay ảnh hưởng cầu thị trường. Giá bán bị đẩy lên cao do chủ đầu tư phải chi trả nhiều để tiếp cận nhiều nguồn vốn vay.

Như vậy, dự báo thị trường năm 2023 sẽ tiếp tục khó khăn, việc tiếp cận nguồn vốn đầu tư của doanh nghiệp bất động sản qua ngân hàng và trái phiếu sẽ tiếp tục gặp nhiều trở ngại và thị trường sẽ kém sôi động bởi nguồn cung và khả năng mua bị hạn chế.

ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG:

Trên cơ sở tình hình hoạt động năm 2022 và dự báo triển vọng thị trường năm 2023 sẽ còn rất nhiều khó khăn, định hướng hoạt động năm 2023:

1

Củng cố năng lực tài chính, ổn định hoạt động, thực hiện tái cấu trúc các hoạt động đầu tư, từng bước vượt qua khó khăn.

2

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.

3

Thông qua liên kết với các ngân hàng, các quỹ đầu tư và các tổ chức tài chính khác tìm nguồn tài chính ổn định, chi phí hợp lý để tập trung triển khai dự án.

4

Hoàn thiện bộ máy quản lý, cơ cấu tổ chức, công tác quản trị nhân sự, nâng cao quản trị rủi ro về pháp lý, kiểm soát nội bộ.

5

Tiếp tục đẩy mạnh truyền thông, phát triển thương hiệu, Làm tốt công tác xã hội, hoạt động cộng đồng, đóng góp cho sự phát triển chung của xã hội.

04

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

60 Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội



Báo cáo đánh giá liên quan đến TRÁCH NHIỆM MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI



ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN CÁC CHỈ TIÊU MÔI TRƯỜNG



TIÊU THỤ ĐIỆN, NƯỚC

- Việc tiêu thụ điện, nước: Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực phát triển bất động sản, tiêu thụ điện, nước của công ty chủ yếu dùng trong sinh hoạt tại văn phòng. Nước sinh hoạt tại công ty được cung cấp bởi Công ty cổ phần cấp nước Bến Thành.

- Ý thức được bảo vệ môi trường là vấn đề mà mọi cá nhân, tổ chức đều phải cùng chung tay từ những việc nhỏ như tiết kiệm điện, nước trong sinh hoạt hàng ngày, công ty đã sử dụng các thiết bị tiết kiệm điện, nước tại văn phòng. Cán bộ nhân viên luôn tự giác thực hiện tiết kiệm điện, nước qua việc tắt mở các thiết bị điện, kiểm tra máy điều hòa không khí...

CHẤT THẢI VÀ RÁC THẢI

- Chất thải và rác thải: Văn phòng công ty không tiến hành các hoạt động sản xuất tạo ra các rác thải độc hại. Chất thải và rác thải sinh hoạt được xử lý theo đúng quy định của hệ thống thu gom của địa phương.

MỞ RỘNG DIỆN TÍCH CÂY XANH

- Mở rộng diện tích cây xanh: tại văn phòng công ty, ngoài những cây xanh được công ty thuê để trang trí, công ty đã chú trọng mở rộng vườn cây xanh tại khu vực riêng của công ty. Vườn cây xanh được chăm sóc chu đáo, đa dạng và luôn được mở rộng diện tích, góp phần bảo vệ môi trường chung.



ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN VẤN ĐỀ NGƯỜI LAO ĐỘNG VÀ PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

Năm 2022 là một năm khó khăn toàn diện đối với các doanh nghiệp trong ngành bất động sản nói chung và Công ty DRH Holdings nói riêng. Một số doanh nghiệp bất động sản đã phải cắt giảm mạnh nhân sự và lương nhân viên để tiết giảm chi phí.

Tuy nhiên với bộ máy nhân sự tinh gọn và sự cố gắng của Ban Lãnh đạo, tình hình nhân sự của công ty trong năm 2022 vẫn duy trì sự ổn định so với năm 2021 và các chính sách đối với người lao động vẫn được chú trọng. Cụ thể:

- Về số lượng và cơ cấu nhân sự:**

Trong một năm nhiều biến động, số lượng nhân sự của công ty vẫn ổn định. Đến ngày 31/12/2022, Công ty có 61 nhân sự, không giảm so với cuối năm 2021. Trong đó nhân sự nữ chiếm 41%, nam chiếm 59%. Về trình độ lao động, 74% nhân sự có trình độ đại học và sau đại học.

| Thông tin cơ bản | 31.12.2021 | | | 31.12.2022 | | |
|----------------------|------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|
| | Nam | Nữ | Tổng cộng | Nam | Nữ | Tổng cộng |
| Trình độ sau Đại học | 2 | 3 | 5 | 2 | 3 | 5 |
| Đại học | 27 | 15 | 42 | 28 | 13 | 41 |
| Cao đẳng | 2 | 6 | 8 | 2 | 6 | 8 |
| Trung cấp | 1 | 1 | 2 | 1 | 2 | 3 |
| Lao động phổ thông | 3 | 1 | 4 | 3 | 1 | 4 |
| Tổng cộng | 35 | 26 | 61 | 36 | 25 | 61 |

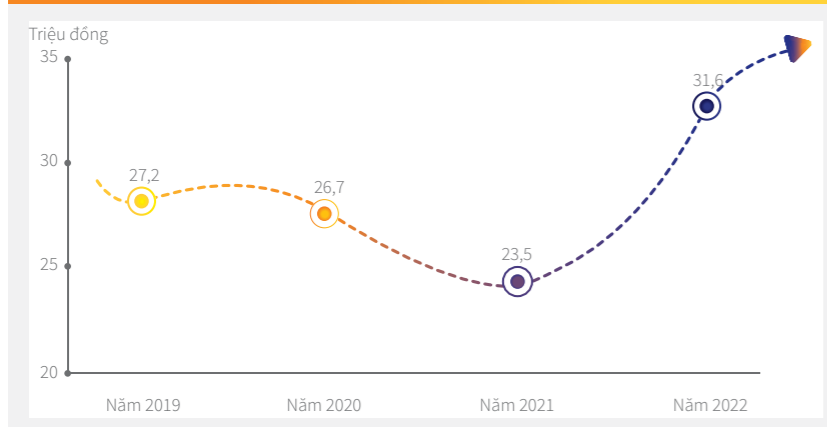
- Chính sách lương, thưởng, phúc lợi:**

Trong năm 2022, Công ty đã thực hiện 02 đợt điều chỉnh tăng mức lương của CBNV cho phù hợp với mặt bằng thị trường lao động và năng lực công việc. Theo đó, công ty đã điều chỉnh lương cho CBNV có kết quả đánh giá hiệu quả công việc tốt và điều chỉnh tăng lương cho CBNV có chức danh nhân viên, chuyên viên.

Kết quả, mức thu nhập bình quân của CBNV công ty đã tăng từ 23,5 triệu đồng/tháng vào năm 2021 lên đạt mức 31,6 triệu đồng/tháng vào năm 2022, tương ứng tăng khoảng 35%. Sở dĩ mức tăng thu nhập cao là bởi vì năm 2021 công ty có 3 tháng ngưng hoạt động do Covid, trên thực tế, nếu so với năm 2020, thu nhập bình quân của CBNV công ty tăng khoảng 18,4%.



BIỂU ĐỒ THU NHẬP BÌNH QUÂN CỦA CBNV CÔNG TY:



- Ngoài chính sách lương nêu trên, trong năm 2022 một số chính sách phúc lợi cho CBNV vẫn được Công ty thực hiện và đảm bảo tốt, cụ thể:

Chính sách phúc lợi triển khai năm 2022

| | |
|--------------------------------------|---|
| Bảo hiểm sức khỏe | Công ty vẫn mua gói BH sức khỏe Bảo Minh cho CBNV và người thân |
| Mua căn hộ ưu đãi | Công ty có chính sách ưu đãi giá các sản phẩm của công ty cho CBNV |
| Du lịch, Team building hàng năm | Công ty đã tổ chức chương trình du lịch hằng năm cho CBNV kết hợp với chương trình kỷ niệm 16 năm thành lập Công ty tại Hạ Long, Quảng Ninh vào ngày 26/3/2022. |
| Các dịp lễ/tết (8/3, 1/6, 20/10,...) | Công ty đều có những phần quà cho CBNV, tổ chức các chương trình sinh hoạt vào các dịp lễ tết nhằm tạo sân chơi và môi trường giao lưu, gắn kết cho CBNV |

• Đào tạo và phát triển nguồn nhân lực

Công tác đào tạo trong năm 2022, được đẩy mạnh và đạt nhiều thành tích nổi bật. Không chỉ các chương trình đào tạo do các đơn vị bên ngoài tổ chức, công ty đã tiến hành đẩy mạnh công tác đào tạo nội bộ, dần hình thành văn hóa học tập và thói quen tích cực tham gia các lớp đào tạo của CBNV.

Đối với cán bộ quản lý, chương trình đào tạo nâng cao vai trò của người quản lý, phát triển kỹ năng, năng lực quản lý cho người lãnh đạo, làm quen và giải quyết các tình huống thực tế trong quản lý, phát huy sự sáng tạo, tinh thần đoàn kết...

Đối với cấp chuyên viên, nhân viên, ngoài những chương trình cập nhật kiến thức chuyên ngành đối với mỗi bộ phận,

công ty còn tổ chức nhiều chuyên đề chia sẻ về các kỹ năng giải quyết tình huống, đàm phán, các kỹ năng về trình bày văn bản, thuyết trình... giúp cán bộ nhân viên có cơ hội được học hỏi, tham gia vào các tình huống thực tế.

Điểm đặc biệt đáng phát huy trong công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực của công ty trong năm qua là các chương trình đào tạo nội bộ được tổ chức thường xuyên, giúp cho phần đông CBNV công ty có cơ hội học tập. Các chuyên đề được chia sẻ từ những đúc kết thực tế của các cán bộ quản lý, do đó các lớp học truyền tải được nhiều kiến thức hữu ích và đồng thời cũng giúp cho cán bộ quản lý rèn luyện thêm kỹ năng trình bày, thuyết trình.



| STT | Chương trình đào tạo | Thời gian |
|-----|---|---|
| 1 | Nâng cao kỹ năng, năng lực quản lý cho đội ngũ cấp trung | Ngày 24/9/2022 và 08/10/2022 |
| 2 | Sinh hoạt CLB Thuế | Tham gia thường xuyên |
| 3 | Xây dựng văn hóa Doanh nghiệp | Ngày 20/06/2022 & 21/06/2022 (online) |
| 4 | Thiết kế slide powerpoint chuyên nghiệp | Chương trình tập huấn, hướng dẫn trực quan hóa trong phân tích dữ liệu tài chính, từ 8h30-12h00 02 ngày 22/11-23/11/2022 (online) |
| 5 | Hội thảo thông tin thị trường, cập nhật kiến thức chuyên đề phù hợp do tổ chức ngành nghề, hiệp hội tổ chức | |
| 6 | Pháp luật trong Kinh doanh bất động sản | Ngày 13/05/2022 và 20/05/2022 |
| 7 | Kỹ năng thương lượng, đàm phán, giải quyết tranh chấp phát sinh từ hợp đồng | Ngày 19/08/2022 và 26/08/2022 |
| 8 | Kỹ năng trình bày & soạn thảo văn bản theo quy định | Ngày 22/07/2022 |

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI (tiếp theo)

• Truyền thông nội bộ và các hoạt động tập thể

Công tác truyền thông nội bộ được đẩy mạnh qua đa dạng các kênh bitrix, zalo, màn hình desktop... Các sự kiện, hoạt động tập thể của công ty được tổ chức chu đáo và được CBNV hưởng ứng tích cực.

Hàng tuần, công ty chia sẻ những bài viết về các bài học cuộc sống, truyền tải những thông điệp tích cực. Vào những dịp sinh nhật công ty, sinh nhật mỗi cán bộ nhân viên, các

ngày lễ kỷ niệm... thông qua hệ thống nội bộ, Ban lãnh đạo công ty và Công đoàn luôn gửi đến CBNV những lời chúc mừng, động viên, toàn thể CBNV giao lưu, chia sẻ suy nghĩ.

Trong năm công ty đã tổ chức thành công hoạt động Company Trip để cán bộ nhân viên có cơ hội được nghỉ dưỡng sau thời gian dài dịch bệnh. Đồng thời, đây cũng là một hoạt động tập thể gắn kết CBNV trong công ty với nhau.



ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM CỦA DOANH NGHIỆP ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

Mặc dù gặp nhiều khó khăn, DRH Holdings vẫn chú trọng triển khai các hoạt động thiện nguyện thể hiện ý thức đối với cộng đồng và xã hội xuyên suốt và liên tục trong thời gian qua, bao gồm ủng hộ kinh phí cho các địa phương hỗ trợ người nghèo và các đối tượng chính sách tại các địa phương nơi công ty triển khai các dự án.

KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2023

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN (tiếp theo)

KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2023

01

Công tác triển khai các dự án

- Hoàn tất công tác thi công dự án Aurora Residences để tiến hành bàn giao cho khách hàng.
- Đẩy mạnh công tác pháp lý, hoàn thiện pháp lý của các dự án, hoàn tất các nghĩa vụ tài chính về đất đối với các dự án đang triển khai.
- Hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận sở hữu căn hộ cho cư dân chung cư D-Vela.
- Hoàn thành các thủ tục nhận chuyển nhượng dự án Quang Trung, tiến hành giải phóng mặt bằng, thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước, hoàn thành thủ tục xin phép xây dựng để chuẩn bị triển khai thi công.

02

Công tác huy động vốn

- Tiếp tục công tác tiếp cận các tổ chức tín dụng, đơn vị tài trợ, đảm bảo huy động vốn cho công ty để thực hiện thanh toán gốc và lãi các gói trái phiếu, đảm bảo nguồn vốn thực hiện các dự án hiện hữu.

03

Công tác tổ chức - nhân sự

- Tiếp tục nghiên cứu và cải thiện hơn nữa chính sách lương thưởng, phúc lợi cho CBNV trong năm 2023 nhằm ổn định và động viên nhân sự trong công ty.
- Tiếp tục triển khai bộ công tác quản lý và đánh giá hiệu quả công việc thông qua KPI.
- Đẩy mạnh công tác truyền thông nội bộ và tổ chức các hoạt động sự kiện trong công ty nhằm cải thiện và tạo môi trường làm việc tốt nhất cho người lao động, giúp CBNV yên tâm công tác và nâng cao năng suất lao động.

04

Xây dựng Văn hóa doanh nghiệp

- Xây dựng bộ văn hóa doanh nghiệp của DRH Holdings, sắp xếp và điều chỉnh nội dung tầm nhìn, sứ mệnh, triết lý kinh doanh, giá trị cốt lõi, xây dựng nguyên tắc văn hóa tối thượng, bộ quy tắc ứng xử... và đưa văn hóa doanh nghiệp vào các hoạt động của công ty ở nhiều cấp độ khác nhau.

05

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

- 70 Thông tin chung
- 71 Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc
- 72 Báo cáo Kiểm toán độc lập
- 74 Bảng cân đối kế toán hợp nhất
- 76 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
- 77 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
- 79 Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất



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 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 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 trực thuộc HDQT trong năm 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 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 Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 theo Giấy Ủy quyền số 01/2020/DRH/UQ-HDQT ngày 07 tháng 08 năm 2020.

Kiểm toán viên

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần DRH Holdings (“Công ty”) trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

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

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

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

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

Công bố của Ban Tổng Giám đốc

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Ngô Đức Sơn
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2023

Số tham chiếu: 61354722/22990433-HN

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần DRH Holdings (“Công ty”) và các công ty con (sau đây được gọi chung là “Nhóm Công ty”), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2023 và được trình bày từ trang 5 đến trang 40, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

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

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2023

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

Số tham chiếu: 61354722/22990433-HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

Mai

Phạm Thị Mai Nương
Người lập

Thuần

Lê Thị Thuần
Kế toán trưởng



Ngô Đức Sơn
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2023

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

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

Phạm Thị Mai Nương
Người lập

Lê Thị Thuần
Kế toán trưởng



Ngô Đức Sơn
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2023

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

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

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

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

Phạm Thị Mai Nương
Người lập

Lê Thị Thuần
Kế toán trưởng



Ngô Đức Sơn
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2023

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 63 (ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 59).

Cơ cấu tổ chức

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

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

2 CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

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

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

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

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

2 CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.6 Giả định hoạt động liên tục

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

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

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

Cụ thể như sau:

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

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

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

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi 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.

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

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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.

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

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 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.10 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

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 của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Các khoản dự phòng

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

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

3.13 Cổ phiếu quỹ

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.14 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)****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.

3.15 Lãi trên mỗi cổ phiếu

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

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

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán căn hộ

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

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

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

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

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có thu nhập chịu thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

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

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

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

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

3.18 Các bên liên quan

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

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

3.19 Thông tin theo bộ phận

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

4. TIỀN

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--------------------|------------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | 82.946.384 | 637.916.361 |
| Tiền gửi ngân hàng | 159.516.685.348 | 45.622.473.318 |
| Tiền đang chuyển | - | 2.953.270.000 |
| TỔNG CỘNG | 159.599.631.732 | 49.213.659.679 |

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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

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

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY DÀI HẠN

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

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

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

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

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

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

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

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

9. HÀNG TỒN KHO

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

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

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|--------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Cao ốc Căn hộ - Thương mại Dịch vụ Aurora ("Aurora") | 584.792.371.242 | 482.578.325.730 |
| Khu dân cư Metro Valley ("Metro Valley") (i) | 470.895.772.142 | 422.586.890.027 |
| TỔNG CỘNG | 1.055.688.143.384 | 905.165.215.757 |

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

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

| | 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 | (1.891.312.059) |
| Hao mòn trong năm | (229.530.781) |
| Số cuối năm | (2.120.842.840) |
| Giá trị còn lại: | |
| Số đầu năm | 326.644.131 |
| Số cuối năm | 97.113.350 |

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

13. CÁC KHOẢN CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

14. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

| Tên công ty | Lĩnh vực kinh doanh | Tình trạng | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|--|----------------|-------------|------------------|-------------|------------------|
| | | | % sở hữu | Giá trị (VND) | % sở hữu | Giá trị (VND) |
| Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương ("KSB") | Khai thác khoáng sản và cho thuê khu công nghiệp | Đang hoạt động | 29,75 | 847.098.747.445 | 25,93 | 693.237.123.925 |

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

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

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

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

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

Một phần cổ phiếu KSB thuộc sở hữu của Công ty đã lần lượt được thế chấp cho các khoản vay các công ty chứng khoán (Thuyết minh số 20.1) và cho các khoản vay trái phiếu (Thuyết minh số 20.2).

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

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

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

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

19. PHẢI TRẢ KHÁC

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Ngắn hạn | 738.415.937.582 | 713.062.013.810 |
| Nhận đặt cọc từ các cá nhân mua bất động sản | 555.526.973.929 | 569.390.826.463 |
| Mượn không lãi suất (i) | 108.277.130.721 | 61.655.954.728 |
| » Các cá nhân | 94.905.999.989 | 43.784.823.996 |
| » Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sản xuất Bất động sản Hoàng Gia Phát | 12.999.000.000 | 12.999.000.000 |
| » Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Địa Ốc Dland | 372.130.732 | 4.872.130.732 |
| Phải trả tiền đặt cọc hợp đồng môi giới (ii) | 45.000.000.000 | 45.000.000.000 |
| Phải trả các khoản được chi hộ | 16.342.670.364 | 16.342.670.364 |
| » Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Đông Nam ("Mơ Ước Đông Nam") | 15.404.572.828 | 15.404.572.828 |
| » Các công ty khác | 938.097.536 | 938.097.536 |
| Thu hộ kinh phí bảo trì tòa nhà | 7.273.142.163 | 7.266.087.808 |
| Phải trả hợp đồng hợp tác kinh doanh (iii) | 4.700.000.000 | 4.700.000.000 |
| Lãi phải trả | 1.056.920.548 | 2.678.071.416 |
| Cổ tức phải trả | 36.000.000 | - |
| Khác | 203.099.857 | 6.028.403.031 |
| Dài hạn | 118.800.000 | 118.800.000 |
| Ký quỹ, ký cược | 118.800.000 | 118.800.000 |
| TỔNG CỘNG | 738.534.737.582 | 713.180.813.810 |

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

20. VAY

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

20.1 Vay các công ty chứng khoán

Đây là các khoản vay từ các công ty chứng khoán nhằm mục đích đầu tư tài chính có kỳ hạn gốc là chín mươi (90) ngày kể từ ngày giải ngân và sẽ tự động tái tục sau mỗi ba (3) tháng. Các khoản vay này chịu lãi suất thả nổi, với lãi suất hiện tại từ 10%/năm đến 15%/năm và được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ các khoản vay (Thuyết minh số 14).

20. VAY (tiếp theo)

20.2 Trái phiếu phát hành

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

(i) Vào ngày 16 tháng 11 năm 2020, Công ty đã phát hành 2.300.000 trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có bảo lãnh thanh toán với tổng giá trị 230.774.310.573 VND (mệnh giá 100 nghìn đồng/ trái phiếu) với kỳ hạn 24 tháng (16 tháng 11 năm 2022). Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã mua lại một phần khoản trái phiếu này và đang thu xếp nguồn lực tài chính để mua lại phần giá trị trái phiếu quá hạn còn lại.

Tổng số tiền thu từ đợt phát hành này được sử dụng để thực hiện đầu tư vào dự án Khu dân cư Metro Valley và dự án Căn hộ Aurora thuộc Đông Sài Gòn và Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông (“Bình Đông”).

Các trái phiếu này được đảm bảo bằng:

- » Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc Thửa đất số 1, Tờ bản đồ số 5 Bộ địa chính Phường Tân Phú, Thành phố Thủ Đức với tổng diện tích 34.737,7 m² thuộc dự án Khu dân cư Metro Valley tọa lạc tại địa chỉ 52/1 Đường 400, Ấp Cây Dầu, Phường Tân Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Đông Sài Gòn (Thuyết minh số 8),
- » Toàn bộ cổ phiếu Đông Sài Gòn,
- » Một phần cổ phiếu KSB thuộc sở hữu của Công ty (Thuyết minh số 14);
- » Quyền thu từ một số hợp đồng căn hộ thuộc Bình Đông.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

20. VAY (tiếp theo)

20.2 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

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

Các trái phiếu này được đảm bảo bằng:

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

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

21. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

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

22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

| | 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 | |
|--|--------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------------------|-----|-------------------------------------|-----|-----------|-----|
| | VND | VND | | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Năm trước | | | | | | | | | | | | | |
| Số đầu năm | 609.999.330.000 | - | - | (6.460.000.000) | 14.468.110.942 | 227.753.886.006 | 5.694.064.947 | 851.455.391.895 | | | | | |
| Lợi nhuận thuần trong năm | - | - | - | - | 13.250.115.313 | - | (6.681.236) | 13.243.434.077 | | | | | |
| Cổ tức được công bố | - | - | - | - | - | - | (24.000.000) | (24.000.000) | | | | | |
| Trích quỹ đầu tư phát triển | - | - | - | - | 5.096.074.910 | (5.096.074.910) | - | - | | | | | |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | - | - | - | - | (5.096.074.910) | - | (5.096.074.910) | | | | | |
| Thù lao HĐQT | - | - | - | - | - | (1.000.000.000) | - | (1.000.000.000) | | | | | |
| Số cuối năm | 609.999.330.000 | - | - | (6.460.000.000) | 19.564.185.852 | 229.811.851.499 | 5.663.383.711 | 858.578.751.062 | | | | | |
| Năm nay | | | | | | | | | | | | | |
| Số đầu năm | 609.999.330.000 | - | - | (6.460.000.000) | 19.564.185.852 | 229.811.851.499 | 5.663.383.711 | 858.578.751.062 | | | | | |
| Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu (i) | 603.539.330.000 | 120.132.866.000 | - | - | - | - | - | 723.672.196.000 | | | | | |
| Phát hành cổ phiếu cho người lao động của Công ty (ii) | 30.000.000.000 | - | - | - | - | - | - | 30.000.000.000 | | | | | |
| Cổ đông không kiểm soát góp vốn | - | - | - | - | - | - | 5.100.000.000 | 5.100.000.000 | | | | | |
| Lợi nhuận thuần trong năm | - | - | - | - | - | 66.150.880 | 624.997.058 | 691.147.938 | | | | | |
| Cổ tức công bố | - | - | - | - | - | - | (480.000.000) | (480.000.000) | | | | | |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (iii) | - | - | - | - | - | (1.324.343.407) | - | (1.324.343.407) | | | | | |
| Thù lao HĐQT (iii) | - | - | - | - | - | (1.000.000.000) | - | (1.000.000.000) | | | | | |
| Số cuối năm | 1.243.538.660.000 | 120.132.866.000 | (6.460.000.000) | 19.564.185.852 | 227.553.658.972 | 10.908.380.769 | 1.615.237.751.593 | | | | | | |

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

23.2 Cổ phiếu

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

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.3 Các giao dịch về vốn với cổ đông

| | Năm nay | Năm trước |
|---------------------------|-------------------|-----------------|
| | VND | VND |
| <i>Vốn cổ phần đã góp</i> | | |
| Số đầu năm | 609.999.330.000 | 609.999.330.000 |
| Phát hành cổ phiếu | 633.539.330.000 | - |
| Số cuối năm | 1.243.538.660.000 | 609.999.330.000 |

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

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

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

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

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

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

28. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

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

29. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

31.1 Chi phí thuế TNDN

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

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

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.2 Thuế TNDN hiện hành

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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 |
| Thuế TNDN tạm nộp 1% trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng | 11.494.843.025 | - | 1.165.667.356 | - |
| Lợi nhuận chưa thực hiện | 467.138.243 | 467.138.243 | - | - |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 11.961.981.268 | 467.138.243 | - | - |
| Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất | | | 1.165.667.356 | - |

30.4 Lỗ chuyển sang các năm sau

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.4 Lỗ chuyển sang các năm sau

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

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

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

31. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

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

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

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

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

| Bên liên quan | Mối quan hệ |
|--|-----------------------|
| Đông Sài Gòn | Công ty con trực tiếp |
| An Phú Long | Công ty con trực tiếp |
| Bình Đông | Công ty con trực tiếp |
| Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thuận Tiến | Công ty con gián tiếp |
| KSB | Công ty liên kết |

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

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

| Bên liên quan | Mối quan hệ |
|---|--|
| Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB | Công ty con của công ty liên kết |
| Hợp tác xã Dịch vụ vận tải Khai khoáng Thăng Long | Công ty con của công ty liên kết |
| Công ty TNHH Đầu tư KSB | Công ty con của công ty liên kết |
| Công ty TNHH Cao lanh Minh Long KSB | Công ty con của công ty liên kết |
| Ông Phan Tấn Đạt | Chủ tịch HĐQT |
| Ông Nguyễn Lâm Tùng | Thành viên HĐQT, Thành viên Ủy ban Kiểm toán |
| Ông Hồ Ngọc Bạch | Thành viên độc lập HĐQT, Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán |
| Ông Ngô Đức Sơn | Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc |
| Ông Trần Hoàng Anh | Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc |
| Bà Lê Thị Thuần | Kế toán trưởng |
| Ông Nguyễn Đăng Tùng | Phụ trách quản trị |

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

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:

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

33. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

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

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

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

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

35. 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.

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

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

Phạm Thị Mai Nương
Người lập

Lê Thị Thuần
Kế toán trưởng

Ngô Đức Sơn
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2023



DRH HOLDINGS



CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

 | 67 Hàm Nghi, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM
 | 028 3822 3771
 | 028 3822 3727
 | www.drh.vn