BƯỚC CHUYỂN **VƯƠN MÌNH**

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2020

MĂN

BƯỚC CHUYỂN **VƯƠN MÌNH**

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2020

NỘI DUNG

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2020

06 Chỉ tiêu tài chính tiêu biểu giai đoạn 2016 -2020
07 Địa bàn kinh doanh, Chiến lược chung
08 Thông điệp của Chủ tịch HĐQT

CHƯƠNG 1

GIỚI THIỆU CÔNG TY

12 Tầm nhìn, Sứ mệnh, Giá trị cốt lõi
14 Thông tin khái quát
16 Lịch sử hình thành và phát triển
18 Danh hiệu và giải thưởng
20 Công ty con và Công ty liên kết
22 Sơ đồ tổ chức
24 Định hướng phát triển
26 Nhận diện các rủi ro
28 Giới thiệu Hội đồng Quản trị
30 Giới thiệu Ban Điều hành
31 Giới thiệu Tiểu ban Kiểm toán Nội bộ
32 Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và Cơ cấu cổ đông

CHƯƠNG 2

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2020

36 Báo cáo của Hội đồng Quản trị
44 Báo cáo của Tiểu ban Kiểm toán Nội bộ
48 Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

CHƯƠNG 3

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

70 Trách nhiệm với Cộng đồng, Xã hội
78 Trách nhiệm với Môi trường

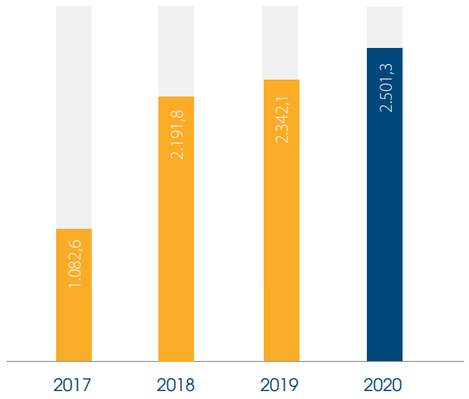
CHƯƠNG 4

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

82 Thông tin chung
83 Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc
84 Báo cáo kiểm toán độc lập
86 Bảng cân đối kế toán hợp nhất
88 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
89 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
91 Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

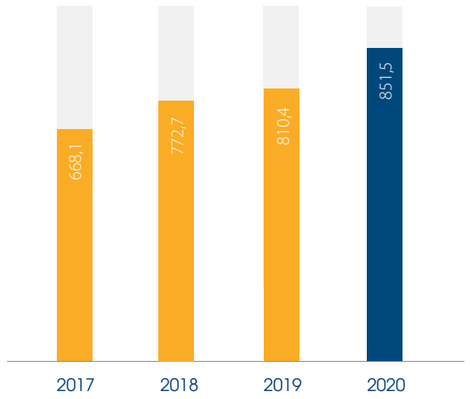
CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH TIÊU BIỂU
GIAI ĐOẠN 2016 - 2020

ĐVT: Tỷ VNĐ



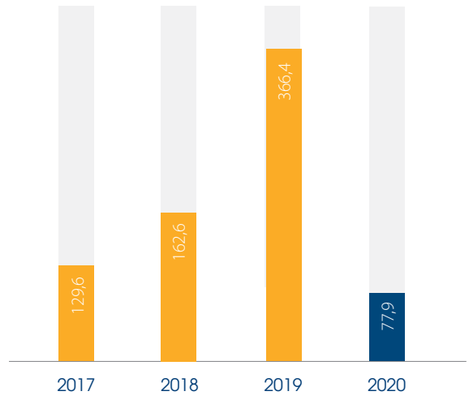
TỔNG TÀI SẢN

ĐVT: Tỷ VNĐ



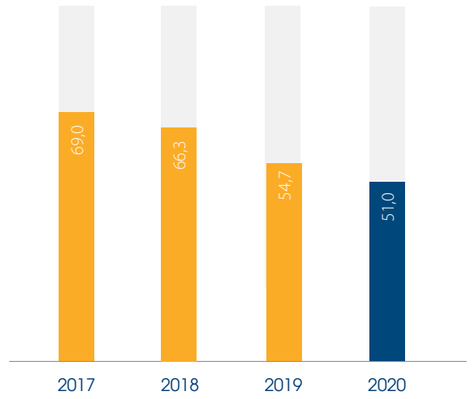
VỐN CHỦ SỞ HỮU

ĐVT: Tỷ VNĐ

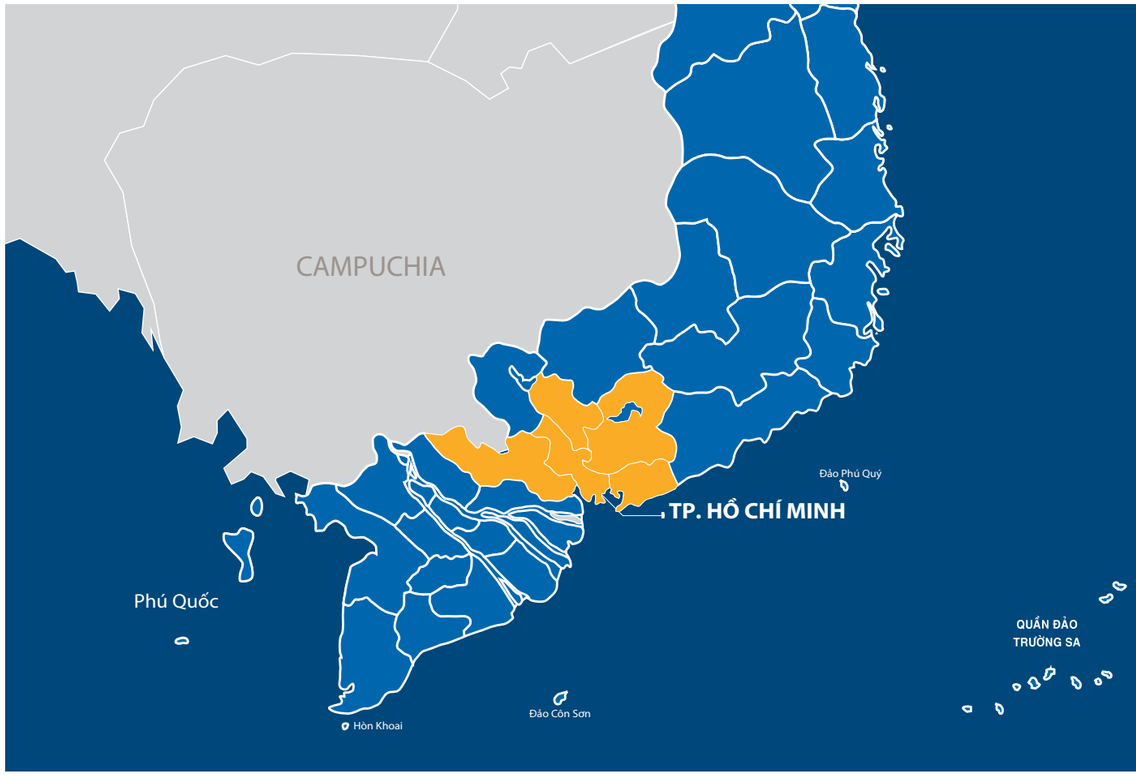


DOANH THU THUẦN

ĐVT: Tỷ VNĐ



LỢI NHUẬN SAU THUẾ



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 CHUNG

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, doanh thu hợp nhất đạt 5000 tỷ đồng.

THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

"KHÓ KHĂN NÀO CŨNG CÓ LỐI RA"- NĂM 2021 VÀ NHỮNG NĂM TIẾP THEO, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ TOÀN THỂ CÁN BỘ NHÂN VIÊN CÔNG TY TIẾP TỤC NỖ LỰC VƯỢT QUA THÁCH THỨC VÀ KHÓ KHĂN CỦA DỊCH BỆNH; MỞ RỘNG SỰ TĂNG TRƯỞNG VỀ QUY MÔ VÀ GIÁ TRỊ; TÌM KIẾM CÁC DỰ ÁN MỚI, CÁC CƠ HỘI ĐẦU TƯ MỚI NHẰM XÂY DỰNG MỘT DOANH NGHIỆP PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG VÀ TRƯỜNG TỒN.

Kính gửi Quý Cổ đông, Quý Nhà đầu tư, Quý Đối tác.

Năm 2020 vừa qua, với sự lây lan nhanh chóng của virus Covid-19 trên phạm vi toàn cầu đã đặt ra nhiều rủi ro, thách thức cho nền kinh tế nói chung và DRH Holdings nói riêng. Tuy nhiên với tầm nhìn dài hạn và chiến lược, sự lãnh đạo bằng cả trái tim và khối óc, tập thể DRH Holdings đã từng bước vượt qua giai đoạn đầy khó khăn và thách thức, mang lại giá trị và niềm tin tới cho khách hàng, cổ đông.

Năm 2021, đánh dấu kỷ niệm 15 năm DRH Holdings hình thành và phát triển. Nhìn lại một chặng đường đã qua có thể nói DRH Holdings đã không ngừng nỗ lực, vượt qua nhiều thăng trầm cùng những bước chuyển mình thay đổi để hội nhập; đáp ứng với xu thế phát triển của thị trường; ngày càng vươn cao, vươn xa; khẳng định uy tín và giá trị thương hiệu DRH Holdings. Từ một Công ty với mức vốn điều lệ là 50 tỷ đồng năm 2006, đến nay DRH Holdings đã nâng mức vốn điều lệ lên 609 tỷ, giá trị tổng tài sản là 2.485 tỷ đồng; định hướng tập trung vào các mảng chính là kinh doanh Bất động sản, đầu tư vào lĩnh vực vật liệu xây dựng, khu công nghiệp và tài chính; DRH Holdings đang từng bước khoác lên mình một diện mạo mới, năng động và sáng tạo để đạt mục tiêu tối đa hóa giá trị lợi ích cho cổ đông và toàn xã hội.

"Khó khăn nào cũng có lối ra"- năm 2021 và những năm tiếp theo, Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám Đốc và toàn thể Cán bộ nhân viên Công ty tiếp tục nỗ lực vượt qua thách thức và khó khăn của dịch bệnh; mở rộng sự tăng trưởng về quy mô và giá trị; tìm kiếm các dự án mới, các cơ hội đầu tư mới nhằm xây dựng một Doanh nghiệp phát triển bền vững và trường tồn.

Một lần nữa, tôi xin gửi lời tri ân sâu sắc đến tất cả Quý Cổ đông, nhà đầu tư và các đối tác, những người đã luôn tin tưởng và ủng hộ sự phát triển của DRH Holdings trong những năm qua.

Trân trọng.

PHAN TẤN ĐẠT
Chủ tịch HĐQT

TỔNG TÀI SẢN
2.501,3
TỶ VNĐ

01

GIỚI THIỆU CÔNG TY

12 Tầm nhìn, Sứ mệnh, Giá trị cốt lõi
14 Thông tin khái quát
16 Lịch sử hình thành và phát triển
18 Danh hiệu và Giải thưởng
20 Công ty con và Công ty liên kết
22 Sơ đồ tổ chức
24 Định hướng phát triển
26 Nhận diện các rủi ro
28 Giới thiệu Hội đồng Quản trị
30 Giới thiệu Ban Điều hành
31 Giới thiệu Tiểu ban Kiểm toán Nội bộ
32 Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và Cơ cấu cổ đông

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
- Tư duy thích ứng theo xu hướng hội nhập và toàn cầu hóa

VĂN HÓA DOANH NGHIỆP

DRH Holdings nuôi dưỡng môi trường văn hóa doanh nghiệp thể hiện tính nhân văn, chú trọng xây dựng yếu tố văn hóa khơi gợi niềm cảm hứng, sáng tạo đem lại hiệu quả lao động cao dựa trên nền tảng "Tôn Trọng - Đổi Mới - Đồng Đội" với lãnh đạo "Chí Công - Gương Mẫu - Sáng Suốt".

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

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 17 tháng 07 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp.
• Vốn điều lệ 2020	**609 TỶ VNĐ**
• Vốn chủ sở hữu 2020	**851 TỶ VNĐ**
• 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

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.

LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

2006

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

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

2007

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

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

2008

Tăng vốn điều lệ
lên120,5 tỷ đồng.

2009

Tăng vốn điều lệ
lên149,9 tỷ đồng.

2010

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

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

Tháng 03/2010
trở thành Công ty
đại chúng.

2012

Tăng vốn điều lệ
lên 300 tỷ đồng.

2015

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

2016

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

2017

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

2018

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

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

2019

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

2020

Bầu Hội đồng
Quản trị nhiệm kỳ
2020 - 2025

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

"THƯƠNG HIỆU TINH HOA VIỆT NAM NĂM 2008"

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

DANH HIỆU

DANH HIỆU "TOP 500 THƯƠNG HIỆU HÀNG ĐẦU VIỆT NAM NĂM 2008"

do Liên hiệp các Hội Khoa học và Kỹ thuật Việt Nam, tạp chí thương hiệu Việt chứng nhận ngày 12/10/2008

CHỨNG NHẬN

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

do Bộ Công thương cấp ngày 09/01/2009

DANH HIỆU

"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

BẰNG CÔNG NHẬN BỘ SÁCH

"CÔNG TRÌNH TRI THỨC TPHCM 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

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

DOANH NGHIỆP NIÊM YẾT CÓ HOẠT ĐỘNG IR

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

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

CÔNG TY CON

• Tên công ty	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC AN PHÚ LONG	CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN ĐÔNG SÀI GÒN	CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN THUẬN TIẾN	CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN BÌNH ĐÔNG
• Trụ sở	Thành phố Hồ Chí Minh	Thành phố Hồ Chí Minh	Thành phố Hồ Chí Minh	Thành phố Hồ Chí Minh
• Lĩnh vực kinh doanh	Kinh doanh và phát triển bất động sản	Kinh doanh và phát triển bất động sản	Kinh doanh và phát triển bất động sản	Kinh doanh và phát triển bất động sản
• Tình trạng hoạt động	Đang hoạt động	Đang hoạt động	Đang hoạt động	Đang hoạt động
• Tỷ lệ sở hữu – Số cuối năm	99,95%	99,00%	98,01%	99,0%
• Tỷ lệ sở hữu – Số đầu năm	99,95%	99,00%	98,01%	99,9%

CÔNG TY LIÊN KẾT

CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Đại lộ Bình Dương, Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương.
Vốn điều lệ: 669,68 Tỷ đồng.

Sở hữu của Công Ty Cổ phần DRH Holdings:

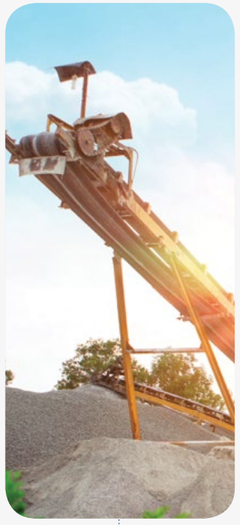
- Giá trị đầu tư theo mệnh giá : 173.627.510.000 đồng
- Số lượng cổ phần nắm giữ : 17.362.751 cổ phần
- Tỷ lệ sở hữu : 25,93%

SẢN XUẤT VẬT LIỆU XÂY DỰNG

Sản xuất cát xây dựng; cống 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.

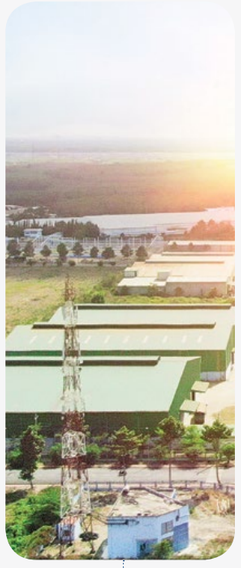


DỊCH VỤ

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

BẤT ĐỘNG SẢN KHU CÔNG NGHIỆP

Phát triển BĐS khu công nghiệp.



CÁC LĨNH VỰC KINH DOANH CHÍNH

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC

- ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
  - HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
    - TIỂU BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ
    - VĂN PHÒNG
    - BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
      - KHỐI KINH DOANH
        - P. TRUYỀN THÔNG - TIẾP THỊ
        - P. DỊCH VỤ KHÁCH HÀNG
        - P. KINH DOANH
      - KHỐI ĐẦU TƯ DỰ ÁN
        - P. PHÁT TRIỂN DỰ ÁN
        - P. PHÁP LÝ DỰ ÁN
      - KHỐI QUẢN LÝ DỰ ÁN
        - P. QUẢN LÝ KỸ THUẬT
        - P. KINH TẾ XÂY DỰNG
        - CÁC BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN
        - TỔ ĐẤU THẦU
      - KHỐI TÀI CHÍNH
        - P. TÀI CHÍNH
        - P. KẾ TOÁN
        - P. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH
      - KHỐI HỖ TRỢ
        - P. HÀNH CHÍNH NHÂN SỰ
        - P. PHÁP CHẾ

MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY

DRH HOLDINGS LUÔN PHẤN ĐẤU ĐỂ TRỞ THÀNH MỘT CÔNG TY VIỆT NAM HÀNG ĐẦU TRONG LĨNH VỰC PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN, ĐIỀU ĐÓ ĐƯỢC THỂ HIỆN QUA HAI TIÊU CHÍ:

Thông qua sự kết hợp cũng như cộng tác của các chuyên gia trong nước và quốc tế, luôn có một đội ngũ tiếp cận các cơ hội phát triển theo tiêu chí "**Win-Win**".

Thông qua sự thấu hiểu cặn kẽ các quy trình xử lý của các cơ quan quản lý tại Việt Nam và các dòng chảy thương mại trong việc cung cấp sản phẩm bất động sản mang dấu ấn riêng biệt.

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

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

Công ty sẽ tiếp tục thực hiện M&A dự án của các đối tác nhằm gia tăng quỹ đất.

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

MỤC TIÊU ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG VÀ SỰ PHÁT TRIỂN CỦA XÃ HỘI

MỤC TIÊU ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG SỐNG

VỚI HOẠT ĐỘNG KINH DOANH MÀ DRH HOLDINGS HƯỚNG ĐẾN LÀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN VỚI NHỮNG DỰ ÁN THIẾT THỰC ĐỂ ỔN ĐỊNH CUỘC SỐNG CHO CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ. CÔNG TY LUÔN Ý THỨC ĐƯỢC VAI TRÒ VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA MÌNH ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG SỐNG VÀ SỰ PHÁT TRIỂN CHUNG CỦA TOÀN XÃ HỘI. ĐÓ LÀ MỘT TRONG NHỮNG GIÁ TRỊ CỐT LÕI HÌNH THÀNH NÊN MỘT DRH HOLDINGS VÌ CỘNG ĐỒNG.

01 Ý thức bảo vệ môi trường sống luôn được khuyến khích trong đội ngũ cán bộ nhân viên của DRH Holdings.

02 Sử dụng nguồn năng lượng hợp lý và hiệu quả tránh lãng phí nguồn năng lượng và tài nguyên thiên nhiên.

03 Tăng cường sử dụng các sản phẩm tái chế và sử dụng các thiết bị được dán nhãn "xanh".

04 Giảm thiểu các hoạt động gây phát sinh chất thải và ô nhiễm môi trường, góp phần cải tạo môi trường sống và sức khỏe con người.

MỤC TIÊU ĐỐI VỚI XÃ HỘI, CỘNG ĐỒNG

Đầu tư cho công tác giáo dục, phát triển thế hệ trẻ, góp phần xây dựng thế hệ tri thức tương lai của đất nước.

Xây dựng nguồn nhân lực có trình độ chuyên môn cao, hợp lý về cơ cấu, có khả năng tiếp cận với các phương pháp, kỹ năng quản lý hiện đại, tiên tiến.

Tạo điều kiện làm việc cho người lao động tại địa bàn hoạt động nhằm nâng cao thu nhập và năng lực lao động.

Đầu tư phát triển các dự án tại một số khu vực ngoài trung tâm thành phố lớn nhằm góp phần nâng cấp cơ sở hạ tầng và chất lượng cuộc sống tại địa phương.

Bảo vệ sức khỏe và an toàn cho người lao động và cộng đồng.

Tôn trọng quyền con người, đối xử công bằng, tôn trọng nhân phẩm cũng như tập tục và giá trị con người tham gia vào hoạt động kinh doanh xây dựng tại DRH Holdings.

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...

Ông **PHAN TẤN ĐẠT**
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ông **NGÔ ĐỨC SƠN**
Thành viên Hội đồng Quản trị
Kiêm Tổng Giám Đốc
(Bổ nhiệm từ ngày 25/6/2020)

Ông **NGUYỄN LÂM TÙNG**
Thành viên độc lập
Hội đồng Quản trị

Ông **HỒ NGỌC BẠCH**
Thành viên độc lập
Hội đồng Quản trị

Ông **TRẦN HOÀNG ANH**
Thành viên Hội đồng Quản trị
(Bổ nhiệm từ ngày 25/6/2020)

Ông **TRẦN NGỌC ĐÍNH**
Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị
(Miễn nhiệm từ ngày 25/6/2020)

Ông **DƯƠNG NGỌC HẢI**
Thành viên Hội đồng Quản trị
(Miễn nhiệm từ ngày 25/6/2020)

Ông **VÕ CÔNG HOÀNG**
Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị
(Miễn nhiệm từ ngày 25/6/2020)

Ông **NGÔ ĐỨC SƠN**
Tổng Giám đốc

Ông **TRẦN HOÀNG ANH**
Phó Tổng Giám đốc

Bà **LÊ THỊ THUẦN**
Kế toán trưởng

Ông **HỒ NGỌC BẠCH**
Trưởng tiểu ban
Kiểm toán nội bộ
(Bổ nhiệm từ ngày 3/8/2020)

Bà **HUỲNH NHƯ PHƯƠNG**
Thành viên tiểu ban
(Bổ nhiệm từ ngày 10/9/2020)

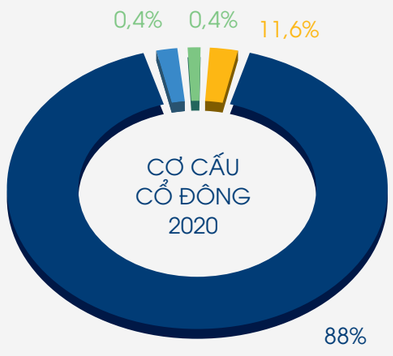
Ông **NGUYỄN HỮU TRÍ**
Thành viên Ban Kiểm soát
(Miễn nhiệm từ ngày 25/6/2020)

Bà **ĐOÀN THỊ MỸ NHUNG**
Trưởng Ban Kiểm soát
(Miễn nhiệm từ ngày 25/6/2020)

Ông **NGUYỄN TRUNG NGHĨA**
Thành viên Ban Kiểm soát
(Miễn nhiệm từ ngày 25/6/2020)

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Tên tổ chức/cá nhân	Cổ phiếu
Cổ đông Nước ngoài	1.719.324
Cá nhân	*428.994*
Tổ chức	*1.290.330*
Cổ đông Trong nước	58.634.609
Cá nhân	*57.631.929*
Tổ chức	*1.002.680*
Cổ phiếu quỹ	646.000
	60.999.933



- Tổ chức nước ngoài: **1.290.330 Cổ phiếu**
- Cá nhân nước ngoài: **428.994 Cổ phiếu**
- Tổ chức trong nước: **57.631.929 Cổ phiếu**
- Cá nhân trong nước: **1.002.680 Cổ phiếu**

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU NGƯỜI NỘI BỘ

Stt	Tên tổ chức/ cá nhân	Chức vụ tại công ty (nếu có)	Thời điểm bắt đầu là người có liên quan	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ
1	Phan Tấn Đạt	Chủ tịch HĐQT	2015	1.854.810
2	Nguyễn Lâm Tùng	Thành viên độc lập HĐQT	2018	
3	Hồ Ngọc Bạch	Thành viên độc lập HĐQT	2018	
4	Ngô Đức Sơn	Thành viên HĐQT kiêm TGĐ	2018	100.000
5	Trần Hoàng Anh	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGĐ	2016	100.000
6	Lê Thị Thuần	Kế toán trưởng	2014	
7	Nguyễn Đăng Tùng	Người phụ trách quản trị Công ty	2021	
8	Huỳnh Như Phương	Thành viên Kiểm toán nội bộ	2021	

Giao dịch của người nội bộ và người có liên quan đối với cổ phiếu của công ty

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	**Phan Tấn Đạt**	**Chủ tịch HĐQT**	**1.004.810**	**1,66%**	**1.854.810**	**3,04%**	Mua thêm

02

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2020

36 Báo cáo của Hội đồng Quản trị

44 Báo cáo của Tiểu ban Kiểm toán Nội bộ

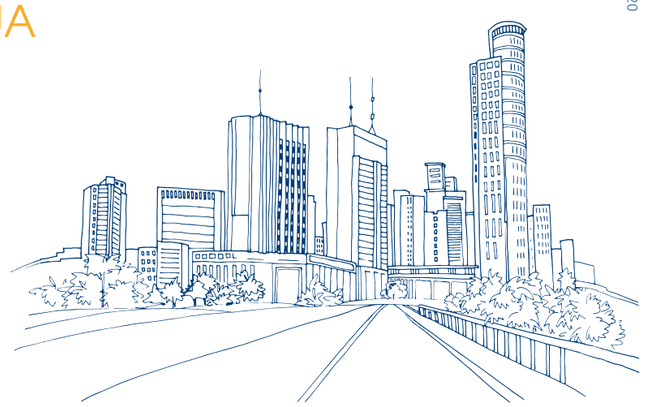
48 Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐÃ CÙNG ĐƯA DRH HOLDINGS VƯỢT QUA MỘT NĂM ĐẦY THÁCH THỨC VỚI NHỮNG KẾT QUẢ TÍCH CỰC. LỢI NHUẬN HỢP NHẤT ĐƯỢC DUY TRÌ Ở MỨC TƯƠNG ĐƯƠNG NHỮNG NĂM GẦN ĐÂY, VIỆC ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH TIẾP TỤC MANG LẠI NHỮNG HIỆU QUẢ RÕ NÉT, ĐÓNG GÓP VÀO QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG GIÁ TRỊ CHO DRH HOLDINGS VÀ CÁC CỔ ĐÔNG.

Năm 2020 là năm khó khăn của thị trường bất động sản, chủ yếu nằm ở những chính sách vĩ mô. Điều này ảnh hưởng không nhỏ đến các doanh nghiệp địa ốc và DRH Holdings cũng không nằm ngoài những ảnh hưởng này.

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

CÁC HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



TÌNH HÌNH NHÂN SỰ

Trong năm 2020, Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2015 – 2020 đã được miễn nhiệm. Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020, cổ đông công ty đã bầu Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2020 – 2025 với 05 thành viên, trong đó có 02 thành viên độc lập. Ngay sau khi được thành lập, Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2020 – 2025 đã thống nhất bầu ông Phan Tấn Đạt tiếp tục giữ vị trí Chủ tịch Hội đồng quản trị.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Hội đồng quản trị trong năm 2020 đã họp 10 lần để quyết định các nội dung thuộc thẩm quyền, có thể kể đến một số nội dung quan trọng như:

- Bầu Chủ tịch Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2020 -2025.
- Bổ nhiệm Tổng Giám đốc Công ty từ ngày 03/08/2020.
- Thành lập Tiểu ban Kiểm toán Nội bộ trực thuộc Hội đồng quản trị.
- Ban hành quy chế tổ chức và hoạt động Hội đồng quản trị.
- Phát hành trái phiếu tăng quy mô vốn hoạt động.

Các Nghị quyết được HĐQT thống nhất đưa ra tại các cuộc họp là những định hướng quan trọng giúp Ban điều hành tổ chức thực hiện triển khai hoạt động của Công ty. Các văn bản liên quan đến cuộc họp được gửi đầy đủ và kịp thời cho các bộ phận để biết và thực hiện theo quy định.

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT/ QUYẾT ĐỊNH	NGÀY	NỘI DUNG	TỶ LỆ THÔNG QUA
1	20/2020/DRH/NQ-HĐQT	07/04/2020	Gia hạn thời gian tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2020	6/6
2	28/2020/DRH/NQ-HĐQT	13/05/2020	Tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2020	6/6
3	29/2020/DRH/NQ-HĐQT	13/05/2020	Mua lại cổ phiếu ESOP làm cổ phiếu quỹ	6/6
4	34/2020/DRH/NQ-HĐQT	15/06/2020	Thông qua nội dung tài liệu trình ĐHĐCĐ thường niên 2020	6/6
5	37/2020/DRH/NQ-HĐQT	01/07/2020	Bầu Chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ 2020 – 2025	5/5
6	39/2020/DRH/NQ-HĐQT	02/07/2020	Lựa chọn Công ty kiểm toán BCTC năm 2020	5/5
7	50/2020/DRH/NQ-HĐQT	03/08/2020	Bổ nhiệm Tổng Giám đốc Công ty cổ phần DRH Holdings	5/5
8	52/2020/DRH/NQ-HĐQT	03/08/2020	Thành lập tiểu ban Kiểm toán nội bộ trực thuộc HĐQT	5/5
9	56/2020/DRH/NQ-HĐQT	14/08/2020	Ban hành sơ đồ tổ chức CTCP DRH Holdings	5/5
10	57/2020/DRH/NQ-HĐQT	22/10/2020	Thông qua phương án phát hành trái phiếu DRH Holdings 2020	5/5

CÁC HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

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

Theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020, thù lao và ngân sách hoạt động cho các thành viên HĐQT là 1 tỷ đồng. Tính đến cuối năm 2020, phần ngân sách này được sử dụng để chi trả cho các hoạt động của HĐQT, phục vụ cho kinh doanh của công ty. Các thành viên HĐQT và Tiểu ban Kiểm toán nội bộ không nhận thù lao trong năm 2020.

KẾT QUẢ GIÁM SÁT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỚI BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm 2020 trải qua với nhiều sự kiện kinh tế chính trị quan trọng có sức ảnh hưởng lớn đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Ngay từ quý I, việc triển khai giãn cách xã hội để đối phó với dịch Covid-19 đã khiến nhiều kế hoạch hoạt động của công ty bị ảnh hưởng. Thêm vào đó là quá trình triển khai các công tác pháp lý liên quan đến dự án bất động sản bị ngưng trệ dẫn đến công ty bị khó khăn trong việc hoàn thành dự án dở dang cũng như giới thiệu các dự án mới đến cổ đông, khách hàng.

Mặc dù vậy, HĐQT ghi nhận sự nỗ lực của Ban Tổng Giám đốc trong việc tháo gỡ các khó khăn, duy trì hoạt động kinh doanh và thực hiện nỗ lực các cam kết với cổ đông, khách hàng. Ban Tổng Giám đốc đã thực hành tiết kiệm tối đa các chi phí hoạt động nhằm đưa Công ty vượt qua giai đoạn khó khăn, tìm kiếm được dự án mới và triển khai phát hành thành công trái phiếu nhằm huy động vốn nhằm nâng cao năng lực đầu tư của Công ty.

> “
> HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ THƯỜNG XUYÊN GIÁM SÁT CÁC HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VỀ VIỆC TRIỂN KHAI THỰC HIỆN CÁC NGHỊ QUYẾT CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG VÀ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ; VỀ VIỆC THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN CỦA CÔNG TY NHẰM ĐẢM BẢO CHẤT LƯỢNG VÀ TIẾN ĐỘ; VỀ VIỆC CHỈ ĐẠO VIỆC CÔNG BỐ THÔNG TIN THEO ĐÚNG QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT.

KẾT QUẢ ĐÁNH GIÁ CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

> HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY HOẠT ĐỘNG MỘT CÁCH CÔNG KHAI, MINH BẠCH, TẤT CẢ CÁC QUYẾT ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỀU VÌ LỢI ÍCH CAO NHẤT CỦA CỔ ĐÔNG, CÔNG TY.

Trong năm Hội đồng quản trị Công ty đã hoạt động rất tích cực, ngoài các cuộc họp định kỳ, Hội đồng quản trị đã tổ chức họp ngay khi có các vấn đề phát sinh để kịp thời đưa ra các chủ trương, chỉ đạo cho Ban Tổng Giám đốc. Các cuộc họp của Hội đồng quản trị đều được sự nhất trí cao của các thành viên, không có xung đột, mâu thuẫn lợi ích giữa các thành viên Hội đồng quản trị hay giữa các thành viên Hội đồng quản trị với Công ty. Hội đồng quản trị Công ty hoạt động một cách công khai, minh bạch, tất cả các quyết định của Hội đồng quản trị đều vì lợi ích cao nhất của Cổ đông, Công ty.

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

DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN HIỆN HỮU

Dự án chung cư D'Vela: Dự án này đã nhận được văn bản của Bộ Xây dựng về việc đủ điều kiện đưa công trình vào sử dụng. Đây là bước tiến quan trọng để hoàn thiện dự án và thực hiện các thủ tục pháp lý cho khách hàng sở hữu căn hộ tại đây. Dự kiến trong năm 2021 dự án này sẽ hoàn thành việc bàn Chứng nhận sở hữu căn hộ cho khách hàng.

Dự án Aurora Residences: Trong năm 2020, nhằm đảm bảo chất lượng công trình theo như cam kết với khách hàng, Công ty đã thực hiện thay đổi nhà thầu thi công cho công trình này. Nhà thầu mới đã nhận công trình từ cuối năm 2020 và tích cực triển khai. Dự kiến đến quý IV/2021, dự án sẽ hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng.

Dự án Symbio Garden: Hiện Công ty vẫn nỗ lực thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để hoàn thành việc giao đất và xây dựng công trình cho khách hàng. Nhờ những quyết định của Chính phủ vào thời điểm cuối năm 2020, dự án đã có những sự hỗ trợ tích cực về khung pháp lý, dự kiến sẽ đủ điều kiện xây dựng vào Quý III năm 2021.

DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN MỚI

Nhận định tình hình thị trường bất động sản sẽ gặp những khó khăn ngắn hạn nhưng về dài hạn vẫn mang lại nhiều cơ hội phát triển nhờ quá trình phát triển hạ tầng và đô thị hóa. DRH Holdings đã lựa chọn một số dự án mục tiêu tại địa bàn TPHCM, Bà Rịa – Vũng Tàu, Bình Dương để chuẩn bị triển khai từ năm 2021.

HĐQT sẽ tiếp tục chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc trong việc triển khai hoàn thiện các dự án này để giới thiệu đến nhà đầu tư và công bố ra thị trường vào thời điểm thích hợp.

HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ

Do định hướng tập trung vào lĩnh vực phát triển hoạt động bất động sản nên hiện nay ngoài khoản đầu tư vào Công ty cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương (Bimico), DRH Holdings không thực hiện thêm các khoản đầu tư tài chính khác.

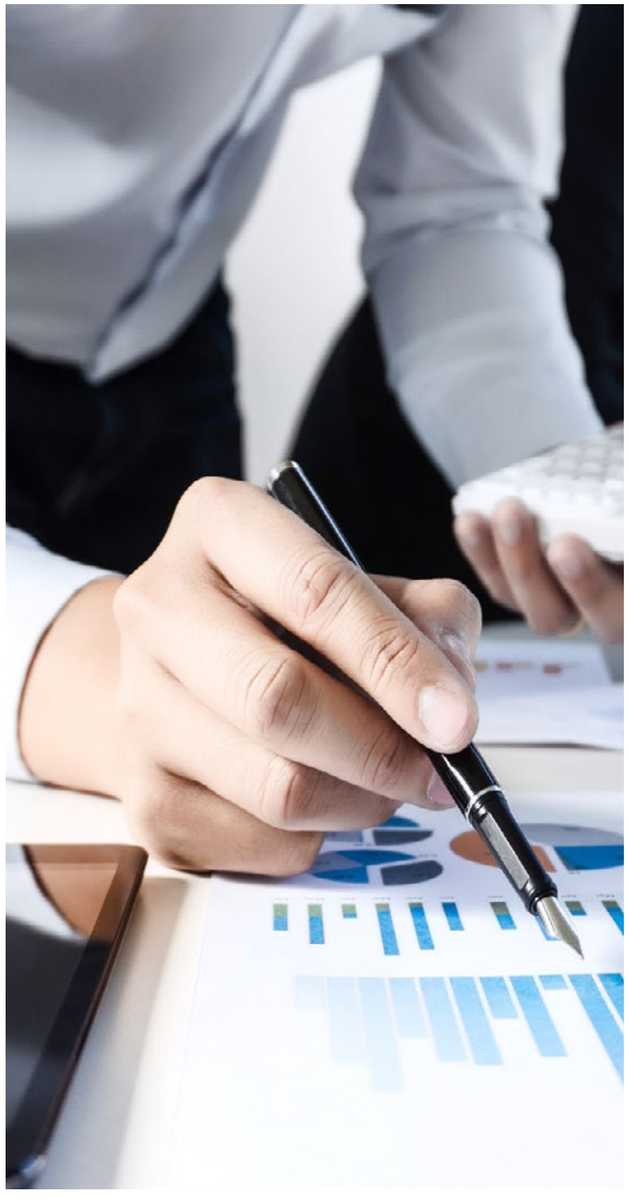
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Vì những khó khăn nêu trên, doanh thu hoạt động của DRH Holdings trong năm 2020 chỉ đạt 28% so với kế hoạch đặt ra. Mặc dù vậy, hiệu quả từ hoạt động đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết vẫn giúp cho DRH Holdings kết thúc năm với mức lợi nhuận 51 tỷ đồng, tương đương 93% mức lợi nhuận năm 2019.

ĐVT: tỷ đồng

Khoản mục	Thực hiện 2019	Kế hoạch 2020	Thực hiện 2020	+/-2019
Tổng doanh thu	370	275	78	-292
Tổng lợi nhuận trước thuế	65	75	46	-14
Tổng lợi nhuận sau thuế	55	-	51	- 4
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS) (đồng)	763	-	717	-

ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2021



ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG MẢNG PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN

Tập trung hoàn thiện các dự án bất động sản đã triển khai, hoàn tất thủ tục pháp lý và bàn giao sản phẩm đến cho khách hàng, nhà đầu tư.

Triển khai tối thiểu một dự án bất động sản có tiềm năng sinh lợi tốt trong năm 2021, làm tiền đề để phát triển trong năm 2022.

ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG MẢNG ĐẦU TƯ

Trong năm 2021, dự kiến DRH Holdings sẽ tiếp tục tập trung nguồn vốn vào việc phát triển các dự án bất động sản mới nên việc đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được duy trì như hiện nay.

KẾ HOẠCH DOANH THU LỢI NHUẬN NĂM 2021

Trên cơ sở doanh thu từ bất động sản và lợi nhuận từ các hoạt động đầu tư, DRH Holdings đặt mục tiêu hướng đến mức lợi nhuận kế hoạch năm 2021 như sau:

ĐVT: tỷ đồng

Khoản mục	Thực hiện 2020	Kế hoạch 2021
Tổng doanh thu	78	870
Lợi nhuận trước thuế	46	90

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Tháng 4/2020, BKS Công ty Cổ phần DRH Holdings đã tổ chức cuộc họp với sự tham gia đầy đủ của cả 3 thành viên để thống nhất các nội dung như sau:

- Tổng kết và báo cáo hoạt động của BKS trong năm 2019;
- Thẩm định và thống nhất với ý kiến đánh giá của Công ty Kiểm toán Ernst & Young Việt Nam về kết quả báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con tại ngày 31/12/2019.

Kể từ nhiệm kỳ 2020 - 2025, Công ty chuyển đổi mô hình quản trị, trong đó không còn Ban Kiểm soát.

HOẠT ĐỘNG CỦA TIỂU BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

Tiểu ban Kiểm toán nội bộ trực thuộc Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần DRH Holdings, được thành lập ngày 10/9/2020 gồm có 2 thành viên:

1. Ông Hồ Ngọc Bạch – Thành viên HĐQT độc lập kiêm Trưởng Tiểu ban Kiểm toán nội bộ, bổ nhiệm ngày 3/8/2020.
2. Bà Huỳnh Như Phương – Thành viên Tiểu ban Kiểm toán nội bộ, bổ nhiệm ngày 10/9/2020.

ĐÁNH GIÁ CHUNG HOẠT ĐỘNG CỦA TIỂU BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

Mô hình Tiểu 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. Ngay khi mới đi vào hoạt động, Tiểu ban Kiểm toán nội bộ đã trình HĐQT phê duyệt "Quy chế tổ chức và hoạt động của Tiểu ban Kiểm toán nội bộ" và "Quy trình kiểm toán nội bộ" nhằm thực hiện các chức năng nhiệm vụ của mình như:

1. Xây dựng chương trình kiểm tra, giám sát trình HĐQT phê duyệt, triển khai thực hiện các chức năng, nhiệm vụ của KTNB theo đúng quy định của Pháp luật , theo Điều lệ, Quy chế và Quy định của Công ty.

2. Kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của Pháp luật, Điều lệ, các Nghị quyết của HĐQT, các quy định quản lý nội bộ của Công ty nhằm phát hiện các rủi ro, các điểm còn hạn chế trong hoạt động quản lý, điều hành của Công ty

3. Định kì thực hiện các cuộc kiểm tra theo chuyên đề đã được HĐQT phê duyệt và gửi báo cáo theo quy định tới HĐQT, Ban Tổng Giám đốc ("BTGĐ") với đề xuất và khuyến nghị cụ thể.

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỤ THỂ CỦA TIỂU BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ TRONG CÁC LĨNH VỰC

Giám sát Báo cáo tài chính

TIỂU BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ ĐÃ XEM XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH 2020, ĐỒNG THỜI NHẤT TRÍ VỚI NHỮNG ĐÁNH GIÁ CỦA KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP, THEO ĐÓ:

- Báo cáo tài chính 2020 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.

Giám sát Báo cáo tài chính

Thông qua quy trình kiểm tra, giám sát tính tuân thủ, TBKTNB đã xác định thấy:

- HĐQT và Ban điều hành đã tuân thủ tốt các quy định của Pháp luật Nhà nước, các Thông tư, Nghị định của Bộ Tài chính, Điều lệ về quản trị, điều hành Công ty;
- 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;
- Tuân thủ việc theo dõi danh sách cổ đông, cổ đông lớn và người có liên quan;
- 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.

Một số điểm hạn chế

- Kiểm toán Nội bộ là loại hình mới trong cơ cấu tổ chức của công ty cổ phần nên hoạt động của Tiểu ban Kiểm toán Nội bộ trong năm đi theo hướng vừa làm, vừa điều chỉnh, vừa hoàn thiện.
- Việc cập nhật, bổ sung, soát xét, thay thế một số điểm không còn phù hợp trong quy trình, quy chế còn chậm, chưa bắt kịp để phục vụ kịp thời cho tình hình hoạt động thực tế ở Công ty.

KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA TIỂU BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ TRONG NĂM 2021

TRONG NĂM 2021, TBKTNB SẼ CÓ KẾ HOẠCH CỤ THỂ ĐỂ THỰC HIỆN CÁC CHỨC NĂNG VÀ NHIỆM CỦA TIỂU BAN TRONG CÁC HOẠT ĐỘNG SAU:

- Giám sát việc thực hiện các quy định của pháp luật, Điều lệ, Nghị quyết của ĐHĐCĐ, HĐQT và các quy chế, quy trình, quy định quản lý nội bộ của Công ty;
- Giám sát BTGĐ 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...;
- 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;
- 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;
- Cập nhật chính sách/quy định mới ban hành, tham gia các lớp đào tạo nâng cao trình độ chuyên môn về KTNB.

TRONG NĂM 2020, CÁC NỀN KINH TẾ LỚN ĐỐI MẶT VỚI TÌNH TRẠNG SUY THOÁI DO SỰ BÙNG PHÁT MẠNH MẼ CỦA ĐẠI DỊCH COVID -19. ĐẾN NHỮNG THÁNG CUỐI NĂM, KHI PHẦN LỚN NỀN KINH TẾ TÁI KHỞI ĐỘNG SAU PHONG TỎA DO DỊCH BỆNH, NHỜ NHỮNG TÍN HIỆU TÍCH CỰC TỪ SẢN XUẤT KINH DOANH VÀ HIỆU QUẢ CỦA VACCINE PHÒNG COVID-19, ĐÃ CÓ SỰ HỒI PHỤC VỀ GIÁ CẢ HÀNG HÓA, THỊ TRƯỜNG CHỨNG KHOÁN… TRÊN TOÀN CẦU.

TỔNG QUAN TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG 2020

TRONG NĂM 2020, CÁC NỀN KINH TẾ LỚN ĐỐI MẶT VỚI TÌNH TRẠNG SUY THOÁI DO SỰ BÙNG PHÁT MẠNH MẼ CỦA ĐẠI DỊCH COVID -19. MẶC DÙ VIỆT NAM VẪN ỔN ĐỊNH VỀ MẶT KINH TẾ VĨ MÔ NHƯNG VẪN PHẢI ĐỐI MẶT VỚI NHIỀU KHÓ KHĂN, THÁCH THỨC. SỰ ĐỨT GÃY THƯƠNG MẠI QUỐC TẾ ẢNH HƯỞNG ĐẾN HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT, XUẤT NHẬP KHẨU, TỶ LỆ THIẾU VIỆC LÀM VÀ THẤT NGHIỆP TĂNG CAO. DƯỚI ẢNH HƯỞNG CỦA DỊCH BỆNH, TRONG NĂM 2020 NHIỀU DOANH NGHIỆP ĐÃ PHẢI TẠM NGỪNG HOẶC NGỪNG HOẠT ĐỘNG. THEO MỘT BÁO CÁO MỚI NHẤT, 101,7 NGHÌN DOANH NGHIỆP ĐÃ TẠM NGỪNG KINH DOANH CÓ THỜI HẠN HOẶC NGỪNG HOẠT ĐỘNG CHỜ GIẢI THỂ, TĂNG 13,9% SO NĂM TRƯỚC.

Riêng lĩnh vực bất động sản, tính đến tháng 11/2020 có 1.272 doanh nghiệp phải tạm ngưng kinh doanh có thời hạn, tăng 117% so với năm trước. Những doanh nghiệp bất động sản đang hoạt động gặp nhiều khó khăn về tài chính, dòng tiền bị tắc nghẽn do việc tổ chức mở bán các dự án mới liên tục bị trì hoãn và nhu cầu thị trường sụt giảm. Việc hạn chế tập trung đông người và di chuyển qua lại ảnh hưởng đến sức mua bất động sản. Có khoảng 80% sàn giao dịch bất động sản phải đóng cửa hoặc tạm ngừng hoạt động, không phát sinh giao dịch.

Về mặt pháp lý dự án đầu tư, trong năm vừa qua, các doanh nghiệp tiếp tục gặp khó khăn khi các dự án mất nhiều thời gian thực hiện thủ tục đóng tiền sử dụng đất do quá trình các cơ quan chức năng thẩm định giá đất để tính tiền sử dụng đất dự án kéo dài. Nguyên nhân chủ yếu bắt nguồn từ sự thiếu đồng bộ, thiếu tính liên thông của một số quy phạm pháp luật; Hội đồng định giá đất thành phố HCM chưa được kiện toàn nhân sự; các cơ quan chức năng xử lý công việc chậm trong thời gian giãn cách xã hội do dịch Covid -19.

Sự khó khăn ách tắc về mặt pháp lý dự án cộng với suy giảm kinh tế xã hội do Covid – 19 làm cho nguồn thu dự án sau công tác bán hàng bị sút giảm nghiêm trọng. Có thể nói 2020 là một năm doanh nghiệp Bất động sản đối mặt với những ảnh hưởng từ nhiều phía lên kế hoạch sản xuất kinh doanh của mình.

Trong bối cảnh đó, Chính phủ cũng đã kịp thời có những chỉ đạo quyết liệt việc thực hiện các giải pháp vừa phòng chống dịch vừa phòng chống suy giảm kinh tế, giữ ổn định xã hội. Do đó, kinh tế xã hội năm 2020 vẫn đạt những kết quả tích cực, GDP ước tăng 2,91%, tuy là mức tăng thấp nhất trong giai đoạn 2011-2020 nhưng vẫn là thành công lớn của Việt Nam và thuộc nhóm cao nhất thế giới. Với tình hình hiện tại, chúng ta có thể đặt nhiều kỳ vọng về sức bật trở lại của thị trường Bất động sản trong thời kỳ tới khi các động thái hỗ trợ của Chính phủ đang được triển khai ngày càng rõ nét hơn.

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2020

LỢI NHUẬN SAU THUẾ

51 TỶ ĐỒNG

TRONG TÌNH HÌNH KHÓ KHĂN CHUNG CỦA TOÀN BỘ NỀN KINH TẾ CŨNG NHƯ NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN NÓI RIÊNG, DRH HOLDINGS ĐÃ CÓ MỘT NĂM ĐỐI MẶT VỚI NHIỀU THÁCH THỨC ĐỂ DUY TRÌ VÀ PHÁT TRIỂN HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VÀ TRIỂN KHAI CÁC DỰ ÁN. CÔNG TY ĐÃ CÓ NHỮNG SẮP XẾP, CƠ CẤU LẠI DANH MỤC ĐẦU TƯ, TINH GỌN BỘ MÁY NHÂN SỰ, CẢI TIẾN QUY TRÌNH HOẠT ĐỘNG, TIẾT GIẢM CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG ĐỂ VƯỢT QUA NĂM 2020 ĐẦY SÓNG GIÓ, GIỮ ỔN ĐỊNH HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ, KINH DOANH.

KẾT QUẢ KINH DOANH 2020

ĐVT: tỷ đồng

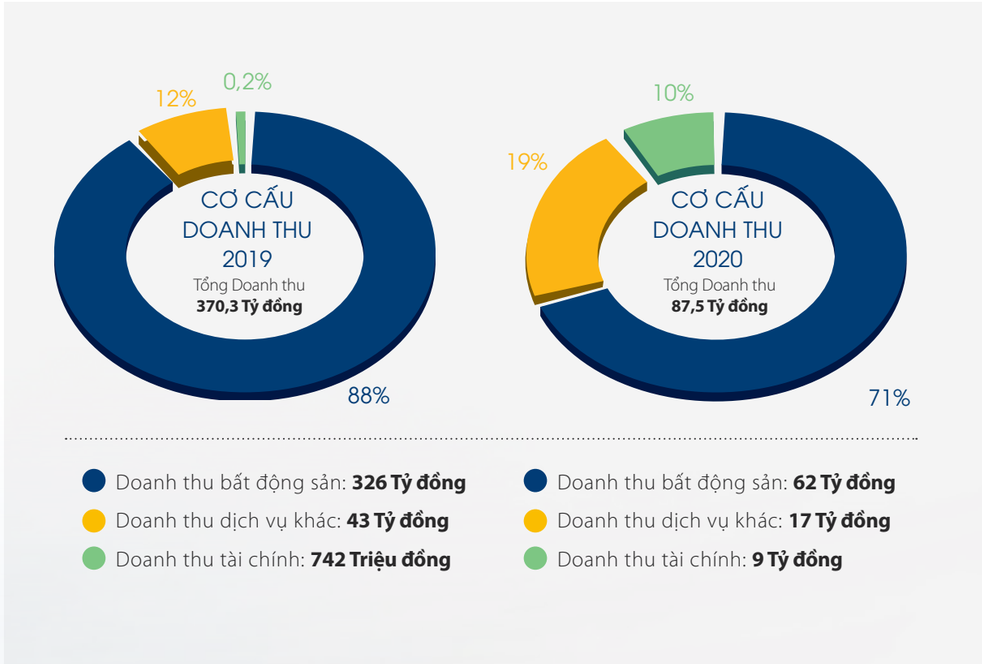
STT	Khoản mục	Thực hiện 2019	Kế hoạch 2020	Thực hiện 2020	+/-2019	Tỉ lệ TH/KH 2020 (%)
1	Tổng doanh thu (DT BĐS, DT Tài chính, doanh thu dịch vụ khác và thu nhập khác)	370,3	275,0	**87,5**	-282,8	31,8%
	Trong đó Doanh thu bất động sản	326,1	-	**62,1**	-264,0	
2	Phần lãi trong công ty liên kết	73,9	-	**74,3**	0,5	
3	Tổng lợi nhuận trước thuế	64,8	75,0	**46,1**	-18,7	61,4%
4	Tổng lợi nhuận sau thuế	54,7	-	**50,9**	-3,8	
5	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS) (đồng)	763,0	-	**717,0**	-46,0	

NHẬN XÉT

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

Kết quả tổng doanh thu năm 2020 ghi nhận đạt 87,5 tỷ đồng, chủ yếu đến từ dự án D-vela, giảm 282,8 tỷ đồng so năm 2019, và đạt 31,8% kế hoạch năm.

BIỂU ĐỒ THỂ HIỆN CƠ CẤU DOANH THU



Kết quả lợi nhuận trước thuế hợp nhất của Công ty đạt 46,1 tỷ đồng, giảm 18,7 tỷ đồng so năm 2019. So kế hoạch năm 2020, lợi nhuận trước thuế đạt 61,4%.

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2020
(tiếp theo)

QUY MÔ HOẠT ĐỘNG

TỔNG TÀI SẢN

2.501

TỶ ĐỒNG

↑ 159 tỷ đồng so với năm 2019

VỐN CHỦ SỞ HỮU

851

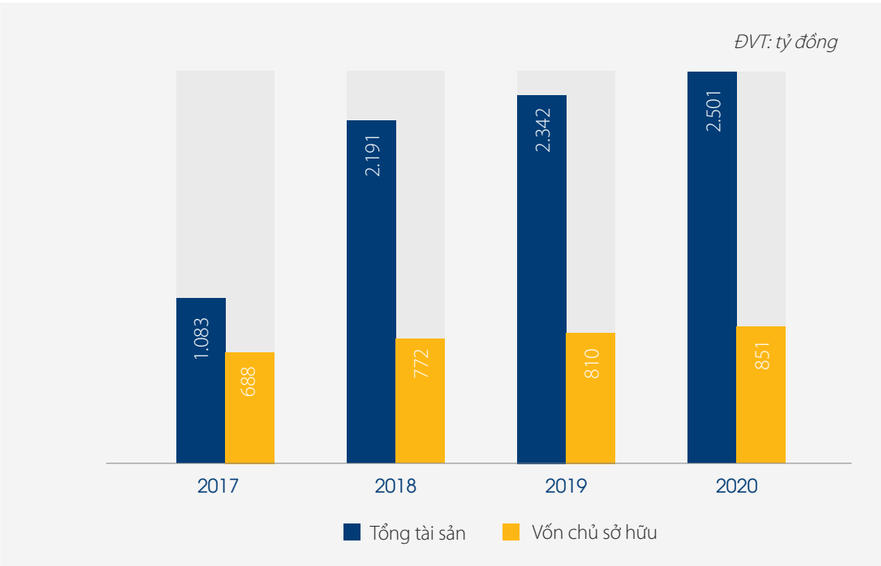
TỶ ĐỒNG

↑ 41 tỷ đồng so với năm 2019

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

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

Trong năm qua, tổng tài sản và nguồn vốn của công ty tiếp tục tăng. So năm 2019, tổng tài sản tăng 159 tỷ đồng, từ 2.342 tỷ đồng lên 2.501 tỷ đồng, vốn chủ sở hữu tăng 41 tỷ đồng, từ 810 tỷ đồng lên 851 tỷ đồng.



HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ, TRIỂN KHAI DỰ ÁN

Trong một năm thị trường bất động sản trầm lắng, Công ty chú trọng đẩy mạnh công tác pháp lý và thi công các dự án hiện hữu một cách an toàn, tiết kiệm chi phí nhưng vẫn đảm bảo bảo vệ môi trường và chất lượng công trình. Đồng thời Công ty tiếp tục công tác bàn giao đối với những sản phẩm đã hoàn thiện, đảm bảo các dự án đã bàn giao được vận hành ổn định, đem lại môi trường sống đẹp, an toàn cho cư dân.

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2020
(tiếp theo)

HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ, TRIỂN KHAI DỰ ÁN

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.

Tình trạng triển khai: Công ty đang tiếp tục hoàn thiện các khu vực tiện ích chung và khuôn viên dự án để đem đến cho cư dân một không gian sống tối ưu. Đối với những khách hàng còn chưa thanh toán đủ theo tiến độ, trong giai đoạn dịch bệnh ảnh hưởng nghiêm trọng đến thu nhập của nhiều cư dân, Công ty tạo điều kiện hỗ trợ giãn tiến độ thanh toán để cư dân tiếp tục an cư lạc nghiệp.

D-VELA

CĂN HỘ BOUTIQUE D-VELA

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

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

Thời gian bàn giao: Đã hoàn thiện và bàn giao

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2020
(tiếp theo)

HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ, TRIỂN KHAI DỰ ÁN

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

Tình trạng triển khai: Dự án đã có Giấy phép xây dựng, đang được triển khai thi công đến tầng 25.

Tiến độ dự kiến: Dự án đang vừa thi công và hoàn thiện pháp lý. Quá trình thi công phần thô và hoàn thiện được thực hiện song song để kịp bắt đầu bàn giao vào Quý IV/2021.

AURORA RESIDENCES

AURORA RESIDENCES

Vị trí: 277 Đường Bến Bình Đông, Phường 14, Quận 8, Tp. HCM

Loại hình sản phẩm: Dự án căn hộ cao cấp

Diện tích đất : 5,465 m^2

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

Thời gian bàn giao: Dự kiến Quý IV/2021

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2020
(tiếp theo)

HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ, TRIỂN KHAI DỰ ÁN

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

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

Tiến độ dự kiến: bàn giao Quý IV/2021

SYMBIO GARDEN

Vị trí: Đường D400,P.Tân Phú,Tp.Thủ Đức, Tp.HCM

Loại hình sản phẩm: Phức hợp

Diện tích đất : 34.737 m^2

Tổng sản phẩm: 137 căn nhà phố biệt lập

Thời gian bàn giao: Quý IV/2021

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2020
(tiếp theo)

HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ, TRIỂN KHAI DỰ ÁN

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

CENTRAL GARDEN

CENTRAL GARDEN

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

Loại hình sản phẩm: Nhà phố & biệt thự

Diện tích đất : 26,745 m^2

Tổng sản phẩm: 142 căn biệt thự và nhà liên kế vườn

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

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2020
(tiếp theo)

HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH, ĐẦU TƯ

- Năm 2020, khoản đầu tư vào công ty liên kết mang lại lợi nhuận hơn 74,3 tỷ đồng, cùng với đó là hoạt động đầu tư khác cũng đạt 8,7 tỷ đồng doanh thu tài chính, đóng góp đáng kể vào kết quả kinh doanh chung của công ty.
- Tháng 11/2020, thông qua Công ty Cổ phần chứng khoán Bảo Việt, Công ty đã phát hành thành công trái phiếu kỳ hạn 2 năm, trả lãi 3 tháng/lần, thu về 230 tỷ đồng làm nguồn vốn đầu tư phát triển các dự án. Đồng thời trong năm, để phục vụ hoạt động đầu tư tài chính, dư nợ vay ngắn hạn phát sinh tăng thêm 28,6 tỷ đồng.
- Khoản vay của Ngân hàng BIDV đã được trả gốc định kỳ trong năm, đến cuối năm 2020 còn số dư 29,28 tỷ đồng sẽ đến hạn trong năm 2021.
- Chi phí lãi vay năm 2020 giảm gần 8 tỷ đồng do dư nợ bình quân trong kỳ giảm so với năm 2019, góp phần làm tăng tỷ lệ lợi nhuận thuần/tổng doanh thu.

CƠ CẤU TỔ CHỨC, TÌNH HÌNH NHÂN SỰ VÀ HOẠT ĐỘNG CỘNG ĐỒNG

Cơ cấu tổ chức, quản lý

- Tháng 8/2020, Hội đồng Quản trị Công ty DRH Holdings đã bổ nhiệm mới vị trí Tổng Giám đốc. Công ty cũng đã ban hành cơ cấu tổ chức mới trên cơ sở sáp nhập một số bộ phận, thành lập bộ phận mới để nâng cao hiệu quả quản lý, hoạt động.
- Song song với đó, Công ty tiến hành chuẩn hóa quy trình làm việc, ban hành mới/sửa đổi các quy trình quy chế để làm cơ sở cải tiến các hoạt động nghiệp vụ và việc phối hợp giữa các đơn vị, phòng ban liên quan.

Tình hình nhân sự

Do tình hình khó khăn chung của thị trường bất động sản, trong năm 2020 DRH Holdings chưa phát triển thêm dự án mới, số lượng nhân sự của công ty giảm 22 người. Đến ngày 31/12/2020, công ty có 59 nhân sự, trong đó nhân sự nữ chiếm 46%, nam giới chiếm 54%. Về trình độ lao động, 78% nhân sự có trình độ Đại học và Sau đại học.

ĐVT: tỷ đồng

Thông tin cơ bản	31/12/2019			31/12/2020		
	Nam	Nữ	Cộng	Nam	Nữ	Cộng
Trình độ sau Đại học	2	3	**5**	2	3	**5**
Đại học	35	21	**56**	25	16	**41**
Cao đẳng	1	9	**10**	1	6	**7**
Trung cấp	2	1	**3**	1	1	**2**
Lao động phổ thông	6	1	**7**	3	1	**4**
Tổng cộng	46	35	**81**	32	27	**59**

Mặc dù gặp nhiều khó khăn, công ty vẫn cố gắng chăm sóc đến đời sống cán bộ nhân viên, duy trì hoạt động ổn định. Thu nhập bình quân của người lao động đạt mức 26,7 triệu đồng/tháng, giữ ổn định so với năm 2019.

Công đoàn DRH Holdings vẫn tiếp tục phát huy tốt vai trò đại diện, bảo vệ lợi ích của người lao động, tổ chức nhiều hoạt động để nâng cao đời sống tinh thần cho người lao động. Các hoạt động Team Building, chương trình chăm sóc sức khỏe cán bộ nhân viên, các ngày lễ kỉ niệm… luôn được quan tâm và tổ chức tốt. Công ty cũng chú trọng tạo điều kiện cho cán bộ nhân viên tham gia các lớp đào tạo chuyên môn, nghiệp vụ cũng như kỹ năng do công ty hoặc các đơn vị bên ngoài tổ chức như các khóa đào tạo về quản trị công ty, Chương trình chuyên sâu về Ủy ban Kiểm toán, Khóa đào tạo kỹ năng viết "Khác mới hay"…

HOẠT ĐỘNG CỘNG ĐỒNG

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, hỗ trợ kinh phí cho các cơ sở mái ấm, nhà mở, tài trợ học bổng cho các trường học…

ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH 2021

NĂM 2021 KHỞI ĐẦU VỚI SỰ BÙNG PHÁT TRỞ LẠI CỦA DỊCH BỆNH COVID 19, TUY NHIÊN CÔNG TÁC PHÒNG CHỐNG DỊCH ĐÃ ĐƯỢC TRIỂN KHAI HẾT SỨC HIỆU QUẢ. ĐỒNG THỜI, HIỆU QUẢ VACCINE ĐÃ ĐƯỢC XÁC NHẬN VÀ VACCINE ĐƯỢC SỬ DỤNG RỘNG RÃI Ở NHIỀU QUỐC GIA MANG LẠI SỰ KỲ VỌNG KIỂM SOÁT ĐƯỢC DỊCH BỆNH. NHỜ ĐÓ, CÁC HOẠT ĐỘNG THƯƠNG MẠI, ĐẦU TƯ ĐƯỢC TÁI KHÔI PHỤC TRÊN THẾ THỚI, THÚC ĐẨY SỰ PHÁT TRIỂN KINH TẾ.

Báo cáo của Savills Việt Nam cho biết, dự kiến làn sóng di dời khỏi Trung Quốc vào năm 2021 và 2022 sẽ đòi hỏi nhiều nguồn cung bất động sản công nghiệp hơn để đáp ứng các khoản đầu tư sản xuất có giá trị cao. Diễn biến này sẽ thúc đẩy sự bùng nổ quỹ đất công nghiệp tại khắp các tỉnh thành trên cả nước, kể cả các địa phương xa thủ phủ công nghiệp hiện hữu. Đây cũng là cơ hội để các doanh nghiệp bất động sản bùng nổ mạnh mẽ.

Bên cạnh đó, Chính phủ cũng đã có nhiều giải pháp, nhiều chính sách tháo gỡ khó khăn vướng mắc, kỳ vọng thị trường bất động sản sẽ phục hồi và tăng trưởng trở lại theo hướng minh bạch, công bằng, lành mạnh, nhà đầu tư nước ngoài sẽ tiếp tục tìm kiếm cơ hội đầu tư vào thị trường bất động sản Việt Nam.

ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG

Năm 2021 dự kiến ảnh hưởng của dịch bệnh đối với đời sống xã hội vẫn còn không ít, tuy nhiên với tinh thần "Nghênh phong" cùng những kinh nghiệm đã được tích lũy và chuẩn bị tốt trong năm 2020, DRH Holdings sẽ chuyển mình đón nhận những cơ hội từ thị trường và tiếp tục chiến lược tập trung phát triển lĩnh vực kinh doanh cốt lõi là bất động sản.

1. **Tiếp tục phát triển lĩnh vực kinh doanh chủ đạo của DRH Holdings - phát triển bất động sản:**
   - 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.
   - Tìm kiếm và phát triển các dự án bất động sản có tiềm năng sinh lợi tốt, đặc biệt là những khu đất đã hoàn thành giải tỏa, có sẵn quy hoạch sử dụng, có vị trí kết nối với hệ thống hạ tầng giao thông hoàn chỉnh, nhằm rút ngắn thời gian đưa vào khai thác.
   - Xem xét đầu tư phát triển mảng bất động sản khu công nghiệp để đón đầu xu thế dịch chuyển nhà máy sản xuất từ các quốc gia lân cận về Việt Nam.
2. **Nghiên cứu, phân tích, triển khai các hoạt động đầu tư theo định hướng và chỉ đạo của Hội đồng Quản trị.**
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, đưa DRH Holdings thành một trong những thương hiệu mạnh, uy tín trong ngành; Làm tốt công tác xã hội, hoạt động cộng đồng, đóng góp cho sự phát triển chung của xã hội.**

ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH 2021

KẾ HOẠCH DOANH THU - LỢI NHUẬN NĂM 2021

Với những khó khăn của thị trường trong năm 2021, DRH Holdings đặt mục tiêu:

36
TỶ ĐỒNG

HOÀN TẤT BÀN GIAO DỰ ÁN D-VELA.

411
TỶ ĐỒNG

HOÀN TẤT THI CÔNG DỰ ÁN AURORA, TIẾN HÀNH BÀN GIAO CHO KHÁCH HÀNG KHOẢNG 50% DỰ ÁN.

422
TỶ ĐỒNG

HOÀN THÀNH CÁC THỦ TỤC PHÁP LÝ, ĐẨY MẠNH TIẾN ĐỘ THI CÔNG, TIẾN TỚI BÀN GIAO MỘT PHẦN DỰ ÁN SYMBIO GARDEN.

90
TỶ ĐỒNG

TRÊN CƠ SỞ DOANH THU TỪ BẤT ĐỘNG SẢN VÀ LỢI NHUẬN TỪ CÁC HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ, DRH HOLDINGS ĐẶT MỤC TIÊU HƯỚNG ĐẾN MỨC LỢI NHUẬN KẾ HOẠCH NĂM 2021.

ĐVT: tỷ đồng

Khoản mục	Thực hiện 2020	Kế hoạch 2021	+/-2020	+/-% so 2020
Tổng doanh thu	87,5	870,0	782,5	894%
Lợi nhuận trước thuế	46,1	90,0	43,9	95%

03

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

70 Trách nhiệm với Cộng đồng, Xã hội

78 Trách nhiệm với Môi trường

BỀN VỮNG GẮN LIỀN VỚI **CÁC TRÁCH NHIỆM** CỦA CÔNG TY

VỚI VAI TRÒ LÀ NHÀ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN, VIỆC GIẢM THIỂU TÁC ĐỘNG VỚI MÔI TRƯỜNG LUÔN ĐƯỢC CÔNG TY CHÚ TRỌNG QUAN TÂM TRONG TẤT CẢ CÁC HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CÔNG TY TỪ ĐẦU TƯ, PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN, QUẢN LÝ TÀI SẢN CŨNG NHƯ QUẢN LÝ VĂN PHÒNG . GIÁM SÁT TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG THÔNG QUA VIỆC SỬ DỤNG HIỆU QUẢ CÁC NGUỒN TÀI NGUYÊN MÔI TRƯỜNG NHƯ NĂNG LƯỢNG, NƯỚC, GIẢM TIẾNG ỒN… GÓP PHẦN VÀO HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG LÂU DÀI VÀ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG.

DRH HOLDINGS hoạt động trong lĩnh vực phát triển bất động sản và theo đuổi chủ trương phát triển bền vững. Công ty luôn có định hướng quy hoạch và phát triển các dự án hài hòa với cảnh quan và môi trường tự nhiên, thiết kế và xây dựng bất động sản theo phong cách hiện đại, kinh doanh có hiệu quả, tuân thủ pháp luật và minh bạch trong quản trị doanh nghiệp, quan tâm, đóng góp cho xã hội và bảo vệ môi trường… tất cả đều hướng đến mục tiêu phát triển bền vững và hạn chế các tác động tiêu cực về sau.

MỐI QUAN HỆ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các bên liên quan	Cách tiếp cận	Phản hồi của DRH
ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG	• Khảo sát, lắng nghe, tiếp nhận ý kiến của nhân viên về môi trường làm việc, các chính sách về chế độ làm việc, phúc lợi, lương thưởng, văn hóa,… của Công ty một cách trực tiếp và gián tiếp. • Tổ chức các chương trình đối thoại, trao đổi định kỳ hàng tháng với người lao động. • Tổ chức các sự kiện, hoạt động, xây dựng đội nhóm vào các dịp quan trọng của Công ty như kỷ niệm ngày thành lập, lễ, Tết ….	• Định kỳ hằng năm, Công ty có những cải tiến về chính sách lương thưởng, phúc lợi cho nhân viên. • Chính sách giữ chân nhân tài. • Các chương trình đào tạo và phát triển nghề nghiệp cho nhân viên. • Thường xuyên tổ chức các hoạt động nội bộ nhằm tạo môi trường làm việc gắn kết, lành mạnh.
ĐỐI VỚI KHÁCH HÀNG	• Tổ chức giao lưu, gặp gỡ khách hàng thông qua các sự kiện bán hàng, chương trình tri ân khách hàng, hội nghị khách hàng… • Gửi các thông tin liên quan đến sản phẩm, chính sách kinh doanh của Công ty trực tiếp đến khách hàng bằng văn bản. • Tiếp nhận thông tin và các vấn đề bằng những cuộc gặp mặt trực tiếp hoặc tiếp nhận thông tin qua mạng xã hội, hộp thư điện tử drh@drh.vn.	• Tuân thủ nghiêm ngặt các quy định pháp luật tại thị trường trong và ngoài nước; chính sách giá cả hợp lý và cạnh tranh, • Cam kết bảo đảm cao nhất về chất lượng và dịch vụ cung cấp cho khách hàng. • Lắng nghe trên tinh thần cầu thị và sẵn sàng thỏa mãn những yêu cầu chính đáng của khách hàng trong suốt quá trình tương tác. • Thể hiện sự tri ân đối với khách hàng thông qua tổ chức hội nghị khách hàng, những chương trình khuyến mãi và chính sách tối ưu sau bán hàng. • Thiết lập cơ chế giải quyết khiếu nại của khách hàng.

Các bên liên quan	Cách tiếp cận	Phản hồi của DRH
ĐỐI VỚI NHÀ NƯỚC	• Tham gia các hội thảo, hội nghị chuyên ngành bất động sản, xây dựng, kiến trúc do các bộ ban ngành tổ chức. • Tích cực tham gia các hoạt động của các hiệp hội kiến trúc, xây dựng, phát triển dự án. • Thực hiện công khai thông tin, báo cáo thuế theo quy định hiện hành.	• Tuân thủ một cách tuyệt đối các quy định của nhà nước, pháp luật Việt Nam về kinh tế, xã hội và môi trường. • Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp ngân sách nhà nước.
ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG	• Tham gia các chương trình đóng góp, hoạt động xây dựng cộng đồng của các tổ chức, chính quyền. • Cung cấp thông tin về hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp đến cộng đồng qua các kênh truyền thông.	• Tiếp tục đẩy mạnh thực hiện các chương trình, hoạt động từ thiện, tài trợ, thúc đẩy sự thay đổi và phát triển của xã hội. • Cam kết đặt yếu tố môi trường lên trên sự phát triển, hạn chế đến mức tối thiểu sự tác động đến môi trường trong quá trình triển khai và đưa vào hoạt động các dự án.

BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

TIẾT KIỆM NĂNG LƯỢNG, NƯỚC

Lĩnh vực xây dựng và vận hành dự án bất động sản luôn là hoạt động có sử dụng năng lượng cao. Để thực hành tiết kiệm, Công ty chủ động áp dụng các phương án tiết kiệm tiêu thụ điện và nguyên liệu xăng, dầu. Công ty ưu tiên phương án ít can thiệp vào địa lý, địa thế đất, diện tích cây xanh, mặt nước cũng như dòng chảy tự nhiên, để hạn chế tiêu thụ năng lượng từ việc sử dụng máy móc thiết bị cơ giới thi công và giảm tác động lên môi trường tự nhiên. Trong 2020, các dự án do DRH holdings phát triển đều sử dụng 50% gạch bê-tông không nung thân thiện môi trường và cách nhiệt tốt. Ngoài ra, Công ty tiếp tục sử dụng các loại sơn ngoại thất có khả năng cách nhiệt cao. Các giải pháp này đều nhằm làm giảm lượng nhiệt hấp thụ bởi công trình, từ đó giảm tiêu thụ điện cần thiết cho hệ thống điều hòa không khí.

Nước sạch là tài nguyên có giới hạn, do đó Công ty đã chú ý giảm thiểu tiêu thụ nước sạch trong công tác san lấp mặt bằng, thi công dự án, mà không thật sự cần thiết sử dụng nước sạch. Để tiết kiệm nước, Công ty cũng chú trọng trồng các loại cỏ, cây xanh chịu nắng, chịu nóng tốt và chú ý giữ sạch công trường, đường xá, mặt bằng thi công nhằm giảm lượng nước dùng để vệ sinh.

PHÁT TRIỂN XÃ HỘI

CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG

Con người là yếu tố không thể thiếu trong kinh doanh và cũng là nguồn gốc tạo ra năng lượng cho sự phát triển và đổi mới của Công ty. Do đó, chủ trương của DRH Holdings là đề cao môi trường làm việc có sự đa dạng về tuổi, chuyên ngành, dân tộc, tôn giáo và kinh nghiệm sống và chủ động tạo điều kiện để người lao động được phát triển cả về nghề nghiệp và cá nhân, qua đó gắn bó lâu dài với Công ty. Trong năm, Công ty đã tổ chức các khóa đào tạo nâng cao kỹ năng quản lý cho toàn thể CBCNV. Công ty cũng tổ chức các hoạt động teamwork, phối hợp nhân sự từ các phòng, ban, khối, với giới tính khác nhau, độ tuổi đa dạng, nền tảng văn hóa và kinh nghiệm sống phong phú để tạo điều kiện cho người lao động giao lưu, chia sẻ kinh nghiệm và tích lũy thêm vốn kiến thức sống cũng như công việc

CHÍNH SÁCH LƯƠNG, THƯỞNG

DRH Holdings tiếp tục theo đuổi chính sách nâng cao thu nhập bình quân cho CBNV qua các đợt rà soát và điều chỉnh thu nhập hàng năm cho phù hợp với mặt bằng chung của thị trường lao động và tình hình hoạt động của Công ty.

CHẾ ĐỘ BẢO HIỂM VÀ CÁC CHÍNH SÁCH PHÚC LỢI KHÁC

Các chế độ BHXH - BHYT - BHTN và khám sức khỏe định kỳ đều được DRH Holdings thực hiện nghiêm túc theo quy định của Nhà nước và theo quy chế chung của Công ty. Trong năm 2020, Công ty tiếp tục duy trì gói bảo hiểm sức khỏe tư nhân cho toàn thể người lao động. Công ty luôn duy trì những giá trị cốt lõi bằng việc: chăm lo đời sống, sức khỏe, tinh thần của CBNV, xây dựng môi trường làm việc thân thiện và cởi mở, thực hiện nhiều chế độ cho người lao động, quan tâm thăm hỏi các dịp lễ Tết, chủ động quan tâm đến đời sống tinh thần của CBNV thông qua các hoạt động đoàn thể như tổ chức sinh nhật cho từng CBNV, tặng quà cho CBNV nữ ngày 8/3, 20/10, quan tâm hỗ trợ CBNV khi ốm đau, tai nạn.

DRH
HOLDINGS

HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG THEO CÁC LĨNH VỰC

HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH TẾ

Hiệu quả kinh tế và kết quả cuối năm là nền tảng để duy trì sự bền vững cho việc kinh doanh của DRH Holdings. Kết quả tài chính trực tiếp ảnh hưởng đến khả năng vận hành cũng như khả năng đóng góp cho xã hội và đất nước của Công ty.

Năm 2020, DRH Holdings đã đóng và nộp các khoản cho ngân sách nhà nước đạt 15,4 tỷ đồng, bên cạnh đẩy mạnh hoạt động kinh doanh là trách nhiệm với xã hội, thực hiện tốt các nghĩa vụ thuế, đóng góp cho sự phát triển kinh tế - xã hội của thành phố nói riêng và cả nước nói chung.

BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

TRONG NĂM 2020, CÔNG TY TIẾP TỤC TUÂN THỦ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG, XỬ LÝ NƯỚC THẢI, QUẢN LÝ RÁC THẢI VÀ CÁC GIẢI PHÁP NHẰM BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG CHO TOÀN BỘ KHU DÂN CƯ, KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC DỰ ÁN. CÔNG TÁC VỆ SINH VÀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG LUÔN ĐƯỢC BAN CHỈ HUY CÔNG TRƯỜNG, CÁC BAN QUẢN LÝ VẬN HÀNH SAU BÀN GIAO, PHÒNG QUẢN LÝ CHẤT LƯỢNG VÀ KHỐI PHÁP LÝ TRỰC THUỘC CÔNG TY MẸ PHỐI HỢP GIÁM SÁT VÀ KIỂM TRA.

TIẾT KIỆM ĐIỆN NĂNG

Vấn đề năng lượng và tiết kiệm năng lượng luôn được đặc biệt chú trọng. DRH Holdings có chính sách sử dụng tiết kiệm nguồn năng lượng điện, nước, sử dụng các thiết bị điện thông minh ít tốn năng lượng và khí thải.

Giải pháp tiêu thụ điện hiệu quả

- Định kỳ bảo trì, bảo dưỡng máy móc thiết bị.
- Duy trì nhiệt độ ở mức 25-27^{0}C, tránh chênh lệch nhiệt độ trong và ngoài không gian điều hoà....
- Tắt toàn bộ hệ thống điều hòa sau 17h.
- Thay thế hệ thống chiếu sáng hiệu suất thấp (bóng sợi đốt, đèn huỳnh quang chấn lưu sắt từ…) bằng các thiết bị chiếu sáng tiết kiệm điện (bóng compact tiết kiệm điện, chấn lưu điện tử…).
- Đối với các thiết bị chiếu sáng ngoài trời, điều khiển tắt bật theo các chế độ tự động (theo thời gian, theo độ sáng của môi trường…).

CHẤT THẢI RẮN

Chất thải rắn phát sinh chủ yếu là từ hoạt động văn phòng của cán bộ nhân viên trong Công ty. Thành phần chất thải rắn bao gồm giấy in hỏng, bút hết mực, giấy bìa carton, vỏ hoa quả...

Giải pháp xử lý

- Tại mỗi tầng của tòa nhà, DRH Holdings đều trang bị các thùng đựng rác để thu gom rác.
- Hàng ngày, nhân viên vệ sinh Công ty dọn dẹp trong từng phòng và quét dọn hành lang, bãi xe và khu vực xung quanh tòa nhà.
- Cuối giờ làm việc, nhân viên vệ sinh sẽ thu gom tất cả rác trong thùng rác ở các tầng ra điểm rác trước cửa công ty.

Giải pháp giảm thiểu tác động môi trường

- Truyền thông nâng cao nhận thức của cán bộ trong việc in ấn tài liệu nhằm giảm thiểu lượng giấy in tài liệu.
- Tái sử dụng văn phòng phẩm có nguồn gốc từ khai thác tài nguyên như: sử dụng giấy 1 mặt để in các tài liệu tham khảo, sử dụng bút và đồ dùng văn phòng bằng nhựa đã qua sử dụng,...

CHẤT THẢI KHÍ

Chất thải khí phát sinh chủ yếu từ các phương tiện giao thông:

- Các phương tiện của khách ra vào Tòa nhà.
- Các phương tiện tham gia giao thông trên tuyến đường Điện Biên Phủ.
- Sự gia tăng mức độ ô nhiễm môi trường không khí sẽ kéo theo các tác động về sức khỏe của nhân viên trong Công ty.

Biện pháp và quy trình xử lý kỹ thuật

- Đặt các chậu cây cảnh để tránh bụi phát tán nhiều vào không khí.
- Tắt máy xe khi đi vào Công ty.
- Tổ chức sắp xếp, hướng dẫn chỗ để xe của khách đến làm việc tại DRH Holdings .
- Hàng ngày, vệ sinh sạch sẽ khu vực tòa nhà Công ty.
- Bố trí quạt thông gió tại tầng hầm gửi xe của tòa nhà đảm bảo không khí thông thoáng.

Giải pháp giảm thiểu tác động môi trường

- DRH Holdings luôn bố trí cây xanh hợp lý trong phòng làm việc để bảo vệ sức khỏe của Người Lao động.

04

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

82 Thông tin chung
83 Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc
84 Báo cáo kiểm toán độc lập
86 Bảng cân đối kế toán hợp nhất
88 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
89 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
91 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 cấp ngày 6 tháng 3 năm 2006 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.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có ba (3) công ty con trực tiếp, một (1) công ty con gián tiếp và một (1) công ty liên kết.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Phan Tấn Đạt	Chủ tịch	
Ông Trần Ngọc Đính	Phó Chủ tịch	từ nhiệm ngày 25 tháng 6 năm 2020
Ông Hồ Ngọc Bạch	Thành viên độc lập	
Ông Nguyễn Lâm Tùng	Thành viên	
Ông Trần Hoàng Anh	Thành viên	bổ nhiệm ngày 25 tháng 6 năm 2020
Ông Ngô Đức Sơn	Thành viên	bổ nhiệm ngày 25 tháng 6 năm 2020
Ông Võ Công Hoàng	Thành viên	từ nhiệm ngày 25 tháng 6 năm 2020
Ông Dương Ngọc Hải	Thành viên	từ nhiệm ngày 25 tháng 6 năm 2020

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

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

Ông Hồ Ngọc Bạch	Trưởng Tiểu ban	bổ nhiệm ngày 3 tháng 8 năm 2020
Bà Huỳnh Như Phương	Thành viên	bổ nhiệm ngày 10 tháng 9 năm 2020

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Đoàn Thị Mỹ Nhung	Trưởng ban	từ nhiệm ngày 25 tháng 6 năm 2020
Ông Nguyễn Trung Nghĩa	Thành viên	từ nhiệm ngày 25 tháng 6 năm 2020
Ông Nguyễn Hữu Trí	Thành viên	từ nhiệm ngày 25 tháng 6 năm 2020

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	bổ nhiệm ngày 3 tháng 8 năm 2020
	Phó Tổng Giám đốc	trước ngày 3 tháng 8 năm 2020
Ông Phan Tấn Đạt	Tổng Giám đốc	hết nhiệm kỳ ngày 1 tháng 8 năm 2020
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 2020 theo Giấy Ủy quyền số 2020/DRH/UQ-HDQT ngày 7 tháng 8 năm 2020.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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 2020.

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 kỳ kế toán năm 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 2020, 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:

M.S.D.N: 0304266964-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS
QUẬN 1-TP HỒ CHÍ MINH

Ngô Đức Sơn
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
31 tháng 3 năm 2021

Ernst & Young Law Vietnam Limited
20th floor, Bitexco Financial Tower,
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City S.R. of Vietnam

Tel +84 28 3824 5252
Fax: +84 28 3824 5250
ey.com

Số tham chiếu: 61354722/22012538-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 2021 và được trình bày từ trang 5 đến trang 39, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 kèm theo.

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 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất..

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM
M.S.D.N 0300811802 QUẬN 1 TP HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Quốc Hoàng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2787-2016-004-1

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

B01 – DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.693.413.145.585	1.596.640.088.159
110	***I. Tiền***	**4**	***53.098.252.929***	***36.881.145.276***
111	1. Tiền		53.098.252.929	36.881.145.276
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***	**5**	***437.499.997***	***398.749.997***
121	1. Chứng khoán kinh doanh		477.409.247	477.409.247
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(39.909.250)	(78.659.250)
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***786.771.004.557***	***733.997.245.916***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	33.636.124.752	113.589.562.202
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	86.638.288.564	95.013.432.411
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	666.496.591.241	525.394.251.303
140	***IV. Hàng tồn kho***		***843.571.316.582***	***815.250.676.384***
141	1. Hàng tồn kho	9	843.571.316.582	815.250.676.384
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***9.535.071.520***	***10.112.270.586***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	2.265.577.843	1.665.922.987
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		2.800.976.647	8.446.347.599
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		4.468.517.030	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		807.846.811.177	745.505.598.061
210	***I. Khoản phải thu dài hạn***		***1.869.324.000***	***1.875.324.000***
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	1.869.324.000	1.875.324.000
220	***II. Tài sản cố định***		***933.013.002***	***1.516.939.175***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	150.858.062	251.797.692
222	Nguyên giá		1.377.236.317	1.268.038.317
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.226.378.255)	(1.016.240.625)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	782.154.940	1.265.141.483
228	Nguyên giá		2.217.956.190	2.207.506.190
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.435.801.250)	(942.364.707)
240	***III. Tài sản dở dang dài hạn***		***97.931.420.193***	***101.513.522.758***
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		-	3.582.102.565
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	97.931.420.193	97.931.420.193
250	***IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn***	**15**	***638.496.315.804***	***564.189.769.402***
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		638.496.315.804	564.189.769.402
260	***V. Tài sản dài hạn khác***		***68.616.738.178***	***76.410.042.726***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	68.149.599.935	75.951.203.379
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	467.138.243	458.839.347
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.501.259.956.762	2.342.145.686.220

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.649.804.564.867	1.531.708.948.665
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***1.532.520.223.040***	***1.516.066.412.241***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	78.549.947.790	66.321.115.398
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	408.389.978.831	355.383.532.038
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	21.939.055.353	17.662.288.209
314	4. Phải trả người lao động		2.095.388.644	2.483.407.128
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	4.380.674.089	579.383.770
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	709.429.648.796	907.482.939.508
320	7. Vay ngắn hạn	21	296.120.695.411	159.744.282.542
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	11.614.834.126	6.409.463.648
330	***II. Nợ dài hạn***		***117.284.341.827***	***15.642.536.424***
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	118.800.000	172.800.000
338	2. Vay dài hạn	21	114.933.533.021	13.513.593.875
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	23	2.232.008.806	1.956.142.549
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		851.455.391.895	810.436.737.555
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	**24.1**	***851.455.391.895***	***810.436.737.555***
411	1. Vốn cổ phần		609.999.330.000	609.999.330.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*609.999.330.000*	*609.999.330.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		(6.460.000.000)	(5.750.000.000)
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		14.468.110.942	8.998.760.935
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		227.753.886.006	191.466.511.914
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*176.793.136.897*	*136.773.011.845*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*50.960.749-.109*	*54.693.500.069*
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		5.694.064.947	5.722.134.706
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.501.259.956.762	2.342.145.686.220

M.S.D.N: 0304266964-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS
QUẬN 1-TP HỒ CHÍ MINH

Phạm Thị Mai Nương
Người lập

Lê Thị Thuần
Kế toán trưởng

Ngô Đức Sơn
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2021

Công ty Cổ phần DRH Holdings

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

B02 – DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	**1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**25.1**	**77.912.065.587**	**369.159.685.107**
02	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**	**25.1**	**-**	**(2.746.873.082)**
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**25.1**	**77.912.065.587**	**366.412.812.025**
11	**4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	**26**	**(56.640.238.648)**	**(300.002.299.825)**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**21.271.826.939**	**66.410.512.200**
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	**25.2**	**8.694.755.604**	**742.416.716**
22	**7. Chi phí tài chính**	**27**	**(24.250.804.927)**	**(31.567.732.023)**
23	*- Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(20.386.012.718)*	*(28.319.029.947)*
24	**8. Phần lãi trong công ty liên kết**	**15**	**74.306.546.402**	**73.856.301.126**
25	**9. Chi phí bán hàng**	**28**	**(5.222.481.643)**	**(28.132.128.899)**
26	**10. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	**29**	**(27.671.683.509)**	**(17.889.569.636)**
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**47.128.158.866**	**63.419.799.484**
31	**12. Thu nhập khác**	**30**	**941.561.667**	**3.102.318.209**
30	**13. Chi phí khác**	**30**	**(2.012.539.429)**	**(1.747.559.145)**
40	**14. Lợi nhuận (lỗ) khác**	**30**	**(1.070.977.762)**	**1.354.759.064**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**46.057.181.104**	**64.774.558.548**
51	**16. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	**32.1**	**4.867.199.350**	**(7.570.771.729)**
52	**17. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại**	**32.3**	**8.298.896**	**(2.513.110.942)**
60	**18. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**50.932.679.350**	**54.690.675.877**
61	**19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ**		**50.960.749.109**	**54.693.500.069**
62	**20. (Lỗ) lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**		**(28.069.759)**	**(2.824.192)**
70	**21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)**	**33**	**717**	**763**
71	**22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)**	**33**	**717**	**763**

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS
M.S.D.N: 0304266964-C.T.C.P
QUẬN 1-TP HỒ CHÍ MINH

Phạm Thị Mai Nương
Người lập

Lê Thị Thuần
Kế toán trưởng

Ngô Đức Sơn
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2021

B03 – DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**46.057.181.104**	**64.774.558.548**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	11,12	703.574.173	736.966.086
03	(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng		237.116.257	1.881.495.083
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(8.649.237.355)	(78.201.904)
06	Chi phí lãi vay	27	20.386.012.718	28.319.029.947
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**58.734.646.897**	**95.633.847.760**
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(84.038.582.808)	(141.654.534.436)
10	Tăng hàng tồn kho		(24.738.537.633)	(16.649.572.023)
11	Tăng các khoản phải trả		(67.698.427.846)	364.479.187.954
12	Tăng chi phí trả trước		7.201.948.588	2.696.173.200
13	(Tăng) giảm chứng khoán kinh doanh		-	1.528.618.186
14	Tiền lãi vay đã trả		(8.943.399.414)	(26.767.553.031)
15	Thuế TNDN đã nộp	18	(3.003.466.053)	(6.696.363.330)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	22	(2.998.654.532)	(3.504.262.109)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**(125.484.472.801)**	**269.065.542.171**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(2.559.140.603)	(250.560.000)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(272.930.000.000)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		171.455.131.687	-
27	Lãi tiền gửi và cổ tức được chia		8.649.237.355	78.201.904
30	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư**		**(95.384.771.561)**	**(172.358.096)**

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
32	Tiền mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	24.1	(710.000.000)	(5.750.000.000)
33	Tiền thu từ đi vay	21	630.771.309.571	319.583.071.398
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	21	(392.974.957.556)	(583.528.083.320)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính**		**237.086.352.015**	**(269.695.011.922)**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**16.217.107.653**	**(801.827.847)**
60	**Tiền đầu năm**		**36.881.145.276**	**37.682.973.123**
70	**Tiền cuối năm**	**4**	**53.098.252.929**	**36.881.145.276**

Phạm Thị Mai Nương
Người lập

Lê Thị Thuần
Kế toán trưởng

Ngô Đức Sơn
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2021

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 cấp ngày 6 tháng 3 năm 2006 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.

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 2020 là 57 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 79).

Cơ cấu tổ chức

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

	Tên công ty con	Trụ sở	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ sở hữu (%)	
					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	Đang hoạt động	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	Đang hoạt động	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	Đang hoạt động	98,01	98,01
(4)	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và phát triển bất động sản	Đang hoạt động	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 khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất 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 2020.

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

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

3.3 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.7 Chi phí đi vay

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

3.8 Chi phí trả trước

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

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

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

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

3.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Các khoản dự phòng

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

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

3.14 Cổ phiếu quỹ

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.16 Lãi trên mỗi cổ phiếu

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

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán căn hộ

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

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

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

3.19 Các bên liên quan

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

3.20 Thông tin theo bộ phận

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

4. TIỀN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	467.611.974	600.927.256
Tiền gửi ngân hàng	39.886.640.955	36.280.218.020
Tiền đang chuyển	12.744.000.000	-
TỔNG CỘNG	53.098.252.929	36.881.145.276

5. CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị	Số lượng cổ phiếu	Giá trị
Cổ phiếu niêm yết:				
Công ty Cổ phần Xây dựng và Sản xuất Vật liệu Xây dựng Biên Hòa	12.500	477.409.247	12.500	477.409.247
Dự phòng		(39.909.250)		(78.659.250)
GIÁ TRỊ THUẦN		437.499.997		398.749.997

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu chuyển nhượng bất động sản	32.652.251.897	35.774.439.347
Phải thu từ cung cấp dịch vụ	*983.872.855*	*77.815.122.855*
• *Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hưng Gia Việt*	*646.372.855*	*646.372.855*
• *Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Dland*	*337.500.000*	*168.750.000*
• *Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt*	-	*77.000.000.000*
TỔNG CỘNG	33.636.124.752	113.589.562.202
Trong đó:		
Phải thu các bên khác	*33.636.124.752*	*113.420.812.202*
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 34)	-	*168.750.000*

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hưng Gia Việt	84.527.700.000	91.621.919.993
Công ty TNHH Xây dựng An Phú Gia	480.208.566	480.208.566
Khác	1.630.379.998	2.911.303.852
TỔNG CỘNG	86.638.288.564	95.013.432.411

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	**666.496.591.241**	**525.394.251.303**
Phải thu từ hợp đồng ủy thác đầu tư nhận chuyển nhượng cổ phần (i)	336.048.958.313	294.190.090.000
• *Công ty sở hữu dự án tại Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh*	272.930.000.000	-
• *Công ty sở hữu dự án tại Tỉnh Bình Thuận*	*63.118.958.313*	294.190.090.000
Phải thu từ hợp đồng hợp tác (ii)	200.938.105.446	-
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh (iii)	73.498.460.000	73.498.460.000
Đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh (iv)	26.000.000.000	26.000.000.000
Chi phí trả hộ	13.677.500.000	103.711.300.487
• *Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Dland*	*13.677.500.000*	*838.639.485*
• *Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt*	-	*102.872.661.002*
Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") tạm nộp (v)	9.867.024.277	8.917.121.458
Phải thu từ thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh	4.000.000.000	4.000.000.000
Cho mượn không lãi suất	293.091.213	6.858.512.748
Khác	2.173.451.992	8.218.766.610
Dài hạn	**1.869.324.000**	**1.875.324.000**
Ký quỹ, ký cược	1.869.324.000	1.875.324.000
TỔNG CỘNG	668.365.915.241	527.269.575.303
Trong đó:		
Phải thu các bên khác	*668.365.915.241*	*452.532.475.818*
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	-	*74.737.099.485*

(i) Khoản này thể hiện khoản ủy thác đầu tư cho các cá nhân để nhận chuyển nhượng cổ phần.

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

(iii) Khoản này thể hiện khoản phải thu từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") với Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Dland liên quan đến việc hợp tác và phát triển dự án thuộc Tỉnh Bình Dương. Theo HĐHTKD này, Nhóm Công ty được chia lợi nhuận theo tỷ lệ vốn góp.

(iv) Đây là khoản tiền đặt cọc cho Công ty Cổ phần Codona Thế kỷ 21 ("Codona") theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") giữa Công ty và Codona liên quan đến việc hợp tác và phát triển dự án Khu dân cư tại Thị trấn Trảng Bom, Xã Bình Minh, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam. Theo HĐHTKD này, Nhóm Công ty được phân chia sản phẩm theo tỷ lệ vốn góp.

(v) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN"). Công ty kê khai tạm nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu được tiền trong trường hợp chưa xác định được doanh thu và chi phí tương ứng.

9. HÀNG TỒN KHO

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (*)	822.915.054.775	753.783.421.763
Thành phẩm bất động sản hoàn thành	20.656.261.807	61.467.254.621
TỔNG CỘNG	843.571.316.582	815.250.676.384

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

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cao ốc Căn hộ - Thương mại Dịch vụ Aurora ("Aurora") (i)	421.588.877.497	377.314.448.264
Khu dân cư Metro Valley ("Metro Valley")	401.326.177.278	376.468.973.499
TỔNG CỘNG	822.915.054.775	753.783.421.763

(**) Thành phẩm bất động sản hoàn thành bao gồm các dự án sau:

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cao ốc Căn hộ - Thương mại Dịch vụ An Phú Long Land 1 ("An Phú Long Land 1")	20.656.261.807	61.467.254.621

10. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa các chi phí đi vay là 2.439.492.603 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019: 14.887.169.735 VND). Các khoản chi phí đi vay này phát sinh từ khoản vay tổ chức khác để sử dụng cho việc đầu tư và phát triển dự án An Phú Long Land 1.

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Máy móc, thiết bị	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	103.832.610	1.164.205.707	1.268.038.317
Mua mới trong năm	-	109.198.000	109.198.000
Số cuối năm	103.832.610	1.273.403.707	1.377.236.317
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	*103.832.610*	*438.742.067*	*542.574.677*
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	(103.832.610)	(912.408.015)	(1.016.240.625)
Khấu hao trong năm	-	(210.137.630)	(210.137.630)
Số cuối năm	(103.832.610)	(1.122.545.645)	(1.226.378.255)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	-	251.797.692	251.797.692
Số cuối năm	-	150.858.062	150.858.062

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	Phần mềm máy tính
Nguyên giá:	
Số đầu năm	2.207.506.190
Mua mới trong năm	10.450.000
Số cuối năm	2.217.956.190
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	(942.364.707)
Hao mòn trong năm	(493.436.543)
Số cuối năm	(1.435.801.250)
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	1.265.141.483
Số cuối năm	782.154.940

13. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỞ DANG

Thể hiện giá trị quyền sử dụng đất, chi phí xây dựng và các chi phí phát sinh khác thuộc phần diện tích kinh doanh thương mại, dịch vụ, và bãi đậu xe ô tô 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.

14. CÁC KHOẢN CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	**2.265.577.843**	**1.665.922.987**
Chi phí thuê trả trước	1.386.000.000	660.000.000
Chi phí hoa hồng môi giới	739.036.534	846.126.147
Khác	140.541.309	159.796.840
Dài hạn	**68.149.599.935**	**75.951.203.379**
Chi phí hoa hồng môi giới	42.091.480.090	48.347.266.094
Chiết khấu thanh toán	19.380.501.508	17.031.199.164
Chi phí cải tạo tài sản đi thuê	3.642.849.284	7.262.651.841
Công cụ, dụng cụ	330.002.691	598.748.540
Khác	2.704.766.362	2.711.337.261
TỔNG CỘNG	70.415.177.778	77.617.126.366

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng	Số cuối năm		Số đầu năm	
			% sở hữu	Giá trị (VND)	% sở hữu	Giá trị (VND)
Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương (*) ("KSB")	Khai thác khoáng sản và cho thuê khu công nghiệp	Đang hoạt động	25,93	638.496.315.804	27,02	564.189.769.402

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

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 2020 được trình bày như sau:

VND

	KSB (*)
Giá trị đầu tư:	
Số đầu năm và số cuối năm	380.529.474.422
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:	
Số đầu năm	183.660.294.980
Phần lãi từ công ty liên kết	74.306.546.402
Số cuối năm	257.966.841.382
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	564.189.769.402
Số cuối năm	638.496.315.804

(*) 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.

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, và cá nhân (Thuyết minh số 21.1 và 21.2) và cho các khoản vay trái phiếu (Thuyết minh số 21.4).

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	**Số đầu năm**
Công ty TNHH Xây dựng An Phú Gia	45.627.419.140	51.185.873.645
Công ty Cổ phần Socon Việt Nam	18.425.000.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Dland	5.308.641.701	5.308.641.701
Khác	9.188.886.949	9.826.600.052
TỔNG CỘNG	78.549.947.790	66.321.115.398
Trong đó:		
Phải trả các bên khác	*78.549.947.790*	*61.012.473.697*
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	-	*5.308.641.701*

17. 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.

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	Số đầu năm	**Tăng trong năm**	**Giảm trong năm**	**Số cuối năm**
Thuế TNDN	14.172.783.630	1.402.198.419	(8.319.922.360)	7.255.059.689
Trong đó:				
- Thuế TNDN tạm nộp	*8.917.121.458*	*910.254.504*	*(3.003.466.053)*	*6.823.909.909*
- Thuế TNDN hiện hành	*5.255.662.172*	*491.943.915*	*(5.316.456.307)*	*431.149.780*
Thuế giá trị gia tăng	3.228.822.404	46.105.765.104	(34.958.082.714)	14.376.504.794
Thuế thu nhập cá nhân	221.033.860	1.797.377.152	(1.762.373.721)	256.037.291
Khác	39.648.315	1.563.409.279	(1.551.604.015)	51.453.579
TỔNG CỘNG	17.662.288.209	50.868.749.954	(46.591.982.810)	21.939.055.353

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	**Số đầu năm**
Lãi vay	3.478.174.089	111.883.770
Khác	902.500.000	467.500.000
TỔNG CỘNG	4.380.674.089	579.383.770

20. PHẢI TRẢ KHÁC

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	**709.429.648.796**	**907.482.939.508**
Nhận đặt cọc từ các cá nhân mua bất động sản	596.942.678.616	637.284.898.408
Phải trả tiền đặt cọc hợp đồng môi giới (i)	45.000.000.000	45.000.000.000
Mượn không lãi suất (i)	16.371.130.732	181.274.130.732
• *Ông Lê Công Sơn*	*3.000.000.000*	*136.237.000.000*
• *Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sản xuất Bất động sản Hoàng Gia Phát*	*12.999.000.000*	*12.999.000.000*
• *Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Địa Ốc Dland*	*372.130.732*	*372.130.732*
• *Khác*	-	31.666.000.000
Phải trả các khoản thu hộ, chi hộ	*16.342.670.364*	*16.342.670.364*
• *Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Đông Nam*	*15.404.572.828*	*15.404.572.828*
• *Khác*	*938.097.536*	*938.097.536*
Lãi phải trả	*16.187.941.964*	*10.551.111.582*
Thu hộ kinh phí bảo trì tòa nhà	7.270.485.415	6.417.414.480
Phải trả hợp đồng hợp tác kinh doanh (iii)	4.700.000.000	4.700.000.000
Khác	6.614.741.705	5.912.713.942
Dài hạn	**118.800.000**	**172.800.000**
Ký quỹ, ký cược	118.800.000	172.800.000
TỔNG CỘNG	709.548.448.796	907.655.739.508
Trong đó:		
Phải trả các bên khác	*709.548.448.796*	*887.179.035.948*
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 34)	-	*20.476.703.560*

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

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

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

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

Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, khoản phải trả này đã được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2021.

21. VAY

VND

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Phân loại lại	Số cuối năm
Ngắn hạn	**159.744.282.542**	**400.904.243.529**	**(392.974.957.556)**	**128.447.126.896**	**296.120.695.411**
Vay các công ty chứng khoán (Thuyết minh số 22.1)	*115.243.222.417*	*400.904.243.529*	*(372.294.957.556)*	-	*143.852.508.390*
• *Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội*	*28.764.615.966*	-	-	-	*28.764.615.966*
• *Công ty TNHH MTV Chứng khoán Maybank Kim Eng*	*10.753.059.023*	*37.718.715.183*	*(21.466.613.229)*	-	*27.005.160.977*
• *Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset*	*11.186.718.844*	*71.118.473.245*	*(57.346.807.825)*	-	*24.958.384.264*
• *Công ty Cổ phần Chứng khoán MB*	*12.400.001.537*	*51.622.802.863*	*(41.890.345.566)*	-	*22.132.458.834*
• *Công ty Cổ phần Chứng khoán KB Việt Nam*	*8.760.516.000*	*91.198.955.941*	*(83.636.513.229)*	-	*16.322.958.712*
• *Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Chứng khoán Yuanta Việt Nam*	-	*34.902.498.908*	*(20.365.969.048)*	-	*14.536.529.860*
• *Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT*	*10.313.544.176*	*35.295.597.569*	*(35.476.741.968)*	-	*10.132.399.777*
• *Công ty TNHH Chứng khoán ACB*	*21.757.971.971*	*946.752.129*	*(22.704.724.100)*	-	-
• *Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam*	*11.306.794.900*	*25.483.921.447*	*(36.790.716.347)*	-	-
• *Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS*	-	*52.616.526.244*	*(52.616.526.244)*	-	-
Vay cá nhân (Thuyết minh số 21.2)	*8.054.654.000*	-	-	-	*8.054.654.000*
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21.3)	*36.446.406.125*	-	*(20.680.000.000)*	*13.513.593.875*	*29.280.000.000*
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21.4)	-	-	-	*115.387.155.287*	*115.387.155.287*
Chi phí phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 21.4)	-	-	-	*(453.622.266)*	*(453.622.266)*
Dài hạn	**13.513.593.875**	**229.867.066.042**	**-**	**(128.447.126.896)**	**114.933.533.021**
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 21.4)	-	*230.774.310.573*	-	*(115.387.155.287)*	*115.387.155.286*
Chi phí phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 21.4)	-	*(907.244.531)*	-	*453.622.266*	*(453.622.265)*
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.3)	*13.513.593.875*	-	-	*(13.513.593.875)*	-
TỔNG CỘNG	*173.257.876.417*	*630.771.309.571*	*(392.974.957.556)*	-	*411.054.228.432*

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Vay các công ty chứng khoán

Đây là các khoản vay từ các công ty chứng khoán nhằm mục đích đầu tư tài chính có kỳ hạn gốc là chín mươi (90) ngày kể từ ngày giải ngân và sẽ tự động tái tục sau mỗi ba (3) tháng. Các khoản vay này chịu lãi suất thả nổi, với lãi suất hiện tại từ 10,3%/năm đến 16%/năm và được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ các khoản vay (Thuyết minh số 15).

21.2 Vay cá nhân

Chi tiết khoản vay cá nhân được trình bày như sau:

VND

Bên cho vay	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ông Phạm Anh Tuấn	8.054.654.000	Theo thỏa thuận	Đầu tư tài chính	13.50	Tài sản hình thành từ khoản vay (Thuyết minh số 16.1)

(*) Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Nhóm Công ty chưa thanh toán khoản vay cá nhân đến hạn này.

21.3 Vay ngân hàng dài hạn

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

VND

Ngân hàng	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quy Nhơn	29.280.000.000	Từ ngày 26 tháng 1 năm 2021 đến ngày 3 tháng 4 *năm 2021* (*)	Tài trợ dự án An Phú Long Land I	11	Thửa đất số 619, 620 và 621 tổng diện tích 1.036,4 m2 thuộc tờ bản đồ số 71 tọa lạc tại Phường Tân Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam thuộc sở hữu của bên khác
Trong đó:					
• *Vay dài hạn đến hạn trả*	*29.280.000.000*				
• *Vay dài hạn*	-				

(*) Trong năm, Công ty và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quy Nhơn đã ký văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 03/2020/1544001/PLHĐTD để sửa đổi lịch trả nợ gốc.

21.4 Trái phiếu phát hành

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (*)	230.774.310.573	-
Chi phí phát hành trái phiếu	(907.244.531)	-
Số cuối năm	229.867.066.042	-
Trong đó:		-
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	114.933.533.021	-
Trái phiếu dài hạn	114.933.533.021	-

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

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

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

Các trái phiếu này được đảm bảo bằng:

- *Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc Thửa đất số 1, Tờ bản đồ số 5 Bộ địa chính phường Tân Phú, Quận 9 với tổng diện tích 34.737,7 m2 thuộc dự án Khu dân cư Metro Valley tọa lạc tại địa chỉ 52/1 Đường 400, Ấp Cây Dầu, Phường Tân Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Đông Sài Gòn (Thuyết minh số 9),*
- *Toàn bộ cổ phiếu Đông Sài Gòn,*
- *Một phần cổ phiếu KSB thuộc sở hữu của Công ty (Thuyết minh số 15);*
- *Quyền thu từ một số hợp đồng căn hộ thuộc Bình Đông (Thuyết minh số 17)*

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

22. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	6.409.463.648	51.233.449
Trích lập (Thuyết minh số 24.1)	8.204.025.010	9.862.492.308
Sử dụng quỹ	(2.998.654.532)	(3.504.262.109)
Số cuối năm	11.614.834.126	6.409.463.648

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 *Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu*

VND

	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
Năm trước						
Số đầu năm	609.999.330.000	-	2.423.766.063	154.525.497.999	5.724.958.898	772.673.552.960
Lợi nhuận (lỗ) thuần trong năm	-	-	-	54.693.500.069	(2.824.192)	54.690.675.877
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	6.574.994.872	(6.574.994.872)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(9.862.492.308)	-	(9.862.492.308)
Mua cổ phiếu quỹ	-	(5.750.000.000)	-	-	-	(5.750.000.000)
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	-	-	-	(1.314.998.974)	-	(1.314.998.974)
Số cuối năm	609.999.330.000	(5.750.000.000)	8.998.760.935	191.466.511.914	5.722.134.706	810.436.737.555
Năm nay						
Số đầu năm	609.999.330.000	(5.750.000.000)	8.998.760.935	191.466.511.914	5.722.134.706	810.436.737.555
Lợi nhuận (lỗ) thuần trong năm	-	-	-	50.960.749.109	(28.069.759)	50.932.679.350
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	5.469.350.007	(5.469.350.007)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(8.204.025.010)	-	(8.204.025.010)
Mua cổ phiếu quỹ (*)	-	(710.000.000)	-	-	-	(710.000.000)
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	-	-	-	(1.000.000.000)	-	(1.000.000.000)
Số cuối năm	609.999.330.000	(6.460.000.000)	14.468.110.942	227.753.886.006	5.694.064.947	851.455.391.895

(*) Theo nghị quyết Hội đồng quản trị ("NQHĐQT") Số 41/2019/DRH/NQ-HĐQT ngày 26 tháng 12 năm 2019 và theo NQHĐQT Số 29/2020/DRH/NQ-HĐQT ngày 13 tháng 5 năm 2020, Công ty đã quyết định mua lại 71.000 cổ phiếu đã phát hành cho Cán bộ nhân viên theo chương trình lựa chọn cho người lao động ("ESOP") làm cổ phiếu quỹ do các Cán bộ nhân viên đã nghỉ việc tại Công ty với giá mua là 10.000 VND/cổ phiếu.

24.2 *Cổ phiếu*

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	**Số đầu năm**
Cổ phiếu được phép phát hành	60.999.933	60.999.933
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	*60.999.933*	*60.999.933*
Số lượng cổ phiếu quỹ		
Cổ phiếu phổ thông	(646.000)	(575.000)
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	*60.353.933*	*60.424.933*

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

24.3 *Các giao dịch về vốn với cổ đông*

VND

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

25. DOANH THU

25.1 *Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ*

VND

	Năm nay	**Năm trước**
Doanh thu	**77.912.065.587**	**369.159.685.107**
Doanh thu bán bất động sản	62.076.207.001	328.852.866.925
Doanh thu cung cấp dịch vụ	15.835.858.586	40.306.818.182
Trừ		
Giảm trừ doanh thu	-	(2.746.873.082)
DOANH THU THUẦN	77.912.065.587	366.412.812.025
Trong đó:		
Doanh thu bán bất động sản	62.076.207.001	326.105.993.843
Doanh thu cung cấp dịch vụ	15.835.858.586	40.306.818.182

25.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

VND

	Năm nay	**Năm trước**
Lãi chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	8.541.070.997	664.214.812
Lãi tiền gửi	108.166.358	58.101.904
Cổ tức	25.000.000	20.100.000
Khác	20.518.249	-
TỔNG CỘNG	8.694.755.604	742.416.716

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của bất động sản đã bán	54.834.272.050	290.045.595.572
Giá vốn của dịch vụ cung cấp	1.805.966.598	9.956.704.253
TỔNG CỘNG	56.640.238.648	300.002.299.825

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	20.386.012.718	28.319.029.947
Lỗ do thanh lý chứng khoán kinh doanh	1.520.743.930	1.234.244.944
Chiết khấu thanh toán	1.775.038.098	411.927.461
Hoàn nhập dự phòng đầu tư	(78.659.250)	(74.647.466)
Chi phí khác	647.669.431	1.677.177.137
TỔNG CỘNG	24.250.804.927	31.567.732.023

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG

VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí môi giới	1.885.565.923	28.122.633.900
Khác	3.336.915.720	9.494.999
TỔNG CỘNG	5.222.481.643	28.132.128.899

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	13.521.929.225	10.756.011.690
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.885.762.481	2.248.861.357
Chi phí khấu hao, hao mòn tài sản cố định	656.739.170	657.749.412
Chi phí khác	2.607.252.633	4.226.947.177
TỔNG CỘNG	27.671.683.509	17.889.569.636

30. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	**941.561.667**	**3.102.318.209**
Lãi phạt chậm thanh toán theo tiến độ	854.687.811	1.432.642.519
Thu phí chuyển nhượng dự án	-	760.395.071
Thu nhập khác	86.873.856	909.280.619
Chi phí khác	**(2.012.539.429)**	**(1.747.559.145)**
Các khoản phạt	(1.236.399.173)	(1.223.476.189)
Chi phí khác	(776.140.256)	(524.082.956)
LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC	(1.070.977.762)	1.354.759.064

31. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

VND

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của bất động sản đã bán	54.834.272.050	290.045.595.572
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.281.102.467	33.593.741.809
Chi phí nhân viên	14.818.121.760	17.490.469.391
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định (Thuyết minh số 11 và số 12)	703.574.173	736.966.086
Chi phí khác	5.897.333.350	4.157.225.502
TỔNG CỘNG	89.534.403.800	346.023.998.360

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

32.1 Chi phí thuế TNDN

VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(4.867.199.350)	7.436.592.373
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	134.179.356
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(4.621.130.212)	7.570.771.729
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	(8.298.896)	2.513.110.942
TỔNG CỘNG	(4.875.498.246)	10.083.882.671

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.1 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:

VND

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế	**46.057.181.104**	**64.774.558.548**
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	9.211.436.221	12.954.911.710
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ	5.822.827.753	7.974.786.219
Phân bổ giá trị hợp lý từ giao dịch mua tài sản	656.168.053	3.659.848.965
Phân bổ lợi thế thương mại	575.288.665	135.436.646
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	(6.087.747.393)	-
Lỗ thuế ở công ty con chưa ghi nhận thuế hoãn lại	(14.861.309.280)	(14.771.260.225)
Chênh lệch tạm thời chưa ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại	(5.000.000)	(4.020.000)
Cổ tức	-	134.179.356
Thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận những năm trước	(210.833.106)	-
Phần lãi trong công ty liên kết	23.670.841	-
Chi phí thuế TNDN	**(4.875.498.246)**	**10.083.882.671**

(*) Theo hướng dẫn của Nghị định số 132/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 áp dụng từ năm tính thuế 2019, Nhóm Công ty đã ghi nhận điều chỉnh giảm chi phí TNDN trong năm hiện hành với tổng giá trị là 6.087.747.393 VND.

(**) Theo hướng dẫn của Nghị định số 114/2020/NĐ-CP ngày 25 tháng 9 năm 2020 - Quy định chi tiết thi hành Nghị Quyết số 116/2020/QH14 của Quốc Hội về giảm thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của năm 2020 đối với doanh nghiệp, hợp tác xã, đơn vị sự nghiệp và tổ chức khác.

33.2 Thuế TNDN hiện hành

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

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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

VND

	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
Lợi nhuận chưa thực hiện	467.138.243	435.168.506	31.969.737	385.336.351
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	-	-	-	(2.898.447.293)
Lỗ có thể sử dụng để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai	-	23.670.841	(23.670.841)	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	***467.138.243***	***458.839.347***	***-***	***-***
(Chi phí) thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất			***8.298.896***	***(2.513.110.942)***

33. 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)	50.960.749.109	54.693.500.069
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi *(*)*	(7.644.112.366)	(8.204.025.010)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	43.316.636.743	46.489.475.059
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	60.376.947	60.891.700
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản (VND)	*717*	*763*
- Lãi suy giảm (VND)	*717*	*763*

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2020 theo kế hoạch được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 25 tháng 6 năm 2020.

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

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Các cá nhân	Quản lý chủ chốt	Tạm ứng thực hiện dự án	71.083.620.649	66.006.924.001
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc DLand	Đồng quản lý chủ chốt đến ngày 24 tháng 8 năm 2020	Mượn tiền	11.838.639.485	-
		Cho thuê văn phòng	306.818.182	306.818.182
		Chi hộ	-	34.800.000.000

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

VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc DLand	Đồng quản lý chủ chốt đến ngày 24 tháng 8 năm 2020	Cung cấp dịch vụ	-	168.750.000
Các khoản phải thu ngắn hạn khác				
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc DLand	Đồng quản lý chủ chốt đến ngày 24 tháng 8 năm 2020	Hợp đồng hợp tác đầu tư	-	73.498.460.000
		Cho mượn không lãi suất	-	838.639.485
Các cá nhân khác	Quản lý chủ chốt	Tạm ứng thực hiện dự án	-	400.000.000
TỔNG CỘNG			-	74.737.099.485
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc DLand	Đồng quản lý chủ chốt đến ngày 24 tháng 8 năm 2020	Dịch vụ môi giới	-	5.308.641.701
Các khoản phải trả ngắn hạn khác				
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc DLand	Đồng quản lý chủ chốt đến ngày 24 tháng 8 năm 2020	Mượn tiền không lãi suất	-	372.130.732
Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	Đồng quản lý chủ chốt đến ngày 25 tháng 6 năm 2020	Chi hộ		15.404.572.828
		Hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	4.700.000.000
TỔNG CỘNG			-	20.476.703.560

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

VND

	Năm nay	Năm trước
Thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc	**2.644.424.722**	**1.254.028.884**
Ông Phan Tấn Đạt	1.452.756.550	1.443.786.550
Ông Ngô Đức Sơn	555.929.971	509.927.711
Ông Trần Hoàng Anh	515.738.201	504.101.173
Ông Trả Ngọc Đính	120.000.000	240.000.000
Thù lao của Ban Kiểm soát	**432.000.000**	**-**
Bà Đoàn Thị Mỹ Nhung	162.000.000	-
Ông Nguyễn Trung Nghĩa	135.000.000	-
Ông Nguyễn Hữu Trí	135.000.000	-
TỔNG CỘNG	3.076.424.722	1.254.028.884

35. 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:

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	3.931.000.000	3.600.000.000
Từ 2 đến 5 năm	15.840.000.000	15.840.000.000
Trên 5 năm	12.870.000.000	14.850.000.000
TỔNG CỘNG	32.641.000.000	34.290.000.000

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

36. 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 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

VND

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

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 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

VND

	Bất động sản	Dịch vụ	Loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu thuần				
Doanh thu thuần từ bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	*326.105.993.843*	*70.209.134.123*	*(29.902.315.941)*	*366.412.812.025*
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận (lỗ) gộp của bộ phận	*54.359.643.096*	*32.276.795.682*	*(20.225.926.578)*	*66.410.512.200*
Chi phí không phân bổ				*(46.021.698.535)*
Doanh thu hoạt động tài chính				*742.416.716*
Chi phí tài chính				*(31.567.732.023)*
Lỗ khác				*1.354.759.064*
Phần lãi trong công ty liên kết				*73.856.301.126*
Lợi nhuận thuần trước thuế				*64.774.558.548*
Chi phí thuế TNDN hiện hành				*(7.570.771.729)*
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại				*(2.513.110.942)*
Lợi nhuận sau thuế				**54.690.675.877**
Tài sản và nợ phải trả				
Tài sản bộ phận	*1.131.712.561.289*	*92.987.315.889*	*(21.256.717.710)*	*1.203.443.159.468*
Tài sản không phân bổ				*1.138.702.526.752*
Tổng tài sản				**2.342.145.686.220**
Nợ phải trả bộ phận	*673.857.090.945*	*3.889.202.746*	*(80.545.786.909)*	*597.200.506.782*
Nợ phải trả không phân bổ				*934.508.441.883*
Tổng nợ phải trả				1.531.708.948.665

37. 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.

M.S.D.N: 0304266964-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS
QUẬN 1-TP HỒ CHÍ MINH

Phạm Thị Mai Nương	**Lê Thị Thuần**	**Ngô Đức Sơn**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2021

DRH HOLDINGS

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

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

Designed by NEXT BRAND 0902 860 369