

Công ty Cổ phần DRH Holdings

Báo cáo tài chính riêng

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



Công ty Cổ phần DRH Holdings

MỤC LỤC

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

Công ty Cổ phần DRH Holdings

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị (“HĐQT”) trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

ỦY BAN KIỂM TOÁN TRỰC THUỘC HĐQT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Ngô Đức Sơn được Ông Phan Tấn Đạt ủy quyền để ký báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 theo Giấy Ủy quyền số 01/2020/DRH/UQ-HDQT ngày 7 tháng 8 năm 2020.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần DRH Holdings

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần DRH Holdings ("Công ty") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 để ngày 31 tháng 3 năm 2023.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Ngô Đức Sơn
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

Số tham chiếu: 61354722/22990433

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần DRH Holdings (“Công ty”) được lập ngày 31 tháng 3 năm 2023 và được trình bày từ trang 5 đến trang 34, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Vấn đề cần nhấn mạnh

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

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		351.682.877.952	337.295.492.054
110	I. Tiền	4	159.477.535.871	47.894.146.869
111	1. Tiền		159.477.535.871	47.894.146.869
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		-	447.720.575
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	447.720.575
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		185.869.632.675	282.895.022.006
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	2.001.392.185	10.537.765.247
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		1.015.771.940	927.750.000
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	182.852.468.550	271.429.506.759
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		6.335.709.406	6.058.602.604
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	876.024.300	1.624.349.842
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	14	1.025.432.344	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	14	4.434.252.762	4.434.252.762
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.824.695.131.597	990.118.098.833
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		216.289.824.000	1.869.324.000
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	6	214.420.500.000	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	1.869.324.000	1.869.324.000
220	II. Tài sản cố định		723.361.073	371.588.080
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	626.247.723	157.938.734
222	Nguyên giá		2.097.516.317	1.492.736.317
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.471.268.594)	(1.334.797.583)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	97.113.350	213.649.346
228	Nguyên giá		1.711.616.190	1.711.616.190
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.614.502.840)	(1.497.966.844)
250	III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	11	1.605.964.916.487	985.419.474.422
251	1. Đầu tư vào các công ty con		1.109.790.000.000	604.890.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		500.060.054.838	380.529.474.422
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(3.885.138.351)	-
260	IV. Tài sản dài hạn khác		1.717.030.037	2.457.712.331
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	1.717.030.037	2.457.712.331
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.176.378.009.549	1.327.413.590.887

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		893.689.672.698	747.983.923.660
310	I. Nợ ngắn hạn		893.689.672.698	747.983.923.660
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	12.340.579.234	8.465.546.761
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	537.893.449	537.893.449
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	1.533.040.452	4.137.060.859
314	4. Phải trả người lao động		2.934.786.971	2.409.050.168
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	9.713.969.533	4.102.560.712
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	16	158.524.215.605	270.420.747.507
320	7. Vay ngắn hạn	18	695.316.069.715	442.633.121.950
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	17	12.789.117.739	15.277.942.254
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.282.688.336.851	579.429.667.227
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	1.282.688.336.851	579.429.667.227
411	1. Vốn cổ phần		1.243.538.660.000	609.999.330.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.243.538.660.000	609.999.330.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		120.132.866.000	-
415	3. Cổ phiếu quỹ		(6.460.000.000)	(6.460.000.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		19.564.185.852	19.564.185.852
421	5. Lỗi lũy kế		(94.087.375.001)	(43.673.848.625)
421a	- Lỗi lũy kế đến cuối năm trước		(45.998.192.032)	(17.125.393.464)
421b	- Lỗi năm nay		(48.089.182.969)	(26.548.455.161)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.176.378.009.549	1.327.413.590.887

Mu

shl



Đức Sơn

Phạm Thị Mai Nương
Người lập

Lê Thị Thuần
Kế toán trưởng

Ngô Đức Sơn
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	20.1	18.693.466.771	30.257.267.200
11	2. Giá vốn dịch vụ cung cấp	21, 24	(18.233.239.498)	(25.089.623.562)
20	3. Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ		460.227.273	5.167.643.638
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	82.657.582.362	30.402.109.139
22 23	5. Chi phí tài chính - Trong đó: Chi phí lãi vay	22	(112.383.730.067) (94.200.027.356)	(54.301.267.388) (49.650.434.754)
26	6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23, 24	(18.700.562.173)	(7.809.363.206)
30	7. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh		(47.966.482.605)	(26.540.877.817)
31	8. Thu nhập khác		34.598.426	36.706.578
32	9. Chi phí khác		(157.298.790)	(44.283.922)
40	10. Lỗ khác		(122.700.364)	(7.577.344)
50	11. Tổng lỗ kế toán trước thuế		(48.089.182.969)	(26.548.455.161)
60	12. Lỗ sau thuế TNDN		(48.089.182.969)	(26.548.455.161)




Phạm Thị Mai Nương
Người lập



Lê Thị Thuần
Kế toán trưởng




Ngô Đức Sơn
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lỗ kế toán trước thuế		(48.089.182.969)	(26.548.455.161)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định	8, 9	253.007.007	421.187.641
03	Dự phòng (hoàn nhập) dự phòng		3.885.138.351	(39.909.250)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(65.811.146.673)	(18.964.360.303)
06	Chi phí lãi vay	22	94.200.027.356	49.650.434.754
08	(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(15.562.156.928)	4.518.897.681
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		112.334.956.987	(23.354.290.535)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(143.809.132.165)	10.464.780.154
12	Giảm chi phí trả trước		1.489.007.836	2.156.367.645
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		447.720.575	29.688.672
14	Tiền lãi vay đã trả		(90.299.769.403)	(62.745.918.679)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(3.813.167.922)	(1.432.966.782)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(139.212.541.020)	(70.363.441.844)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(604.780.000)	(115.500.000)
23	Tiền chi cho vay		(180.000.000.000)	-
24	Tiền thu hồi cho vay		-	29.280.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(624.430.580.416)	-
27	Tiền thu lãi cho vay, lãi tiền gửi và cổ tức nhận được		49.476.146.673	6.560.683.282
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(755.559.213.743)	35.725.183.282

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

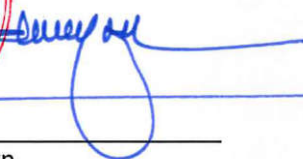
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	19.1	753.672.196.000	-
33	Tiền thu từ đi vay	18	1.192.224.528.466	434.409.546.553
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	18	(939.541.580.701)	(402.830.653.035)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		1.006.355.143.765	31.578.893.518
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		111.583.389.002	(3.059.365.044)
60	Tiền đầu năm		47.894.146.869	50.953.511.913
70	Tiền cuối năm	4	159.477.535.871	47.894.146.869



Phạm Thị Mai Nương
Người lập



Lê Thị Thuần
Kế toán trưởng

Ngô Đức Sơn
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 60 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 59).

Cơ cấu tổ chức

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 11.1. Công ty lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đề ngày 31 tháng 3 năm 2023.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.6 Giả định hoạt động liên tục

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

Như được trình bày tại Thuyết minh số 18.2, vào ngày của báo cáo tài chính riêng này, Công ty chưa thanh toán các khoản nợ gốc và lãi trái phiếu đến hạn thanh toán đã cam kết với các trái chủ tại các hợp đồng trái phiếu với giá trị lần lượt là 175.195.000.000 VND và 3.713.358.921 VND.

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

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

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

3.3 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.4 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.5 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.6 Chi phí đi vay

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

3.7 Chi phí trả trước

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

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

- ▶ Công cụ, dụng cụ xuất dùng;
- ▶ Chi phí nâng cấp tài sản đi thuê.
- ▶ Chi phí hoa hồng môi giới được hạch toán vào chi phí trả trước ngắn hạn và ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.8 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.8 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Chứng khoán kinh doanh

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

3.9 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.10 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.11 Cổ phiếu quỹ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.12 Ghi nhận doanh thu

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

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.13 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

3.14 Các bên liên quan

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

4. TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	57.564.972	143.476.600
Tiền gửi ngân hàng	159.419.970.899	44.797.400.269
Tiền đang chuyển	-	2.953.270.000
TỔNG CỘNG	159.477.535.871	47.894.146.869

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 26)	2.001.392.185	8.878.892.392
Phải thu các bên khác	-	1.658.872.855
TỔNG CỘNG	2.001.392.185	10.537.765.247

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU VỀ CHO VAY DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn ("Đông Sài Gòn") (i)	120.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông ("Bình Đông") (i)	60.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Dland (ii)	34.420.500.000	-
TỔNG CỘNG	214.420.500.000	-
<i>Trong đó:</i>		
- Phải thu các bên khác	34.420.500.000	-
- Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	180.000.000.000	-

Đây là các khoản vay tín chấp có kỳ hạn 24 tháng kể từ ngày giải ngân và hưởng lãi suất 12%/năm.

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	182.852.468.550	271.429.506.759
Cho mượn không lãi suất (i)	76.698.384.254	31.067.005.856
Tạm ứng cho nhân viên để thực hiện hoạt động kinh doanh	59.816.112.693	629.027.963
Đặt cọc thực hiện dự án (ii)	26.000.000.000	26.000.000.000
Phải thu cổ tức	16.335.000.000	-
Phải thu từ thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh	4.000.000.000	4.000.000.000
Phải thu từ hợp đồng hợp tác	-	206.000.000.000
Khác	2.971.603	3.733.472.940
Dài hạn	1.869.324.000	1.869.324.000
Ký quỹ, ký cược	1.869.324.000	1.869.324.000
TỔNG CỘNG	184.721.792.550	273.298.830.759
<i>Trong đó:</i>		
- Phải thu các bên khác	91.688.408.296	242.231.824.903
- Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	93.033.384.254	31.067.005.856

(i) Đây là các khoản cho các công ty con mượn không lãi suất, không có tài sản đảm bảo nhằm tài trợ nhu cầu vốn lưu động. (Thuyết minh số 26).

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND
	<i>Phần mềm máy tính</i>
Nguyên giá:	
Số đầu năm và số cuối năm	<u>1.711.616.190</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	(1.497.966.844)
Hao mòn trong năm	(116.535.996)
Số cuối năm	<u>(1.614.502.840)</u>
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	<u>213.649.346</u>
Số cuối năm	<u>97.113.350</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	876.024.300	1.624.349.842
Chi phí hoa hồng môi giới	739.036.534	739.036.534
Chi phí thuê trả trước	-	726.000.000
Khác	136.987.766	159.313.308
Dài hạn	1.717.030.037	2.457.712.331
Chi phí cải tạo tài sản đi thuê	1.417.786.990	1.836.883.816
Công cụ dụng cụ	299.243.047	620.828.515
TỔNG CỘNG	<u>2.593.054.337</u>	<u>4.082.062.173</u>

11. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào các công ty con (Thuyết minh số 11.1)	1.109.790.000.000	604.890.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 11.2)	500.060.054.838	380.529.474.422
TỔNG CỘNG	1.609.850.054.838	985.419.474.422
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(3.885.138.351)	-
TỔNG CỘNG	<u>1.605.964.916.487</u>	<u>985.419.474.422</u>

Công ty Cổ phần DRH Holdings

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

11.1 Đầu tư vào các công ty con

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng	Số cuối năm		Số đầu năm			
			% sở hữu	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng sỡ hữu (VND)	%	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)
Đông Sài Gòn (*)	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,00	801.900.000.000	-	99,00	297.000.000.000	-
Bình Đông	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,00	198.000.000.000	-	99,00	198.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long ("An Phú Long")	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,95	109.890.000.000	(3.885.138.351)	99,95	109.890.000.000	-
TỔNG CỘNG				1.109.790.000.000	(3.885.138.351)		604.890.000.000	-

(*) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng cổ đông ("ĐHĐCĐ") số 02/2022/ĐSG/INQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 4 năm 2022, các cổ đông của Đông Sài Gòn đã phê duyệt việc phát hành thêm 51.000.000 cổ phần phổ thông với giá phát hành bằng mệnh giá (10.000 VND/cổ phần) cho các cổ đông hiện hữu và Công ty đã đăng ký và mua đủ 50.490.000 cổ phần được đăng ký mua do Đông Sài Gòn phát hành.

Một phần cổ phiếu Đông Sài Gòn thuộc sở hữu của Công ty đã được thế chấp cho các khoản vay trái phiếu (Thuyết minh số 18.2)

Công ty Cổ phần DRH Holdings

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

11.2 Đầu tư vào công ty liên kết

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Số lượng cổ phiếu sở hữu	Giá gốc đầu tư (VND)	Số lượng %	Giá gốc đầu tư (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	22.799.025	500.060.054.838	19.099.025	380.529.474.422
			29,75		25,93	-

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

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

Một phần cổ phiếu KSB thuộc sở hữu của Công ty đã lần lượt được thế chấp cho các khoản vay tại các công ty chứng khoán (Thuyết minh số 17.1) và cho các khoản vay trái phiếu (Thuyết minh số 18.2).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ông Nguyễn Quang Cường	11.868.000.000	7.809.000.000
Khác	472.579.234	656.546.761
TỔNG CỘNG	<u>12.340.579.234</u>	<u>8.465.546.761</u>

13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

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

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.434.252.762	-	-	4.434.252.762
Thuế giá trị gia tăng	-	2.996.928.061	(1.971.495.717)	1.025.432.344
TỔNG CỘNG	<u>4.434.252.762</u>	<u>2.996.928.061</u>	<u>(1.971.495.717)</u>	<u>5.459.685.106</u>
Phải trả				
Thuế giá trị gia tăng	2.547.163.623	1.971.495.717	(4.478.546.284)	40.113.056
Thuế thu nhập cá nhân	1.589.897.236	3.383.555.113	(3.480.524.953)	1.492.927.396
Khác	-	157.298.790	(157.298.790)	-
TỔNG CỘNG	<u>4.137.060.859</u>	<u>5.512.349.620</u>	<u>(8.116.370.027)</u>	<u>1.533.040.452</u>

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	9.413.969.533	3.632.560.712
Khác	300.000.000	470.000.000
TỔNG CỘNG	<u>9.713.969.533</u>	<u>4.102.560.712</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Mượn không lãi suất (*)	136.797.827.615	246.686.556.967
- Các cá nhân	81.099.999.989	42.020.999.996
- Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thuận Tiến ("Thuận Tiến")	32.052.937.469	32.052.937.469
- Bình Đông	23.230.939.934	148.721.782.382
- An Phú Long	413.950.223	23.890.837.120
Phải trả các khoản chi hộ	16.342.670.364	16.342.670.364
Lãi vay phải trả	-	1.621.150.868
Khác	5.383.717.626	5.770.369.308
TỔNG CỘNG	<u>158.524.215.605</u>	<u>270.420.747.507</u>
<i>Trong đó:</i>		
- Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	55.697.827.626	204.665.556.971
- Phải trả các bên khác	102.826.387.979	65.755.190.536

(*) Đây là khoản tiền mượn không lãi suất từ bên liên quan và cá nhân nhằm bổ sung nhu cầu vốn lưu động của Công ty.

17. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	15.277.942.254	11.614.834.126
Trích lập (Thuyết minh số 19.1)	1.324.343.407	5.096.074.910
Sử dụng quỹ	<u>(3.813.167.922)</u>	<u>(1.432.966.782)</u>
Số cuối năm	<u>12.789.117.739</u>	<u>15.277.942.254</u>

Công ty Cổ phần DRH Holdings

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Phân loại lại	Số cuối năm
Ngắn hạn	442.633.121.950	805.922.028.466	(949.909.705.701)	396.670.625.000	695.316.069.715
Vay các công ty chứng khoán (Thuyết minh số 18.1)	212.717.741.858	705.498.647.683	(794.765.944.826)	-	123.450.444.715
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt	-	41.856.244.785	(12.400.219.511)	-	29.456.025.274
- Công ty TNHH Chứng khoán Maybank Kim Eng	39.293.253.507	41.540.645.082	(62.426.511.643)	-	18.407.386.946
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	-	68.168.644.899	(49.770.626.040)	-	18.398.018.859
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc gia	-	179.173.969.663	(167.113.380.364)	-	12.060.589.299
- Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	35.812.188.045	71.118.636.231	(96.302.533.629)	-	10.628.290.647
- Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT	38.649.856.418	41.669.994.377	(70.616.272.516)	-	9.703.578.279
- Công ty Cổ phần Chứng khoán DNSE	-	17.121.707.337	(7.649.236.622)	-	9.472.470.715
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS	-	83.094.746.001	(74.379.152.344)	-	8.715.593.657
- Công ty Cổ phần Chứng khoán KB Việt Nam	27.126.969.623	93.613.234.851	(114.131.713.435)	-	6.608.491.039
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Sai Gòn - Hà Nội	28.764.615.966	-	(28.764.615.966)	-	-
- Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset Việt Nam	24.064.830.641	-	(24.064.830.641)	-	-
- Công ty TNHH Chứng khoán Yuanita Việt Nam	14.155.832.320	5.497.167.752	(19.653.000.072)	-	-
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Trí Việt	4.850.195.338	62.643.656.705	(67.493.852.043)	-	-
Vay tổ chức	-	100.000.000.000	(100.000.000.000)	-	-
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 18.2)	230.338.760.875	-	(55.143.760.875)	410.000.000.000	585.195.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 18.2)	(423.380.783)	423.380.783	-	(13.329.375.000)	(13.329.375.000)
Dài hạn	-	386.302.500.000	10.368.125.000	(396.670.625.000)	-
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 18.2)	-	410.000.000.000	-	(410.000.000.000)	-
Chi phí phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 18.2)	-	(23.697.500.000)	10.368.125.000	13.329.375.000	-
TỔNG CỘNG	442.633.121.950	1.192.224.528.466	(939.541.580.701)	-	695.316.069.715

18.1 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 hiện tại là từ 10,3%/năm đến 16%/năm và được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ các khoản vay (Thuyết minh số 11.2).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY (tiếp theo)

18.2 Trái phiếu phát hành

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt (i)	175.195.000.000	230.338.760.875
Công ty Cổ phần Chứng khoán Beta (ii)	410.000.000.000	-
Chi phí phát hành trái phiếu	<u>(13.329.375.000)</u>	<u>(423.380.783)</u>
TỔNG CỘNG	<u>571.865.625.000</u>	<u>229.915.380.092</u>

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	571.865.625.000	229.915.380.092
Trái phiếu dài hạn	-	-

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

Tổng số tiền thu từ đợt phát hành này được sử dụng để thực hiện đầu tư vào dự án Khu dân cư Metro Valley và dự án Căn hộ Aurora thuộc Đông Sài Gòn và Bình Đông, công ty con của Công ty.

Các trái phiếu này được đảm bảo bằng:

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc Thửa đất số 1, Tờ bản đồ số 5 Bộ địa chính phường Tân Phú, Thành phố Thủ Đức với tổng diện tích 34.737,7 m² thuộc dự án Khu dân cư Metro Valley tọa lạc tại địa chỉ 52/1 Đường 400, Ấp Cây Dầu, Phường Tân Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Đông Sài Gòn.
- Toàn bộ cổ phiếu của Đông Sài Gòn thuộc sở hữu của Công ty (Thuyết minh số 11.1);
- Một phần cổ phiếu KSB thuộc sở hữu của Công ty (Thuyết minh số 11.2);
- Quyền thu từ một số hợp đồng căn hộ thuộc Bình Đông.

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

- (ii) Vào ngày 23 tháng 2 năm 2022, Công ty đã phát hành 410.000 trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có bảo lãnh thanh toán với tổng giá trị 410.000.000.000 VND (mệnh giá 1.000 triệu đồng/ trái phiếu) với kỳ hạn 24 tháng.

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

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

Các trái phiếu này được đảm bảo bằng:

- Quyền sử dụng đất tại Phường Tân Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của một cá nhân là bên thứ ba;
- Một phần cổ phiếu KSB thuộc sở hữu của Công ty (Thuyết minh số 11.2).

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

Công ty Cổ phần DRH Holdings

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lỗi lũy kế	Tổng cộng
Năm trước						VND
Số đầu năm	609.999.330.000	-	(6.460.000.000)	14.468.110.942	(5.933.243.644)	612.074.197.298
Lỗ thuần trong năm	-	-	-	-	(26.548.455.161)	(26.548.455.161)
Trích quỹ đầu tư, phát triển	-	-	-	5.096.074.910	(5.096.074.910)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(5.096.074.910)	(5.096.074.910)
Thù lao và chi phí hoạt động của HĐQT	-	-	-	-	(1.000.000.000)	(1.000.000.000)
Số cuối năm	609.999.330.000	-	(6.460.000.000)	19.564.185.852	(43.673.848.625)	579.429.667.227
Năm nay						
Số đầu năm	609.999.330.000	-	(6.460.000.000)	19.564.185.852	(43.673.848.625)	579.429.667.227
Lỗ thuần trong năm	-	-	-	-	(48.089.182.969)	(48.089.182.969)
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu (i)	603.539.330.000	120.132.866.000	-	-	-	723.672.196.000
Phát hành cổ phiếu cho người lao động của công ty (ii)	30.000.000.000	-	-	-	-	30.000.000.000
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (iii)	-	-	-	-	(1.324.343.407)	(1.324.343.407)
Thù lao HĐQT (iii)	-	-	-	-	(1.000.000.000)	(1.000.000.000)
Số cuối năm	1.243.538.660.000	120.132.866.000	(6.460.000.000)	19.564.185.852	(94.087.375.001)	1.282.688.336.851

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

19.2 Cổ phiếu

	<u>Số lượng cổ phiếu</u>	
	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	124.353.866	60.999.933
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	124.353.866	60.999.933
Số lượng cổ phiếu quỹ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(646.000)	(646.000)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	123.707.866	60.353.933

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

19.3 Các giao dịch về vốn với cổ đông

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

20. DOANH THU

20.1 Doanh thu cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cung cấp dịch vụ	<u>18.693.466.771</u>	<u>30.257.267.200</u>
Trong đó:		
Doanh thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	18.693.466.771	25.041.908.514
Doanh thu từ các bên khác	-	5.215.358.686

20.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức được chia	47.584.200.000	18.036.562.500
Lãi cho vay	18.052.856.548	847.114.521
Lãi từ chứng khoán kinh doanh	16.744.291.062	11.437.748.836
Lãi tiền gửi	174.090.125	80.683.282
Khác	102.144.627	-
TỔNG CỘNG	<u>82.657.582.362</u>	<u>30.402.109.139</u>

21. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn dịch vụ cung cấp	<u>18.233.239.498</u>	<u>25.089.623.562</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	94.200.027.356	49.650.434.754
Chi phí phát hành trái phiếu và các chi phí khác	10.446.505.783	-
Lỗ do thanh lý chứng khoán kinh doanh	2.369.865.784	3.451.131.526
Dự phòng tổn thất đầu tư	3.885.138.351	-
Chi phí khác	1.482.192.793	1.199.701.108
TỔNG CỘNG	<u>112.383.730.067</u>	<u>54.301.267.388</u>

23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	9.968.416.416	3.648.503.883
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.866.455.182	1.779.112.278
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định (Thuyết minh số 8 và 9)	253.007.007	421.187.641
Chi phí khác	2.612.683.568	1.960.559.404
TỔNG CỘNG	<u>18.700.562.173</u>	<u>7.809.363.206</u>

24. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	23.023.790.231	18.134.392.979
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.044.320.865	12.382.846.744
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định (Thuyết minh số 8 và 9)	253.007.007	421.187.641
Chi phí khác	2.612.683.568	1.960.559.404
TỔNG CỘNG	<u>36.933.801.671</u>	<u>32.898.986.768</u>

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Do Công ty bị lỗ trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 nên Công ty không trích thuế TNDN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP(tiếp theo)

25.1 Chi phí thuế TNDN

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lỗ kế toán trước thuế	(48.089.182.969)	(26.548.455.161)
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	(9.617.836.594)	(5.309.691.032)
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	47.032.658	53,916,955
Thu nhập cổ tức	(9.516.840.000)	(3.607.312.500)
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP (*)	13.499.039.832	8,388,350,584
Lỗ thuế chưa ghi nhận tài sản thuế hoãn lại	5.588.604.104	474.735.993
Chi phí thuế TNDN	-	-

(*) 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, chi phí lãi vay chưa được trừ hết được chuyển sang 5 năm liên tục chi tiết như sau:

		VND			
Năm phát sinh	Có thể chuyển tới năm	Tổng chi phí lãi vay không được trừ có thể chuyển sang năm sau (**)	Lãi vay không được trừ đã chuyển đến ngày 31 tháng 12 năm 2022	Không được chuyển	Lãi vay không được trừ chưa chuyển tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
2021	2026	41.941.752.918	-	-	41,941,752,918
2022	2027	67.495.199.157	-	-	67,495,199,157
TỔNG CỘNG		109.436.952.075	-	-	109.436.952.075

(**) Chi phí lãi vay không được trừ nêu theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

25.2 Lỗ thuế

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.3 Lỗi chuyển sang các năm sau

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

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

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

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

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Đông Sài Gòn	Công ty con	Mượn tiền	10.032.657.534	74.190.500.000
		Cho vay	120.000.000.000	-
		Cổ tức	47.520.000.000	-
		Lãi cho vay	10.032.657.534	-
		Dịch vụ quản lý dự án	5.585.316.184	8.071.720.357
Bình Đông	Công ty con	Mượn tiền	64.449.637.974	23.329.000.000
		Cho vay	60.000.000.000	-
		Dịch vụ quản lý dự án	11.300.753.408	13.554.954.084
		Lãi cho vay	6.035.013.699	-
An Phú Long	Công ty con	Mượn tiền	-	34.527.025.786
		Cổ tức được chia	-	17.991.000.000
		Dịch vụ quản lý dự án	1.347.169.906	3.415.234.073
		Lãi cho vay	-	847.114.521
Cá nhân	Quản lý chủ chốt	Tạm ứng thực hiện dự án	182.809.832.000	63.417.126.093
		Hoàn ứng	182.809.832.000	-

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

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Đông Sài Gòn	Công ty con	Dịch vụ quản lý dự án	2.001.392.185	8.878.892.392

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

					VND
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
Phải thu ngắn hạn khác					
Đông Sài Gòn	Công ty con	Cho mượn Cổ tức phải thu	76.698.384.254 16.335.000.000	31.067.005.856 -	
			93.033.384.254	31.067.005.856	
Phải thu về cho vay dài hạn					
Đông Sài Gòn	Công ty con	Cho vay	120.000.000.000	-	
Bình Đông	Công ty con	Cho vay	60.000.000.000	-	
			180.000.000.000	-	
Phải trả ngắn hạn khác					
Thuận Tiến	Công ty con	Mượn tiền	32.052.937.469	32.052.937.469	
Bình Đông	Công ty con	Mượn tiền	23.230.939.934	148.721.782.382	
An Phú Long	Công ty con	Mượn tiền	413.950.223	23.890.837.120	
			55.697.827.626	204.665.556.971	

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

		VND	
		<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thù lao và lương của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc		3.697.826.087	2.436.221.259
Ông Phan Tấn Đạt		900.000.000	1,173,382,643
Ông Ngô Đức Sơn		1.678.695.652	726,050,100
Ông Trần Hoàng Anh		1.119.130.435	536,788,516
Thù lao của Ủy ban Kiểm toán trực thuộc HĐQT		416.000.000	416.619.937
Ông Hồ Ngọc Bạch		208.000.000	-
Ông Nguyễn Lâm Tùng		208.000.000	-
Bà Huỳnh Như Phương		-	416.619.937
Kế toán trưởng		627.968.000	495.301.419
Bà Lê Thị Thuần		627.968.000	495.301.419
TỔNG CỘNG		4.741.794.087	3,348,142,615

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

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

28. SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

Đại dịch Covid-19

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

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

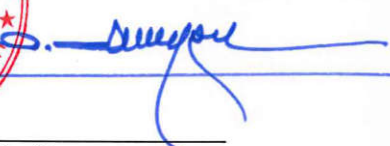
Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng.



Phạm Thị Mai Nương
Người lập



Lê Thị Thuần
Kế toán trưởng

Ngô Đức Sơn
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023