

CÔNG TY CỔ PHẦN
DRH HOLDINGS
DRH HOLDINGS JSC.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Số/No.: 12 /2021/DRH-CBTT

TP. HCM, ngày 31 tháng 03 năm 2021
Ho Chi Minh City, Mar 31st, 2021

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

**DISCLOSURE OF INFORMATION ON
THE STATE SECURITIES
COMMISSION'S PORTAL AND
HOCHIMINH STOCK EXCHANGE'S
PORTAL**

Kính gửi/ To:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *The State Securities Commission*
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM/ *Hochiminh Stock Exchange*

- Tên tổ chức/ *Organization name*: CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS/ *DRH HOLDINGS JOINT STOCK COMPANY*
- Mã chứng khoán/ *Securities Symbol*: DRH
- Địa chỉ trụ sở chính/ *Address*: 67, Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TPHCM/ *67, Ham Nghi Street, Nguyen Thai Binh Ward, District 1, Ho Chi Minh City*
- Điện thoại/ *Telephone*: 028. 3822 3771
- Fax: 028. 3822 3727
- Người thực hiện công bố thông tin/ *Submitted by*: Trần Hoàng Anh

Chức vụ/ *Position*: Phó Tổng Giám đốc/ *Deputy General Director*

Loại thông tin công bố : ☒ định kỳ ☐ bất thường ☐ 24h ☐ theo yêu cầu

Information disclosure type: ☒ *Periodic* ☐ *Irregular* ☐ *24 hours* ☐ *On demand*

Nội dung thông tin công bố (*)/ Content of Information disclosure (*):

Công bố thông tin Báo cáo tài chính riêng Kiểm toán năm 2020/ *Disclosure regarding Audited separate financial statements of 2020.*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/03/2021 tại đường dẫn: <http://www.drh.vn>

This information was disclosed on Company's Portal on Mar 30th 2021 Available at: <http://www.drh.vn>

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

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

Tài liệu đính kèm/ Attachment:

- Audited Separate financial statements 2020
- BCTC riêng Kiểm toán 2020

Đại diện tổ chức

Organization representative

Người UQ CBTT

Party authorized to disclose information

**CÔNG
TY CỔ
PHẦN
DRH
HOLDIN
GS**

Digitally signed by CÔNG
TY CỔ PHẦN DRH
HOLDINGS

DN:

E=nuong.pham@drh.vn,

CN=CÔNG TY CỔ PHẦN
DRH HOLDINGS, O=MST:

0304266964, L="67 Hàm

Nghi, Phường Nguyễn

Thái Bình, Quận 1, Thành

phố Hồ Chí Minh", C=VN

Reason: I am the author of
this document

Location: your signing
location here

Date: 2021-03-31 19:10:07

Foxit PhantomPDF

Version: 9.7.1



PHẦN HOÀNG ANH

Công ty Cổ phần DRH Holdings

Báo cáo tài chính riêng

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



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 - 35

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 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 là kinh doanh và môi giới 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 trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phan Tấn Đạt	Chủ tịch	
Ông Trần Ngọc Đỉnh	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 tại trong năm 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 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.

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 2020.

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 2020, 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 155/2015/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 2020 để ngày 31 tháng 3 năm 2021.

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:

CÔNG TY
CỔ PHẦN
DRH
HOLDINGS

Ngô Đức Sơn
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2021

Số tham chiếu: 61354722/22012538

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 2021 và được trình bày từ trang 5 đến trang 35, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 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 2020, 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, 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 Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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 RIÊNG
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		334.507.896.965	314.502.303.869
110	I. Tiền	4	50.953.511.913	31.300.696.495
111	1. Tiền		50.953.511.913	31.300.696.495
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		276.417.054.450	281.136.934.390
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	983.872.855	92.987.315.889
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		950.763.386	1.020.446.142
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	29.280.000.000	38.346.406.125
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	245.202.418.209	148.782.766.234
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		6.699.830.605	1.665.922.987
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	2.265.577.843	1.665.922.987
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		4.434.252.762	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		991.938.926.118	1.013.431.960.475
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.869.324.000	15.388.917.875
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	-	13.513.593.875
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	1.869.324.000	1.875.324.000
220	II. Tài sản cố định		677.275.721	1.156.394.391
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	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	10	526.417.659	904.596.699
228	Nguyên giá		1.711.616.190	1.711.616.190
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.185.198.531)	(807.019.491)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		-	3.582.102.565
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		-	3.582.102.565
250	IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	12	985.419.474.422	985.419.474.422
251	1. Đầu tư vào các công ty con		604.890.000.000	604.890.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		380.529.474.422	380.529.474.422
260	V. Tài sản dài hạn khác		3.972.851.975	7.885.071.222
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	3.972.851.975	7.861.400.381
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	26.3	-	23.670.841
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.326.446.823.083	1.327.934.264.344

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		714.372.625.785	685.835.396.328
310	I. Nợ ngắn hạn		599.439.092.764	672.321.802.453
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	3.886.817.648	2.571.721.804
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	537.893.449	738.097.172
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	1.299.336.045	6.003.362.914
314	4. Phải trả người lao động		2.095.388.644	2.483.407.128
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	4.380.674.089	579.383.770
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	17	279.503.453.352	493.792.083.475
320	7. Vay ngắn hạn	18	296.120.695.411	159.744.282.542
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	19	11.614.834.126	6.409.463.648
330	II. Nợ dài hạn		114.933.533.021	13.513.593.875
338	1. Vay dài hạn	18	114.933.533.021	13.513.593.875
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		612.074.197.298	642.098.868.016
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	612.074.197.298	642.098.868.016
411	1. Vốn cổ phần		609.999.330.000	609.999.330.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		609.999.330.000	609.999.330.000
415	2. Cổ phiếu quỹ		(6.460.000.000)	(5.750.000.000)
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		14.468.110.942	8.998.760.935
421	4. (Lỗ lũy kế) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(5.933.243.644)	28.850.777.081
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		14.177.402.064	48.118.196.178
421b	- Lỗ năm nay		(20.110.645.708)	(19.267.419.097)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.326.446.823.083	1.327.934.264.344

Muc

Thu



Nguyen

Phạm Thị Mai Nương
Người lập

Lê Thị Thuần
Kế toán trưởng

Ngô Đức Sơn
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	21.1	28.741.679.201	70.209.134.123
11	2. Giá vốn dịch vụ cung cấp	22, 25	(14.551.938.528)	(37.932.338.441)
20	3. Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ		14.189.740.673	32.276.795.682
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	12.831.573.469	15.601.774.436
22	5. Chi phí tài chính	23	(26.622.146.007)	(46.042.974.297)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(24.532.391.896)	(43.206.199.682)
26	6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24, 25	(25.356.047.912)	(16.397.070.677)
30	7. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh		(24.956.879.777)	(14.561.474.856)
31	8. Thu nhập khác		38.353.679	98.725.113
32	9. Chi phí khác		(527.592.034)	(180.216.838)
40	10. Lỗ khác		(489.238.355)	(81.491.725)
50	11. Tổng lỗ kế toán trước thuế		(25.446.118.132)	(14.642.966.581)
51	12. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	5.359.143.265	(4.624.452.516)
52	13. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		(23.670.841)	-
60	14. Lỗ sau thuế TNDN		(20.110.645.708)	(19.267.419.097)

Mai

Thuần



Son

Phạm Thị Mai Nương
Người lập

Lê Thị Thuần
Kế toán trưởng

Ngô Đức Sơn
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lỗ kế toán trước thuế		(25.446.118.132)	(14.642.966.581)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định	9, 10	588.316.670	608.826.912
03	Hoàn nhập dự phòng		(38.750.000)	(74.647.466)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(4.269.984.223)	(14.965.371.639)
06	Chi phí lãi vay	23	24.532.391.896	43.206.199.682
08	(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(4.634.143.789)	14.132.040.908
09	Tăng các khoản phải thu		(8.774.778.947)	(145.870.338.532)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		3.582.102.565	(136.363.636)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(217.208.470.472)	325.389.904.022
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		3.288.893.550	(5.070.958.294)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		-	1.528.618.186
14	Tiền lãi vay đã trả		(15.529.271.195)	(41.654.722.766)
15	Thuế TNDN đã nộp		-	(1.621.447.050)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.998.654.532)	(3.504.262.109)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(242.274.322.820)	143.192.470.729
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(109.198.000)	(100.560.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		20.680.000.000	129.024.482.827
27	Tiền thu lãi cho vay và lãi tiền gửi		4.269.984.223	6.797.809.995
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		24.840.786.223	135.721.732.822

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
32	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
	Tiền mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	20.1	(710.000.000)	(5.750.000.000)
33	Tiền thu từ đi vay	18	630.771.309.571	319.583.071.398
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	18	(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		19.652.815.418	9.219.191.629
60	Tiền đầu năm		31.300.696.495	22.081.504.866
70	Tiền cuối năm	4	50.953.511.913	31.300.696.495



Phạm Thị Mai Nương
Người lập



Lê Thị Thuần
Kế toán trưởng





Ngô Đức Sơn
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 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 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 là kinh doanh và môi giới bất động sản.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty 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 Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 57 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 79).

Cơ cấu tổ chức

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

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 12.1. 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 155/2015/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 2020 đến ngày 31 tháng 3 năm 2021.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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 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 tư vấn, thiết kế, 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 riêng 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 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.

3.5 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.

3.6 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 Công ty, và được hạch toán như chi phí trong năm khi phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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 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.

3.9 *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.

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.

3.10 *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.

3.11 *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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.11 *Phân chia lợi nhuận* (tiếp theo)

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 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 riêng.

3.12 *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.

3.13 *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.

3.14 *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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.14 Thuế (tiếp theo)

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.

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.

3.15 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 các 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	249.108.946	330.476.920
Tiền gửi ngân hàng	37.960.402.967	30.970.219.575
Tiền đang chuyển	12.744.000.000	-
TỔNG CỘNG	50.953.511.913	31.300.696.495

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị VND	Số lượng cổ phiếu	Giá trị VND
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
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hưng Gia Việt	646.372.855	646.372.855
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt	-	77.000.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	-	12.740.382.009
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	-	1.684.819.157
Công ty Cổ phần địa ốc An Phú Long	-	746.991.868
Khác	337.500.000	168.750.000
TỔNG CỘNG	983.872.855	92.987.315.889
Trong đó:		
- Phải thu các bên khác	983.872.855	77.646.372.855
- Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	-	15.340.943.034

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	29.280.000.000	38.346.406.125
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc An Phú Long (*)	29.280.000.000	36.446.406.125
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	-	1.900.000.000
Dài hạn	-	13.513.593.875
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc An Phú Long (*)	-	13.513.593.875
TỔNG CỘNG	29.280.000.000	51.860.000.000

(*) Khoản phải thu về cho vay ngắn hạn và dài hạn cho Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long, công ty con, vay với thời hạn là 34 tháng kể từ ngày 30 tháng 4 năm 2018 và hưởng tiền lãi theo lãi suất 11%/năm (Thuyết minh số 27).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	245.202.418.209	148.782.766.234
Phải thu từ hợp đồng hợp tác (i)	200.938.105.446	-
Đặt cọc thực hiện dự án (ii)	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
Phải thu từ thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh	4.000.000.000	4.000.000.000
Tạm ứng nhân viên	145.027.963	5.020.192.963
Phải thu tiền lãi	-	8.167.561.644
Khác	441.784.800	1.883.711.140
Dài hạn	1.869.324.000	1.875.324.000
Ký quỹ, ký cược	1.869.324.000	1.875.324.000
TỔNG CỘNG	247.071.742.209	150.658.090.234
<i>Trong đó:</i>		
- Phải thu các bên khác	247.071.742.209	142.490.528.590
- Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	-	8.167.561.644
(i) 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.		
(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.		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. 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 trong năm	-	109.198.000	109.198.000
Số cuối năm	103.832.610	1.273.403.707	1.377.236.317
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	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

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND
	Phần mềm máy tính
Nguyên giá:	
Số đầu năm và số cuối năm	1.711.616.190
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	(807.019.491)
Hao mòn trong năm	(378.179.040)
Số cuối năm	(1.185.198.531)
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	904.596.699
Số cuối năm	526.417.659

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. 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	3.972.851.975	7.861.400.381
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
TỔNG CỘNG	6.238.429.818	9.527.323.368

12. 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 12.1)	604.890.000.000	604.890.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 12.2)	380.529.474.422	380.529.474.422
TỔNG CỘNG	985.419.474.422	985.419.474.422
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	-	-
GIÁ TRỊ THUẦN	985.419.474.422	985.419.474.422

Công ty Cổ phần DRH Holdings

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

12.1 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)	% sở hữu	Giá gốc đầu tư (VND)
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn (*)	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,00	297.000.000.000	99,00	297.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản 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	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,95	109.890.000.000	99,95	109.890.000.000
TỔNG CỘNG				604.890.000.000		604.890.000.000

(*) Toàn bộ cổ phiếu Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn thuộc sở hữu của Công ty đã được thế chấp cho các khoản vay trái phiếu (Thuyết minh số 18.4).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

12.2 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	% Dự phòng	Số lượng cổ phiếu sở hữu	% Dự phòng
Công ty Cổ phần Khoáng	Khai thác khoáng	Đang	17.362.751	25,93	380.529.474.422	-
					(VND)	(VND)
					14.468.960	27,02
					380.529.474.422	

Vào ngày 20 tháng 10 năm 2020, KSB đã phát hành 10.688.596 cổ phiếu từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2019 cho các cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 5 năm 2020 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 18/2020/NQ-HĐQT ngày 17 tháng 9 năm 2020. Theo đó, số lượng cổ phiếu nắm giữ bởi Công ty tăng lên từ 14.468.960 cổ phiếu lên 17.362.751 cổ phiếu.

Một phần cổ phiếu KSB thuộc sở hữu của Công ty đã lần lượt được thế chấp cho các khoản vay các công ty chứng khoán, và cá nhân (Thuyết minh số 18.1 và 18.2) và cho các khoản vay trái phiếu (Thuyết minh số 18.4).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ông Nguyễn Quang Cường	3.849.000.000	990.000.000
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Bền Vững	-	814.647.936
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Cơ Điện lạnh	-	339.034.520
Long Quân	37.817.648	428.039.348
Khác		
TỔNG CỘNG	3.886.817.648	2.571.721.804

14. 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.

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	1.220.523.381	2.919.497.991	(3.078.687.402)	1.061.333.970
Thuế thu nhập cá nhân	158.387.017	1.792.295.722	(1.712.680.664)	238.002.075
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.624.452.516	-	(4.624.452.516)	-
Khác	-	383.240.502	(383.240.502)	-
TỔNG CỘNG	6.003.362.914	5.095.034.215	(9.799.061.084)	1.299.336.045

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Mượn không lãi suất (*)	243.224.515.636	463.341.600.885
- Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	143.310.231.875	114.598.604.411
- Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	42.968.433.335	52.088.079.257
- Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thuận Tiến	32.052.937.469	31.113.937.469
- Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	21.892.912.957	157.253.979.748
- Ông Lê Công Sơn	3.000.000.000	92.737.000.000
- Khác	-	15.550.000.000
Phải trả các khoản chi hộ	16.342.670.364	16.342.670.364
Lãi vay phải trả	15.131.021.416	9.494.191.034
Khác	4.805.245.936	4.613.621.192
TỔNG CỘNG	279.503.453.352	493.792.083.475
Trong đó:		
- Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	240.224.515.636	370.459.173.713
- Phải trả các bên khác	39.278.937.716	123.332.909.762

(*) 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.

Công ty Cổ phần DRH Holdings

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 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
					VND
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 18.1)					
- Công ty Cổ phần Chứng khoán	115.243.222.417	400.904.243.529	(372.294.957.556)	-	143.852.508.390
- 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 18.2)	8.054.654.000	-	-	-	8.054.654.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 18.3)	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 18.4)	-	-	-	115.387.155.287	115.387.155.287
Chi phí phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 18.4)	-	-	-	(453.622.266)	(453.622.266)
Dài hạn	13.513.593.875	229.867.066.042	-(128.447.126.896)	114.933.533.021	114.933.533.021
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 18.4)	-	230.774.310.573	-(115.387.155.287)	115.387.155.286	115.387.155.286
Chi phí phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 18.4)	-	(907.244.531)	-	453.622.266	(453.622.265)
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 18.3)	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

Công ty Cổ phần DRH Holdings

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY (tiếp theo)

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 thả nổi, với 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 12.2).

18.2 Vay cá nhân

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

Bên cho vay	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND			%/năm	
Ông Phạm Anh Tuấn	8.054.654.000	Theo thỏa thuận	Đầu tư tài chính	13,5	Tài sản hình thành từ khoản vay (Thuyết minh số 12.2)

18.3 Vay ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND			%/năm	
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 cho dự án An Phú Long Land 1	11	Thửa đất số 619, 620 và 621 tổng diện tích 1.036,4 m ² 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 thứ ba

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY (tiếp theo)

18.4 Trái phiếu phát hành

	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)	-
TỔNG CỘNG	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"), 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, 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.
- Toàn bộ cổ phiếu của Đông Sài Gòn thuộc sở hữu của Công ty (Thuyết minh số 12.1);
- Một phần cổ phiếu KSB thuộc sở hữu của Công ty (Thuyết minh số 12.2);
- 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.

19. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	6.409.463.648	51.233.449
Trích lập (Thuyết minh số 20.1)	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

Công ty Cổ phần DRH Holdings

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	(Lỗ lũy kế) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND
Năm trước					
Số đầu năm	609.999.330.000	-	2.423.766.063	65.870.682.332	678.293.778.395
Lỗ thuần trong năm	-	-	-	(19.267.419.097)	(19.267.419.097)
Mua cổ phiếu quỹ	-	(5.750.000.000)	-	-	(5.750.000.000)
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)
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	28.850.777.081	642.098.868.016
Năm nay					
Số đầu năm	609.999.330.000	(5.750.000.000)	8.998.760.935	28.850.777.081	642.098.868.016
Lỗ thuần trong năm	-	-	-	(20.110.645.708)	(20.110.645.708)
Mua cổ phiếu quỹ (*)	-	(710.000.000)	-	-	(710.000.000)
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)
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	(5.933.243.644)	612.074.197.298

(*) Theo nghị quyết Hội đồng quản trị ("NQHQQT") Số 41/2019/DRH/NQ-HQQT ngày 26 tháng 12 năm 2019 và theo NQHQQT Số 29/2020/DRH/NQ-HQQT 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.2 Cổ phiếu

	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	60.999.933	60.999.933
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	60.999.933	60.999.933
Số lượng cổ phiếu quỹ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(646.000)	(575.000)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	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.

20.3 Các giao dịch về vốn với cổ đông

	<i>Năm nay</i>	<i>VND Năm trước</i>
<i>Vốn cổ phần đã góp</i>		
Số đầu năm và số cuối năm	<u>609.999.330.000</u>	<u>609.999.330.000</u>

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu cung cấp dịch vụ

	<i>Năm nay</i>	<i>VND Năm trước</i>
Doanh thu cung cấp dịch vụ	<u>28.741.679.201</u>	<u>70.209.134.123</u>
Trong đó:		
Doanh thu từ các bên khác	18.399.129.188	44.508.650.436
Doanh thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	10.342.550.013	25.700.483.687

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. DOANH THU (tiếp theo)

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

		VND
	Năm nay	Năm trước
Lãi từ chứng khoán kinh doanh	8.541.070.997	636.402.797
Lãi cho vay	4.146.379.178	14.887.169.735
Lãi tiền gửi	98.605.045	58.101.904
Khác	45.518.249	20.100.000
TỔNG CỘNG	12.831.573.469	15.601.774.436

22. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP

		VND
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn dịch vụ cung cấp	14.551.938.528	37.932.338.441

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

		VND
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	24.532.391.896	43.206.199.682
Lỗ do thanh lý chứng khoán kinh doanh	1.520.743.930	1.234.244.944
Hoàn nhập dự phòng đầu tư	(78.659.250)	(74.647.466)
Chi phí khác	647.669.431	1.677.177.137
TỔNG CỘNG	26.622.146.007	46.042.974.297

24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

		VND
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	13.506.114.917	10.756.011.690
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.450.452.112	1.554.393.448
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định (Thuyết minh số 9 và số 10)	588.316.670	608.826.912
Chi phí khác	1.811.164.213	3.477.838.627
TỔNG CỘNG	25.356.047.912	16.397.070.677

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	23.772.532.754	29.240.592.332
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.735.972.803	21.002.151.247
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định (Thuyết minh số 9 và 10)	588.316.670	608.826.912
Chi phí khác	1.811.164.213	3.477.838.627
TỔNG CỘNG	39.907.986.440	54.329.409.118

26. 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.

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(5.359.143.265)	4.624.452.516
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	23.670.841	-
TỔNG CỘNG	(5.335.472.424)	4.624.452.516

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.

26.1 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	(25.446.118.132)	(14.642.966.581)
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	(5.089.223.626)	(2.928.593.316)
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	5.822.827.754	7.557.065.832
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP (*)	(6.087.747.393)	-
Thu nhập cổ tức	(5.000.000)	(4.020.000)
Khác	23.670.841	-
Chi phí thuế TNDN	(5.335.472.424)	4.624.452.516

(*) Theo hướng dẫn của Nghị định số 132/2020/NĐ-CP ngày 5 tháng 11 năm 2020 sửa đổi Nghị định số 20/2017/ NĐ-CP ngày 24 tháng 2 năm 2017 do Chính phủ ban hành về quy định mức tỷ lệ lãi vay được khấu trừ áp dụng từ năm tính thuế 2019, 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh riêng 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 kỳ 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 được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

26.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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

	Bảng cân đối kế toán riêng		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	
			VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	-	23.670.841	(23.670.841)	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	23.670.841		
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng			(23.670.841)	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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>
Công ty Cổ phần Kinh doanh và phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Công ty con	Mượn tiền	117.280.000.000	157.633.016.410
		Dịch vụ quản lý dự án	2.648.293.761	14.708.963.600
		Cho vay	-	81.900.000.000
		Chi hộ	-	69.550.000.000
		Lãi cho vay	-	8.167.561.644
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	Công ty con	Mượn tiền	113.557.438.623	71.154.208.928
		Dịch vụ quản lý dự án	3.560.249.886	6.468.911.764
		Phí dịch vụ môi giới	266.938.298	-
Cá nhân khác	Quản lý chủ chốt	Tạm ứng thực hiện dự án	48.619.620.649	13.701.924.001
Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	Công ty con	Mượn tiền	4.251.662.314	141.487.700.473
		Lãi cho vay	4.146.379.178	6.719.608.091
		Dịch vụ quản lý dự án	3.560.249.886	4.184.303.911
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
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thuận Tiến	Công ty con	Mượn tiền	-	24.345.365.147
		Dịch vụ quản lý dự án	-	31.486.230

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. 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>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>				
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Công ty con	Dịch vụ quản lý dự án	-	12.740.382.009
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	Công ty con	Dịch vụ quản lý dự án	-	1.684.819.157
Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	Công ty con	Dịch vụ quản lý dự án	-	746.991.868
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Dland	Đồng quản lý chủ chốt đến ngày 24 tháng 8 năm 2020	Cho thuê văn phòng	-	168.750.000
TỔNG CỘNG			-	15.340.943.034
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>				
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Công ty con	Lãi cho vay	-	8.167.561.644
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>				
Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	Công ty con	Cho vay	29.280.000.000	36.446.406.125
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Công ty con	Cho vay	-	1.900.000.000
TỔNG CỘNG			29.280.000.000	38.346.406.125
<i>Phải thu về cho vay dài hạn</i>				
Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	Công ty con	Cho vay	-	13.513.593.875

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. 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: (tiếp theo)

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả ngắn hạn khác				
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	Công ty con	Mượn tiền	143.310.231.875	114.598.604.411
Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	Công ty con	Mượn tiền	42.968.433.335	52.088.079.257
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thuận Tiến	Công ty con	Mượn tiền	32.052.937.469	31.113.937.469
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đồng Sài Gòn	Công ty con	Mượn tiền	21.892.912.957	157.253.979.748
Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Đồng Nam	Đồng quản lý chủ chốt đến ngày 25 tháng 6 năm 2020	Thu hộ	-	15.404.572.828
TỔNG CỘNG			240.224.515.636	370.459.173.713

Giao dịch với các bên liên quan khác

Thù lao của các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát:

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 Trần 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. 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	4.023.000.000	3.600.000.000
Từ 2 đến 5 năm	15.840.000.000	15.840.000.000
Trên 5 năm	10.890.000.000	14.850.000.000
TỔNG CỘNG	30.753.000.000	34.290.000.000

29. 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 riêng.



Phạm Thị Mai Nương
Người lập



Lê Thị Thuần
Kế toán trưởng





Ngô Đức Sơn
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2021