Công ty Cổ phần DRH Holdings

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

Building a better working world

Công ty Cổ phần DRH Holdings

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	10 - 32

Công ty Cổ phần DRH Holdings

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty 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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

ỦY BAN KIỂM TOÁN TRỰC THUỘC HĐQT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Ngô Đức Sơn được Ông Phan Tấn Đạt ủy quyền để ký báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 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 giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023.

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

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

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho 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 giữa niên độ; và
- lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 đề ngày 29 tháng 8 năm 2023.

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

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 29 tháng 8 năm 2023

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

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

Số tham chiếu: 61354722/66926682LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần DRH Holdings ("Công ty") được lập ngày 29 tháng 8 năm 2023 và được trình bày từ trang 5 đến trang 32, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 2.6 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, vào ngày của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 166.015.000.000 VND và 15.610.887.362 VND. Điều kiện này, cùng với các vấn đề khác được trình bày tại Thuyết minh số 2.6, cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Kết luận của chúng tôi về công tác soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Lê Vũ Trường
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 1588-2023-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2023*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2022*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**607.068.482.894**	**351.682.877.952**
110	***I. Tiền***	***4***	***124.173.426.011***	***159.477.535.871***
111	1. Tiền		124.173.426.011	159.477.535.871
130	***II. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***477.035.300.427***	***185.869.632.675***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	1.354.979.045	2.001.392.185
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		1.157.521.940	1.015.771.940
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	209.615.500.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	264.907.299.442	182.852.468.550
150	***III. Tài sản ngắn hạn khác***		***5.859.756.456***	***6.335.709.406***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		801.102.221	876.024.300
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	12	624.401.473	1.025.432.344
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	12	4.434.252.762	4.434.252.762
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**1.614.495.419.290**	**1.824.695.131.597**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***8.430.324.000***	***216.289.824.000***
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	6	6.561.000.000	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***		***567.165.407***	***723.361.073***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	528.320.055	626.247.723
222	Nguyên giá		2.097.516.317	2.097.516.317
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.569.196.262)	(1.471.268.594)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	38.845.352	97.113.350
228	Nguyên giá		1.711.616.190	1.711.616.190
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.672.770.838)	(1.614.502.840)
250	***III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn***	***10***	***1.604.086.220.111***	***1.605.964.916.487***
251	1. Đầu tư vào các công ty con		1.109.790.000.000	1.109.790.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		500.060.054.838	500.060.054.838
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(5.763.834.727)	(3.885.138.351)
260	***IV. Tài sản dài hạn khác***		***1.411.709.772***	***1.717.030.037***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		1.411.709.772	1.717.030.037
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**2.221.563.902.184**	**2.176.378.009.549**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2023*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2022*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**996.707.320.482**	**893.689.672.698**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***996.707.320.482***	***893.689.672.698***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	11	14.218.500.234	12.340.579.234
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		537.893.449	537.893.449
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	12	1.470.819.426	1.533.040.452
314	4. Phải trả người lao động		4.135.245.280	2.934.786.971
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	13	28.553.456.949	9.713.969.533
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	14	164.048.308.601	158.524.215.605
320	7. Vay ngắn hạn	16	771.052.786.965	695.316.069.715
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	15	12.690.309.578	12.789.117.739
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**1.224.856.581.702**	**1.282.688.336.851**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***17.1***	***1.224.856.581.702***	***1.282.688.336.851***
411	1. Vốn cổ phần		1.243.538.660.000	1.243.538.660.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*1.243.538.660.000*	*1.243.538.660.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		120.132.866.000	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. Lỗ luỹ kế		(151.919.130.150)	(94.087.375.001)
421a	*- Lỗ lũy kế đến cuối kỳ trước*		*(94.633.375.001)*	*(45.998.192.032)*
421b	*- Lỗ kỳ này*		*(57.285.755.149)*	*(48.089.182.969)*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**2.221.563.902.184**	**2.176.378.009.549**

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022*
10	**1. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ**	**18.1**	**4.833.823.169**	**9.940.313.974**
11	**2. Giá vốn dịch vụ cung cấp**	**19, 22**	**(4.833.823.169)**	**(9.633.495.792)**
20	**3. Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ**		**-**	**306.818.182**
21	**4. Doanh thu hoạt động tài chính**	**18.2**	**14.915.490.650**	**37.350.892.326**
22	**5. Chi phí tài chính**	**20**	**(60.965.673.585)**	**(49.825.524.304)**
23	*- Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(50.362.128.331)*	*(45.107.130.569)*
26	**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	**21, 22**	**(11.195.885.652)**	**(8.073.800.083)**
30	**7. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh**		**(57.246.068.587)**	**(20.241.613.879)**
31	**8. Thu nhập khác**		**1.661.455**	**25.408.250**
32	**9. Chi phí khác**		**(41.348.017)**	**(131.551.167)**
40	**10. Lỗ khác**		**(39.686.562)**	**(106.142.917)**
50	**11. Tổng lỗ kế toán trước thuế**		**(57.285.755.149)**	**(20.347.756.796)**
51	**12. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	**23.1**	**-**	**-**
60	**13. Lỗ sau thuế TNDN**		**(57.285.755.149)**	**(20.347.756.796)**

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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Tổng lỗ kế toán trước thuế**		**(57.285.755.149)**	**(20.347.756.796)**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định ("TSCĐ")	8, 9	156.195.666	106.891.008
03	Dự phòng dự phòng		1.878.696.376	209.408.280
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(13.052.729.316)	(22.585.253.513)
06	Chi phí lãi vay và phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	20	56.141.503.331	45.107.130.569
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**(12.162.089.092)**	**2.490.419.548**
09	Tăng các khoản phải thu		(75.265.337.889)	(21.922.469.545)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		2.474.876.279	(209.451.123.536)
12	Giảm chi phí trả trước		380.242.344	1.157.021.611
13	Tăng chứng khoán kinh doanh		-	(8.104.014.571)
14	Tiền lãi vay đã trả		(31.782.640.915)	(39.263.033.935)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	15	(98.808.161)	(3.672.167.922)
20	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh**		**(116.453.757.434)**	**(278.765.368.350)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
23	Tiền chi cho vay		(1.756.000.000)	(180.000.000.000)
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		7.168.930.324	140.527.486
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư**		**5.412.930.324**	**(804.290.052.930)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	17.1	-	753.672.196.000
33	Tiền thu từ đi vay	16	460.383.806.293	934.285.982.224
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	16	(384.647.089.043)	(542.458.446.705)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**75.736.717.250**	**1.145.499.731.519**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(35.304.109.860)**	**62.444.310.239**
60	**Tiền đầu kỳ**		**159.477.535.871**	**47.894.146.869**
70	**Tiền cuối kỳ**	**4**	**124.173.426.011**	**110.338.457.108**

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

Hoạt động chính trong kỳ 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 30 tháng 6 năm 2023 là 54 (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 61).

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty có ba (3) công ty con trực tiếp và (1) công ty con gián tiếp. Chi tiết như sau:

Tên công ty con	*Trụ sở*	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*		*Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)*	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2023	*Ngày 31 tháng 12 năm 2022*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2023*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2022*
(1) Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long ("An Phú Long")	Thành phố Hồ Chí Minh ("TP HCM")	Kinh doanh và phát triển BĐS	99,95	99,95	99,95	99,95
(2) Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn ("Đông Sài Gòn")	TP HCM	Kinh doanh và phát triển BĐS	99,00	99,00	99,00	99,00
(3) Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thuận Tiến ("Thuận Tiến")	TP HCM	Kinh doanh và phát triển BĐS	98,01	98,01	99,00	99,00
(4) Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông ("Bình Đông")	TP HCM	Kinh doanh và phát triển BĐS	99,00	99,00	99,00	99,00

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ*

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 đề ngày 29 tháng 8 năm 2023.

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

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.3 *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 giữa niên độ 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 giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VND.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.6 Giả định hoạt động liên tục

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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.

Công ty đã phát sinh một khoản lỗ thuần trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 57.285.755.149 VND. Ngoài ra, như được trình bày tại Thuyết minh số 16.2, vào ngày của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 166.015.000.000 VND và 15.610.887.362 VND.

Theo đó, khả năng tiếp tục hoạt động kinh doanh của Công ty phụ thuộc vào khả năng tiếp tục tạo ra dòng tiền từ hoạt động trong tương lai và sự tiếp tục hỗ trợ về mặt tài chính từ các tổ chức tài chính.

Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 chủ yếu được tạo ra từ việc (i) kinh doanh các dự án bất động sản mà Công ty đang triển khai, (ii) thanh lý một phần các khoản đầu tư tài chính và (iii) nhận giải ngân nợ vay các tổ chức tín dụng. Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng đã và đang thực hiện các thủ tục cần thiết, bao gồm làm việc với các đối tác tiềm năng để thanh lý các khoản đầu tư tài chính để đảm bảo thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ với các trái chủ. 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 giữa niên độ của Công ty trên cơ sở đáp ứng giả định hoạt động liên tục. Vì vậy, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo chưa bao gồm các điều chỉnh có thể cần được thực hiện nếu báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 báo cáo tài chính riêng giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

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

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 giữa niên độ khi phát sinh.

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

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 giữa niên độ khi phát sinh.

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

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 trong kỳ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ:

- 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 giữa niên độ.

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

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

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 giữa niên độ.

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 minh.

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

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

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 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 giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có 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 và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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 giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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 các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. TIỀN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	*Ngày 31 tháng 12 năm 2022*
Tiền mặt	149.998.561	57.564.972
Tiền gửi ngân hàng	120.711.357.450	159.419.970.899
Tiền đang chuyển	3.312.070.000	-
TỔNG CỘNG	**124.173.426.011**	**159.477.535.871**

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	*Ngày 31 tháng 12 năm 2022*
Phải thu bên liên quan *(Thuyết minh số 24)*	1.354.979.045	2.001.392.185

6. PHẢI THU VỀ CHO VAY

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	*Ngày 31 tháng 12 năm 2022*
Ngắn hạn		
Đông Sài Gòn	120.000.000.000	-
Bình Đông	60.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Dland ("Dland")	29.615.500.000	-
TỔNG CỘNG	**209.615.500.000**	**-**
Dài hạn		
Dland	6.561.000.000	34.420.500.000
Đông Sài Gòn	-	120.000.000.000
Bình Đông	-	60.000.000.000
TỔNG CỘNG	**6.561.000.000**	**214.420.500.000**
Trong đó:		
- *Phải thu các bên khác*	*36.176.500.000*	*34.420.500.000*
- *Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 24)*	*180.000.000.000*	*180.000.000.000*

Đây là các khoản vay tín chấp có kỳ hạn còn lại từ 8 tháng đến 24 tháng kể từ ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và hưởng lãi suất 12%/năm.

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	*Ngày 31 tháng 12 năm 2022*
Ngắn hạn	**264.907.299.442**	**182.852.468.550**
Tạm ứng cho nhân viên để thực hiện hoạt động kinh doanh	136.671.117.291	59.816.112.693
Cho mượn không lãi suất *(i)*	79.449.884.254	76.698.384.254
Đặt cọc thực hiện dự án *(ii)*	26.000.000.000	26.000.000.000
Phải thu cổ tức	12.963.885.951	16.335.000.000
Lãi phải thu	5.684.502.082	-
Phải thu từ thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh	4.000.000.000	4.000.000.000
Khác	137.909.864	2.971.603
Dài hạn	**1.869.324.000**	**1.869.324.000**
Ký quỹ, ký cược	1.869.324.000	1.869.324.000
TỔNG CỘNG	**266.776.623.442**	**184.721.792.550**
Trong đó:		
- *Phải thu các bên khác*	*166.552.716.251*	*91.688.408.296*
- *Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 24)*	*100.223.907.191*	*93.033.384.254*

(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 24)*

(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 giữa niên độ này, khoản tiền đặt cọc này cũng đã được đảm bảo bằng tài sản.

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Máy móc, thiết bị	*Thiết bị quản lý*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 30 tháng 6 năm 2023	103.832.610	1.993.683.707	2.097.516.317
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	*103.832.610*	*1.063.645.707*	*1.167.478.317*
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(103.832.610)	(1.367.435.984)	(1.471.268.594)
Khấu hao trong kỳ	-	(97.927.668)	(97.927.668)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	(103.832.610)	(1.465.363.652)	(1.569.196.262)
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	-	626.247.723	626.247.723
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	-	528.320.055	528.320.055

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	Phần mềm máy tính
Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 30 tháng 6 năm 2023	1.711.616.190
Trong đó:	
Đã hao mòn hết	*1.128.936.190*
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(1.614.502.840)
Hao mòn trong kỳ	(58.267.998)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	(1.672.770.838)
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	97.113.350
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	38.845.352

10. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	*Ngày 31 tháng 12 năm 2022*
Đầu tư vào các công ty con *(Thuyết minh số 10.1)*	1.109.790.000.000	1.109.790.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết *(Thuyết minh số 10.2)*	500.060.054.838	500.060.054.838
TỔNG CỘNG	**1.609.850.054.838**	**1.609.850.054.838**
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(5.763.834.727)	(3.885.138.351)
TỔNG CỘNG	**1.604.086.220.111**	**1.605.964.916.487**

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

10.1 *Đầu tư vào các công ty con*

Tên công ty	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tình trạng*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2023*			*Ngày 31 tháng 12 năm 2022*		
			% sở hữu	*Giá gốc đầu tư (VND)*	*Dự phòng (VND)*	*% sở hữu*	*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	801.900.000.000	-
Bình Đông	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,00	198.000.000.000	-	99,00	198.000.000.000	-
An Phú Long	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,95	109.890.000.000	(5.763.834.727)	99,95	109.890.000.000	(3.885.138.351)
TỔNG CỘNG				**1.109.790.000.000**	**(5.763.834.727)**		**1.109.790.000.000**	**(3.885.138.351)**

(*) 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 16.2).*

10.2 *Đầu tư vào công ty liên kết*

Tên công ty	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tình trạng*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2023*				*Ngày 31 tháng 12 năm 2022*			
			Số lượng cổ phiếu	*% sở hữu*	*Giá gốc đầu tư (VND)*	*Dự phòng (VND)*	*Số lượng cổ phiếu*	*% sở hữu*	*Giá gốc đầu tư (VND)*	*Dự phòng (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	29,75	500.060.054.838	-	22.799.025	29,75	500.060.054.838	-

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

Một phần cổ phiếu KSB thuộc sở hữu của Công ty đã lần lượt được thế chấp cho các khoản vay tại các công ty chứng khoán *(Thuyết minh số 16.1)* và cho các khoản vay trái phiếu *(Thuyết minh số 16.2).*

11. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	*Ngày 31 tháng 12 năm 2022*
Ông Nguyễn Quang Cường	14.046.000.000	11.868.000.000
Khác	172.500.234	472.579.234
TỔNG CỘNG	**14.218.500.234**	**12.340.579.234**

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

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	*Tăng trong kỳ*	*Giảm trong kỳ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.434.252.762	-	-	4.434.252.762
Thuế giá trị gia tăng	1.025.432.344	108.241.443	(509.272.314)	624.401.473
TỔNG CỘNG	**5.459.685.106**	**108.241.443**	**(509.272.314)**	**5.058.654.235**
Phải trả				
Thuế giá trị gia tăng	40.113.056	487.998.954	(487.998.954)	40.113.056
Thuế thu nhập cá nhân	1.492.927.396	1.404.235.395	(1.466.456.421)	1.430.706.370
Khác	-	13.931.623	(13.931.623)	-
TỔNG CỘNG	**1.533.040.452**	**1.906.165.972**	**(1.968.386.998)**	**1.470.819.426**

13. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	*Ngày 31 tháng 12 năm 2022*
Lãi vay	27.993.456.949	9.413.969.533
Khác	560.000.000	300.000.000
TỔNG CỘNG	**28.553.456.949**	**9.713.969.533**

14. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	*Ngày 31 tháng 12 năm 2022*
Mượn không lãi suất *(*)*	139.220.999.049	136.797.827.615
- *Các cá nhân*	*93.699.999.989*	*81.099.999.989*
- *Thuận Tiến*	*32.052.937.469*	*32.052.937.469*
- *Bình Đông*	*11.944.111.368*	*23.230.939.934*
- *An Phú Long*	*1.523.950.223*	*413.950.223*
Phải trả các khoản chi hộ	16.342.670.364	16.342.670.364
Khác	8.484.639.188	5.383.717.626
TỔNG CỘNG	**164.048.308.601**	**158.524.215.605**
Trong đó:		
- *Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 24)*	*45.520.999.060*	*55.697.827.626*
- *Phải trả các bên khác*	*118.527.309.541*	*102.826.387.979*

(*) 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.

15. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022*
Số đầu kỳ	12.789.117.739	15.277.942.254
Trích lập	-	1.324.343.407
Sử dụng quỹ	(98.808.161)	(3.672.167.922)
Số cuối kỳ	12.690.309.578	12.930.117.739

16. VAY NGẮN HẠN

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	*Tăng trong kỳ*	*Giảm trong kỳ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Vay các công ty chứng khoán *(Thuyết minh số 16.1)*	123.450.444.715	460.483.806.293	(381.246.464.043)	202.687.786.965
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt	*29.456.025.274*	*12.082.426.877*	*(960.791.169)*	*40.577.660.982*
- Công ty TNHH Chứng khoán Maybank Kim Eng	*18.407.386.946*	*32.859.537.485*	*(20.315.640.367)*	*30.951.284.064*
- Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	*10.628.290.647*	*73.546.885.481*	*(53.532.445.324)*	*30.642.730.804*
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	*18.398.018.859*	*104.465.004.425*	*(92.840.925.429)*	*30.022.097.855*
- Công ty Cổ phần Chứng khoán DNSE	*9.472.470.715*	*46.680.985.427*	*(29.883.742.981)*	*26.269.713.161*
- Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT	*9.703.578.279*	*41.560.806.984*	*(36.986.576.156)*	*14.277.809.107*
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS	*8.715.593.657*	*26.799.567.483*	*(23.230.457.597)*	*12.284.703.543*
- Công ty Cổ phần Chứng khoán KB Việt Nam	*6.608.491.039*	*33.614.906.775*	*(28.837.025.707)*	*11.386.372.107*
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Phú Hưng	*-*	*25.087.355.388*	*(18.811.940.046)*	*6.275.415.342*
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc gia	*12.060.589.299*	*63.786.329.968*	*(75.846.919.267)*	*-*
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 16.2)*	585.195.000.000	-	(9.180.000.000)	576.015.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu *(Thuyết minh số 16.2)*	(13.329.375.000)	(100.000.000)	5.779.375.000	(7.650.000.000)
TỔNG CỘNG	**695.316.069.715**	**460.383.806.293**	**(384.647.089.043)**	**771.052.786.965**

16.1 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 11,4%/năm đến 14%/năm và được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ các khoản vay *(Thuyết minh số 10.2)*.

16. VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

16.2 Trái phiếu phát hành

VND

Tổ chức thu xếp phát hành	*Ngày 30 tháng 6 năm 2023*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2022*
Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt *(i)*	166.015.000.000	175.195.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Beta *(ii)*	410.000.000.000	410.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(7.650.000.000)	(13.329.375.000)
TỔNG CỘNG	**568.365.000.000**	**571.865.625.000**
Trong đó:		
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	*568.365.000.000*	*571.865.625.000*

(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 giữa niên độ 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.

Theo mục đích phát hành trái phiếu, 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 10.1)*;
- Một phần cổ phiếu KSB thuộc sở hữu của Công ty *(Thuyết minh số 10.2)*;
- 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 triệu đồng/ trái phiếu) với kỳ hạn 24 tháng (ngày 23 tháng 2 năm 2024).

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

Theo mục đích phát hành trái phiếu, 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 Bình Đông – chủ đầu tư - để hoàn thiện dự án Căn hộ Aurora.

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 10.2)* và chủ tịch Hội đồng Quản trị;

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

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Cổ phiếu quỹ*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lỗ luỹ kế*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022						
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	609.999.330.000	-	(6.460.000.000)	19.564.185.852	(43.673.848.625)	579.429.667.227
Lỗ thuần trong kỳ	-	-	-	-	(20.347.756.796)	(20.347.756.796)
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	603.539.330.000	120.132.866.000	-	-		723.672.196.000
Phát hành cổ phiếu cho người lao động của Công ty	30.000.000.000	-	-	-	-	30.000.000.000
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(1.324.343.407)	(1.324.343.407)
Thù lao HĐQT	-	-	-	-	(1.000.000.000)	(1.000.000.000)
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	1.243.538.660.000	120.132.866.000	(6.460.000.000)	19.564.185.852	(66.345.948.828)	1.310.429.763.024
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023						
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	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
Lỗ thuần trong kỳ	-	-	-	-	(57.285.755.149)	(57.285.755.149)
Thù lao HĐQT *(*)*	-	-	-	-	(546.000.000)	(546.000.000)
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	1.243.538.660.000	120.132.866.000	(6.460.000.000)	19.564.185.852	(151.919.130.150)	1.224.856.581.702

(*) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên số 01/2023/DRH/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 6 năm 2023, các cổ đông của Công ty đã thông qua mức trích lập thù lao và chi phí hoạt động của HĐQT là 546.000.000 VND.

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

17.2 *Cổ phiếu*

	Số lượng cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	*Ngày 31 tháng 12 năm 2022*
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	124.353.866	124.353.866
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	*124.353.866*	*124.353.866*
Số lượng cổ phiếu quỹ		
Cổ phiếu phổ thông	*(646.000)*	*(646.000)*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	*123.707.866*	*123.707.866*

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.

17.3 *Các giao dịch về vốn với cổ đông*

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022*
Vốn cổ phần đã góp		
Ngày 1 tháng 1	1.243.538.660.000	609.999.330.000
Phát hành cổ phiếu	-	633.539.330.000
Ngày 30 tháng 6	1.243.538.660.000	1.243.538.660.000

18. DOANH THU

18.1 *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022*
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.833.823.169	9.940.313.974
Trong đó:		
Doanh thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 24)	*4.833.823.169*	*9.633.495.792*
Doanh thu từ các bên khác	-	*306.818.182*

18. DOANH THU (tiếp theo)

18.2 Doanh thu hoạt động tài chính

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022*
Lãi cho vay	12.805.597.973	5.119.726.027
Lãi từ chứng khoán kinh doanh	1.851.981.075	14.723.743.873
Cổ tức được chia	191.600.000	17.325.000.000
Lãi tiền gửi	55.531.343	140.527.486
Khác	10.780.259	41.894.940
TỔNG CỘNG	**14.915.490.650**	**37.350.892.326**

19. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022*
Giá vốn dịch vụ cung cấp	4.833.823.169	9.633.495.792

20. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022*
Chi phí lãi vay	50.362.128.331	45.107.130.569
Chí phí phát hành trái phiếu	5.779.375.000	-
Lỗ do thanh lý chứng khoán kinh doanh	2.159.970.843	1.625.407.869
Dự phòng đầu tư tài chính ngắn hạn	1.878.696.376	-
Chi phí khác	785.503.035	3.092.985.866
TỔNG CỘNG	**60.965.673.585**	**49.825.524.304**

21. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022*
Chi phí nhân viên	7.710.168.528	1.386.026.993
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.909.659.113	5.694.159.779
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định *(Thuyết minh số 8 và số 9)*	156.195.666	106.891.008
Chi phí khác	419.862.345	886.722.303
TỔNG CỘNG	**11.195.885.652**	**8.073.800.083**

22. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022*
Chi phí nhân viên	11.583.424.083	11.019.522.785
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.870.226.727	5.694.159.779
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định *(Thuyết minh số 8 và 9)*	156.195.666	106.891.008
Chi phí khác	419.862.345	886.722.303
TỔNG CỘNG	**16.029.708.821**	**17.707.295.875**

23. 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 kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 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 giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

23.1 Chi phí thuế TNDN

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

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022*
Tổng lỗ kế toán trước thuế	**(57.285.755.149)**	**(20.347.756.796)**
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	(11.457.151.030)	(4.069.551.359)
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí không được trừ	15.864.796	81.410.267
Thu nhập cổ tức	(38.320.000)	(3.465.000.000)
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP *(*)*	7.500.199.803	6.786.646.160
Lỗ thuế chưa ghi nhận tài sản thuế hoãn lại	3.979.406.431	666.494.932
Chi phí thuế TNDN	**-**	**-**

23. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

23.1 *Chi phí thuế TNDN* (tiếp theo)

(*) 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 tiếp theo 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 30 tháng 6 năm 2023*	*Không được chuyển*	*Lãi vay không được trừ chưa chuyển tại ngày 30 tháng 6 năm 2023*
2021	2026	41.941.752.918	-	-	41.941.752.918
2022	2027	67.495.199.157	-	-	67.495.199.157
2023	2028	37.500.999.015	-	-	37.500.999.015
TỔNG CỘNG		**146.937.951.090**	**-**	**-**	**146.937.951.090**

(**) 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 giữa niên độ này.

23.2 *Lỗ thuế*

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

23.3 *Lỗ 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 kỳ kế toán, Công ty có các khoản lỗ lũy kế là 50.213.732.640 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 30.316.700.483 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

VND

Năm phát sinh	*Có thể chuyển lỗ đến năm*	*Lỗ thuế (*)*	*Đã chuyển lỗ đến ngày 30 tháng 6 năm 2023*	*Không được chuyển lỗ*	*Chưa chuyển lỗ tại ngày 30 tháng 6 năm 2023*
2021	2026	2.373.679.962	-	-	2.373.679.962
2022	2027	27.677.468.521	-	-	27.677.468.521
2023	2028	19.897.032.157	-	-	19.897.032.157
TỔNG CỘNG		**49.948.180.640**	**-**	**-**	**49.948.180.640**

(*) Lỗ thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty cho các kỳ kế toán này chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính giữa niên độ 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 thu nhập chịu thuế trong tương lai tại thời điểm này.

24. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan trong kỳ và tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với bên liên quan trong kỳ như sau:

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022*
Đông Sài Gòn	Công ty con	Lãi cho vay	7.140.821.918	2.734.027.397
		Mượn tiền	2.751.500.000	-
		Dịch vụ quản lý dự án	2.210.716.254	2.185.578.521
		Cho vay	-	120.000.000.000
		Cổ tức	-	17.325.000.000
Bình Đông	Công ty con	Lãi cho vay	3.570.410.959	2.385.698.630
		Mượn tiền	3.540.000.000	17.126.993.890
		Dịch vụ quản lý dự án	2.623.106.915	6.100.747.365
		Cho vay	-	60.000.000.000
An Phú Long	Công ty con	Mượn tiền	1.825.000.000	700.000.000
		Dịch vụ quản lý dự án	-	1.347.169.906
Cá nhân	Quản lý chủ chốt	Tạm ứng thực hiện dự án	4.720.000.000	140.684.200.000
		Hoàn ứng	500.000.000	140.684.200.000

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

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

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2023*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2022*
Phải thu của khách hàng ngắn hạn				
Đông Sài Gòn	Công ty con	Dịch vụ quản lý dự án	1.354.979.045	2.001.392.185
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Bình Đông	Công ty con	Cho vay	60.000.000.000	-
Đông Sài Gòn	Công ty con	Cho vay	120.000.000.000	-
TỔNG CỘNG			**180.000.000.000**	-
Phải thu ngắn hạn khác				
Đông Sài Gòn	Công ty con	Cho mượn	79.449.884.254	76.698.384.254
		Cổ tức phải thu	12.963.885.951	16.335.000.000
		Lãi cho vay	3.590.136.986	-
Ông Nguyễn Đăng Tùng	Phụ trách quản trị	Tạm ứng	4.220.000.000	-
TỔNG CỘNG			**100.223.907.191**	**93.033.384.254**
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
TỔNG CỘNG			**-**	**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	11.944.111.368	23.230.939.934
An Phú Long	Công ty con	Mượn tiền	1.523.950.223	413.950.223
TỔNG CỘNG			**45.520.999.060**	**55.697.827.626**

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

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022*
Thù lao và lương của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc	**1.347.593.112**	**2.144.925.471**
Ông Ngô Đức Sơn	787.619.815	949.949.774
Ông Trần Hoàng Anh	559.973.297	627.613.541
Ông Phan Tấn Đạt	-	567.362.156
Thù lao của Ủy ban Kiểm toán trực thuộc HĐQT	**-**	**247.807.273**
Ông Hồ Ngọc Bạch	-	143.807.273
Ông Nguyễn Lâm Tùng	-	104.000.000
Bà Huỳnh Như Phương	-	-
Kế toán trưởng	**242.966.089**	**264.000.000**
Bà Lê Thị Thuần	242.966.089	264.000.000
TỔNG CỘNG	**1.590.559.201**	**2.656.732.744**

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

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	*Ngày 31 tháng 12 năm 2022*
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	990.000.000	2.970.000.000
TỔNG CỘNG	**20.790.000.000**	**22.770.000.000**

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

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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023