

Mẫu CBTT/SGDHCM-02

Appendix CBTT/SGDHCM-02

(Ban hành kèm theo Quyết định số 340/QĐ-SGDHCM ngày 19 tháng 08 năm 2016 của  
TGD SGDCK TPHCM về Quy chế Công bố thông tin tại SGDCK TPHCM)

(Promulgated with the Decision No 340/QĐ-SGDHCM on August 19, 2016 of the Hochiminh Stock  
Exchange on Disclosure of Information Regulation on Hochiminh Stock Exchange)

**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.: 151 /2019/DRH-CBTT

TP.HCM, ngày 14 tháng 08 năm 2019  
Ho Chi Minh City, Aug 14<sup>th</sup>, 2019

**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 hợp nhất 6 tháng đầu năm đã soát xét/  
*Disclosure regarding Review of Interim consolidated financial statements for first 6-months period*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 14/08/2019 tại đường dẫn: <http://www.drh.vn>

*This information was disclosed on Company's Portal on Aug 14<sup>th</sup> 2019 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:

- BCTC hợp nhất soát xét 6 tháng đầu năm
- Review of Interim consolidated financial statements for first 6-months period

**Đại diện tổ chức**  
**Organization representative**

Người UQ CBTT

Party authorized to disclose information



**TRẦN HOÀNG ANH**

## **Công ty Cổ phần DRH Holdings**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019



# Công ty Cổ phần DRH Holdings

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	10 - 40

# 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.

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 và các công ty con (“Nhóm Công ty”) là kinh doanh và môi giới bất động sản.

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, Công ty có ba (3) công ty con trực tiếp, một (1) công ty con gián tiếp và một (1) công ty liên kết.

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Phan Tấn Đạt	Chủ tịch
Ông Trần Ngọc Đỉnh	Phó Chủ tịch
Ông Lê Chí Hùng Việt	Thành viên
Ông Võ Công Hoàng	Thành viên
Ông Hồ Ngọc Bạch	Thành viên
Ông Dương Ngọc Hải	Thành viên
Ông Nguyễn Lâm Tùng	Thành viên

### BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Đoàn Thị Mỹ Nhung	Trưởng ban
Ông Nguyễn Trung Nghĩa	Thành viên
Ông Nguyễn Hữu Trí	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 Phan Tấn Đạt	Tổng Giám đốc
Ông Lê Chí Hùng Việt	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Hoàng Anh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Ngô Đức Sơn	Phó Tổng Giám đốc

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

### 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”) trình bày báo cáo này và 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 2019.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng năm kế toán phản ánh trung thực và hợp lý 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 trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc: 



Phan Tấn Đạt  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

14 tháng 8 năm 2019

Số tham chiếu: 61354722/21166523/LR-HN

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần DRH Holdings ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 14 tháng 8 năm 2019 và được trình bày từ trang 5 đến trang 40, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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.

### **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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ.

**Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



\_\_\_\_\_  
Lê Quang Minh  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 0426-2018-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2019

==  
/0  
C  
H  
S  
I  
E  
T  
==



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019


VND


Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.834.458.652.330</b>	<b>1.613.746.407.338</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>4</b>	<b>60.641.976.246</b>	<b>37.682.973.123</b>
111	1. Tiền		60.641.976.246	37.682.973.123
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>426.119.997</b>	<b>1.852.720.717</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		511.782.713	2.006.027.433
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(85.662.716)	(153.306.716)
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>685.355.998.905</b>	<b>653.120.337.865</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	61.062.930.322	53.013.297.573
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	110.376.632.638	157.104.508.749
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	513.916.435.945	443.002.531.543
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>1.069.129.401.829</b>	<b>896.668.888.190</b>
141	1. Hàng tồn kho	9	1.069.129.401.829	896.668.888.190
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>18.905.155.353</b>	<b>24.421.487.443</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	1.598.309.301	3.930.301.103
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		17.306.846.052	20.420.242.061
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	70.944.279
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>632.196.517.979</b>	<b>578.046.661.218</b>
<b>210</b>	<b>I. Khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1.875.324.000</b>	<b>2.909.160.000</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	1.875.324.000	2.909.160.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>1.895.175.551</b>	<b>2.003.345.261</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	372.708.294	381.885.564
222	Nguyên giá		1.268.038.317	1.167.478.317
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(895.330.023)	(785.592.753)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	1.522.467.257	1.621.459.697
228	Nguyên giá		2.207.506.190	2.057.506.190
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(685.038.933)	(436.046.493)
<b>240</b>	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>3.445.738.929</b>	<b>3.445.738.929</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	13	3.445.738.929	3.445.738.929
<b>250</b>	<b>IV. Khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>15</b>	<b>525.969.211.041</b>	<b>490.333.468.276</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		525.969.211.041	490.333.468.276
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>99.011.068.458</b>	<b>79.354.948.752</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	95.741.167.700	76.382.998.463
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	3.269.900.758	2.971.950.289
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>2.466.655.170.309</b>	<b>2.191.793.068.556</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.683.216.846.259</b>	<b>1.419.119.515.596</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.651.698.982.656</b>	<b>1.384.341.818.998</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	69.944.964.183	13.036.309.751
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	416.842.673.481	114.713.825.183
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	12.520.348.518	9.725.233.292
314	4. Phải trả người lao động		1.032.013.673	1.623.355.806
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	3.766.721.062	31.353.490.044
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	750.540.764.976	812.544.379.732
320	7. Vay ngắn hạn	21	390.349.033.115	401.293.991.741
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		6.702.463.648	51.233.449
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>31.517.863.603</b>	<b>34.777.696.598</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	118.800.000	118.800.000
338	2. Vay dài hạn	21	31.399.063.603	34.658.896.598
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>783.438.324.050</b>	<b>772.673.552.960</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22.1</b>	<b>783.438.324.050</b>	<b>772.673.552.960</b>
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		(100.000.000)	-
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		8.998.760.935	2.423.766.063
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		158.810.594.808	154.525.497.999
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		136.773.011.845	88.775.549.280
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		22.037.582.963	65.749.948.719
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		5.729.638.307	5.724.958.898
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>2.466.655.170.309</b>	<b>2.191.793.068.556</b>

  
Phạm Thị Mai Nương  
Người lập

  
Lê Thị Thuần  
Kế toán trưởng

  
Phan Tấn Đạt  
Tổng Giám đốc



Ngày 14 tháng 8 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		26.817.850.713	11.586.829.541
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		(2.746.873.082)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	24.070.977.631	11.586.829.541
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(9.523.482.403)	(849.295.219)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		14.547.495.228	10.737.534.322
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	446.637.852	4.186.572.442
22	7. Chi phí tài chính	25	(18.124.073.942)	(4.197.482.118)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(16.313.986.917)	(10.155.550.613)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	15.1	35.635.742.765	32.756.524.936
25	9. Chi phí bán hàng	26	1.517.159.255	(9.867.198.014)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(10.118.073.424)	(15.517.589.756)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		23.904.887.734	18.098.361.812
31	12. Thu nhập khác	28	278.111.291	18.283.177
32	13. Chi phí khác	28	(105.657.901)	(1.041.568.585)
40	14. Lợi nhuận (lỗ) khác	28	172.453.390	(1.023.285.408)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		24.077.341.124	17.075.076.404
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(2.333.029.221)	(701.638.220)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	30.3	297.950.469	2.922.977.931
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		22.042.262.372	19.296.416.115
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		22.037.582.963	19.147.037.883
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		4.679.409	149.378.232
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	307	277
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	31	307	277

Phạm Thị Mai Nương  
Người lập

Lê Thị Thuần  
Kế toán trưởng

Phan Tấn Đạt  
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 8 năm 2019

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>24.077.341.124</b>	<b>17.075.076.404</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		358.729.710	493.524.524
03	Hoàn nhập dự phòng	25	(67.644.000)	(9.500.035.672)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(18.672.191)	(2.818.679.928)
06	Chi phí lãi vay	25	16.313.986.917	10.155.550.613
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>40.663.741.560</b>	<b>15.405.435.941</b>
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(63.653.227.517)	35.904.815.408
10	Tăng hàng tồn kho		(172.460.513.639)	(38.121.812.114)
11	Tăng các khoản phải trả		271.069.036.120	221.310.120.223
12	Tăng chi phí trả trước		(17.026.177.435)	(47.458.431.656)
13	Giảm (tăng) chứng khoán kinh doanh		1.494.244.720	(3.571.168.800)
14	Tiền lãi vay đã trả		(14.248.905.374)	(10.493.743.051)
15	Thuế TNDN đã nộp	18	(4.381.253.773)	(997.841.426)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.211.262.109)	(4.319.294.934)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>38.245.682.553</b>	<b>167.658.079.591</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(250.560.000)	(188.243.013)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		-	(302.653.261.322)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	27.848.840.000
27	Lãi tiền gửi		18.672.191	10.539.928
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(231.887.809)</b>	<b>(274.982.124.407)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
32	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b> Tiền mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	22.1	(100.000.000)	-
33	Tiền thu từ đi vay	21	170.491.202.596	172.396.878.909
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(185.445.994.217)	(42.921.197.758)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính</b>		<b>(15.054.791.621)</b>	<b>129.475.681.151</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>		<b>22.959.003.123</b>	<b>22.151.636.335</b>
<b>60</b>	<b>Tiền đầu kỳ</b>		<b>37.682.973.123</b>	<b>34.251.409.681</b>
<b>70</b>	<b>Tiền cuối kỳ</b>	<b>4</b>	<b>60.641.976.246</b>	<b>56.403.046.016</b>

Phạm Thị Mai Nương  
Người lập

Lê Thị Thuần  
Kế toán trưởng

Phan Tấn Đạt  
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 8 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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.

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 và các công ty con (“Nhóm 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.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 là 112 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 121).

**Cơ cấu tổ chức**

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, Công ty có ba (3) công ty con trực tiếp và một (1) công ty con gián tiếp như sau:

Tên công ty con	Trụ sở	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ sở hữu (%)	
				Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
(1) Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và phát triển bất động sản	Đang hoạt động	99,95	99,95
(2) Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và phát triển bất động sản	Đang hoạt động	99,00	99,00
(3) Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thuận Tiến	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và phát triển bất động sản	Đang hoạt động	98,01	98,01
(4) Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và phát triển bất động sản	Đang hoạt động	99,00	99,00

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm 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 hợp nhất 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 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 theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

### 2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

### 2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

### 2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019.

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 3.1 Tiền

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

#### 3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

#### 3.3 Hàng tồn kho

##### *Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

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

**3.7 Chi phí đi vay**

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

**3.8 Chi phí trả trước**

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

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

- ▶ Công cụ, dụng cụ xuất dùng;
- ▶ Chi phí nâng cấp tài sản đi thuê; và
- ▶ Chi phí hoa hồng môi giới.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.9 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

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

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

Khi nghiệp vụ mua công ty con không được xác định là một giao dịch mua doanh nghiệp, thì sẽ được xem là giao dịch mua tài sản mà không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh. Theo đó, chi phí mua sẽ được phân bổ cho các tài sản và nợ có thể xác định được dựa trên giá trị hợp lý tương đối của chúng tại ngày mua. Do vậy, không phát sinh lợi thế thương mại từ giao dịch này.

#### 3.10 *Các khoản đầu tư*

##### *Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.10 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

##### *Chứng khoán kinh doanh*

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc.

##### *Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn*

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành lần lượt vào ngày 7 tháng 12 năm 2009 và ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

#### 3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

#### 3.12 Cổ phiếu quỹ

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

#### 3.13 Phân chia lợi nhuận

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

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

##### *Quỹ đầu tư phát triển*

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

##### *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

#### 3.14 Lãi trên mỗi cổ phiếu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.15 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu bán căn hộ*

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

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

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

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

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

**3.16 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 được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.16 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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 sáu tháng 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.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

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

#### 3.17 Các bên liên quan

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

#### 3.18 Thông tin theo bộ phận

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**4. TIỀN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Tiền mặt	464.970.960	386.340.679
Tiền gửi ngân hàng	60.177.005.286	37.296.632.444
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>60.641.976.246</b>	<b>37.682.973.123</b>

**5. CHỨNG KHOÁN KINH DOANH**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị VND	Số lượng cổ phiếu	Giá trị VND
<b>Cổ phiếu niêm yết:</b>				
Công ty Cổ phần Xây dựng và Sản xuất Vật liệu Xây dựng	13.400	511.782.713	13.400	511.782.713
Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Hà Nội	-	-	200.000	1.494.244.720
Dự phòng		(85.662.716)		(153.306.716)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>		<b>426.119.997</b>		<b>1.852.720.717</b>

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Phải thu từ cung cấp dịch vụ	55.646.372.855	33.646.372.855
- Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt	55.000.000.000	33.000.000.000
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hưng Gia Việt	646.372.855	646.372.855
Phải thu chuyển nhượng bất động sản	5.416.557.467	19.366.924.718
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>61.062.930.322</b>	<b>53.013.297.573</b>

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hưng Gia Việt	97.546.459.089	108.546.459.089
Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Xây dựng Hoàng Lê	5.552.431.849	4.660.212.083
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Hoàng Thuận	3.710.400.000	3.710.400.000
Công ty TNHH Xây dựng An Phú Gia	480.208.566	37.656.000.128
Khác	3.087.133.134	2.531.437.449
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>110.376.632.638</b>	<b>157.104.508.749</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

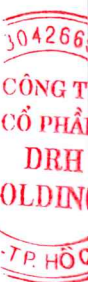
**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>Ngắn hạn</b>	<b>513.916.435.945</b>	<b>443.002.531.543</b>
Phải thu từ hợp đồng ủy thác đầu tư (i)	294.190.090.000	294.190.090.000
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	73.498.460.000	73.498.460.000
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa Ốc Dland (ii)	73.498.460.000	73.498.460.000
Chi phí trả hộ	99.117.240.490	31.386.041.002
- Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt	87.722.041.002	31.386.041.002
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Dland	11.395.199.488	-
Đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh (iii)	25.500.000.000	25.000.000.000
Cho mượn không lãi suất	2.765.781.339	8.643.129.849
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hưng Gia Việt	2.051.160.000	2.051.160.000
- Khác	714.621.339	6.591.969.849
Phải thu từ thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh	4.000.000.000	4.000.000.000
Tạm ứng cho nhân viên	2.050.994.963	2.192.749.463
Thuế TNDN tạm nộp (iv)	9.771.708.511	1.204.714.692
Khác	3.022.160.642	2.887.346.537
<b>Dài hạn</b>	<b>1.875.324.000</b>	<b>2.909.160.000</b>
Ký quỹ, ký cược	1.875.324.000	2.909.160.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>515.791.759.945</b>	<b>445.911.691.543</b>

Trong đó:

Phải thu các bên khác	430.898.100.457	372.413.231.543
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	84.893.659.488	73.498.460.000

- (i) Khoản này thể hiện khoản ủy thác đầu tư cho các cá nhân nhằm nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Danh Việt.
- (ii) Khoản này thể hiện khoản phải thu từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") giữa Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn, công ty con của Công ty và Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Dland nhằm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp tác xây dựng và phát triển dự án thuộc Tỉnh Bình Dương. Theo HĐHTKD này, Công ty được chia lợi nhuận theo tỷ lệ vốn góp.
- (iii) Đây là khoản tiền đặt cọc cho Công ty Cổ phần Codona Thế kỷ 21 ("Codona") theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") giữa Công ty và Codona liên quan đến việc hợp tác và phát triển dự án Khu dân cư tại Thị trấn Trảng Bom, Xã Bình Minh, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam. Theo HĐHTKD này, Công ty được phân chia sản phẩm theo tỷ lệ vốn góp.
- (iv) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN"). Công ty kê khai tạm nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu được tiền trong trường hợp chưa xác định được doanh thu và chi phí tương ứng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**9. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Bất động sản dở dang (*)	1.069.129.401.829	892.746.343.631
Thành phẩm bất động sản hoàn thành	-	3.922.544.559
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.069.129.401.829</u></b>	<b><u>896.668.888.190</u></b>

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Cao ốc Căn hộ - Thương mại Dịch vụ An Phú Long Land 1 ("An Phú Long Land 1") (i)	399.145.416.292	328.959.824.007
Cao ốc Căn hộ - Thương mại Dịch vụ Aurora ("Aurora")	337.207.509.370	251.049.038.567
Khu dân cư Metro Valley ("Metro Valley") (ii)	332.776.476.167	312.737.481.057
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.069.129.401.829</u></b>	<b><u>892.746.343.631</u></b>

(i) Dự án An Phú Long Land 1 đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 21).

(ii) Dự án Metro Valley đã được thế chấp cho khoản trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 21).

**10. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong kỳ, Nhóm Công ty đã vốn hóa các chi phí đi vay là 20.002.648.801 VND (trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018: 3.969.540.467 VND). Các khoản chi phí đi vay này phát sinh từ khoản vay tổ chức khác để sử dụng cho việc đầu tư và phát triển dự án An Phú Long Land 1 và dự án Metro Valley.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	VND		
	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Thiết bị quản lý</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	103.832.610	1.063.645.707	1.167.478.317
Mua mới trong kỳ	-	100.560.000	100.560.000
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	103.832.610	1.164.205.707	1.268.038.317
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	103.832.610	330.798.431	434.631.041
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	(103.832.610)	(681.760.143)	(785.592.753)
Khấu hao trong kỳ	-	(109.737.270)	(109.737.270)
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	(103.832.610)	(791.497.413)	(895.330.023)
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	-	381.885.564	381.885.564
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	-	372.708.294	372.708.294

**12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	VND
	<i>Phần mềm máy tính</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	2.057.506.190
Mua mới trong kỳ	150.000.000
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	2.207.506.190
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>	
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	(436.046.493)
Hao mòn trong kỳ	(248.992.440)
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	(685.038.933)
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	1.621.459.697
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	1.522.467.257

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**13. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỒ DANG DÀI HẠN**

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn thể hiện chi phí phát sinh cho các dự án đang trong giai đoạn phát triển, chi tiết như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Dự án Thành phố mới	1.400.000.000	1.400.000.000
Dự án Bắc Từ Liêm – Hà Nội	1.230.072.273	1.230.072.273
Dự án Dreamhouse City	815.666.656	815.666.656
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.445.738.929</u></b>	<b><u>3.445.738.929</u></b>

**14. CÁC KHOẢN CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.598.309.301</b>	<b>3.930.301.103</b>
Chi phí hoa hồng môi giới	1.010.039.146	2.907.470.517
Khác	588.270.155	1.022.830.586
<b>Dài hạn</b>	<b>95.741.167.700</b>	<b>76.382.998.463</b>
Chi phí hoa hồng môi giới	60.308.663.813	51.601.100.815
Chiết khấu thanh toán	18.712.743.287	15.868.634.869
Chi phí nâng cấp gắn liền tài sản đi thuê	6.424.074.687	-
Công cụ, dụng cụ	1.272.849.965	530.927.608
Khác	9.022.835.948	8.382.335.171
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>97.339.477.001</u></b>	<b><u>80.313.299.566</u></b>

**15. KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 15.1)	525.969.211.041	490.333.468.276
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	-	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>525.969.211.041</u></b>	<b><u>490.333.468.276</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**15.1 Đầu tư vào công ty liên kết**

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng	Ngày 30 tháng 6 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
			% sở hữu	Giá gốc đầu tư (VND)	% sở hữu	Giá gốc đầu tư (VND)
Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương (*)	Khai thác khoáng sản và cho thuê khu công nghiệp	Đang hoạt động	28,11	<u>525.969.211.041</u>	28,11	<u>490.333.468.276</u>

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty liên kết vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 được trình bày như sau:

VND  
Công ty Cổ phần Khoáng sản  
và Xây dựng Bình Dương (\*)

**Giá trị đầu tư:**

Ngày 31 tháng 12 năm 2018 và 30 tháng 6 năm 2019 380.529.474.422

**Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:**

Ngày 31 tháng 12 năm 2018 109.803.993.854

Phần lãi từ công ty liên kết 35.635.742.765

Ngày 30 tháng 6 năm 2019 145.439.736.619

**Giá trị còn lại:**

Ngày 31 tháng 12 năm 2018 490.333.468.276

Ngày 30 tháng 6 năm 2019 525.969.211.041

(\*) 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.

Toàn bộ khoản đầu tư vào KSB đã được thế chấp cho các khoản vay các công ty chứng khoán và cá nhân (Thuyết minh số 21.1 và 21.2).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Công ty TNHH Xây dựng An Phú Gia	54.219.559.453	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hưng Gia Việt	4.329.233.676	-
Công ty Cổ phần Socon Việt Nam	3.258.508.425	3.434.685.711
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Eximrs	3.253.980.446	-
Khác	4.883.682.183	9.601.624.040
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>69.944.964.183</b>	<b>13.036.309.751</b>

**17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

Người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu thể hiện những khoản thanh toán theo tiến độ đã nhận từ người mua theo hợp đồng chuyển nhượng bất động sản.

**18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2019
Thuế TNDN tạm nộp	351.499.491	9.081.504.160	(813.204.659)	8.619.798.992
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.381.253.773	2.333.029.221	(4.381.253.773)	2.333.029.221
Thuế giá trị gia tăng	3.327.182.990	27.304.791.016	(29.339.550.421)	1.292.423.585
Thuế thu nhập cá nhân	1.665.297.038	2.683.127.813	(4.073.328.131)	275.096.720
Khác	-	121.149.204	(121.149.204)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.725.233.292</b>	<b>41.523.601.414</b>	<b>(38.728.486.188)</b>	<b>12.520.348.518</b>

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Lãi vay	3.459.221.062	3.463.808.442
Chi phí môi giới	-	27.199.681.602
Khác	307.500.000	690.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.766.721.062</b>	<b>31.353.490.044</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**20. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>Ngắn hạn</b>	<b>750.540.764.976</b>	<b>812.544.379.732</b>
Đặt cọc từ các cá nhân mua bất động sản	628.271.924.529	694.153.750.993
- Dự án Metro Valley	601.952.241.018	584.132.405.274
- Dự án Aurora	25.536.858.233	108.484.950.683
- Dự án An Phú Long Land 1	782.825.278	1.536.395.036
Phải trả tiền đặt cọc hợp đồng môi giới (i)	45.000.000.000	45.000.000.000
Mượn không lãi suất (ii)	35.687.130.732	37.960.360.515
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sản xuất Bất động sản Hoàng Gia Phát	12.999.000.000	12.999.000.000
- Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Địa Ốc D land	372.130.732	23.961.360.515
- Khác	22.316.000.000	1.000.000.000
Phải trả các khoản thu hộ, chi hộ	16.342.670.364	16.342.670.364
- Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	15.404.572.828	15.404.572.828
- Các công ty khác	938.097.536	938.097.536
Lãi phải trả	7.717.378.917	5.647.709.994
Phải trả hợp đồng hợp tác kinh doanh (iii)	4.700.000.000	4.700.000.000
Ký quỹ, ký cược	5.000.000.000	5.000.000.000
Khác	7.821.660.434	3.739.887.866
<b>Dài hạn</b>	<b>118.800.000</b>	<b>118.800.000</b>
Ký quỹ, ký cược	118.800.000	118.800.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>750.659.564.976</b>	<b>812.663.179.732</b>
<i>Trong đó:</i>		
- Phải trả các bên khác	730.182.861.416	768.597.246.389
- Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 32)	20.476.703.560	44.065.933.343

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

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

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

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

Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, khoản phải trả này đã được gia hạn đến ngày 1 tháng 1 năm 2020.

## Công ty Cổ phần DRH Holdings

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 21. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Phân loại lại	Ngày 30 tháng 6 năm 2019
					VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>401.293.991.741</b>	<b>158.303.171.985</b>	<b>(184.695.994.217)</b>	<b>15.447.863.606</b>	<b>390.349.033.115</b>
Vay các công ty chứng khoán (Thuyết minh số 21.1)	167.710.132.789	148.552.747.497	(167.899.437.568)	-	148.363.442.718
- Công ty TNHH Chứng khoán ACB	33.979.947.692	1.804.920.027	(6.878.724.879)	-	28.906.142.840
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội	28.764.615.966	-	-	-	28.764.615.966
- Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT	28.692.209.841	45.953.042.304	(52.182.545.369)	-	22.462.706.776
- Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	20.714.520.363	38.880.795.306	(42.472.314.422)	-	17.123.001.247
- Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset	13.639.964.046	24.760.293.467	(24.506.672.520)	-	13.893.584.993
- Công ty Cổ phần Chứng khoán KB Việt Nam	15.523.839.172	1.014.651.675	(3.075.923.493)	-	13.462.567.354
- Công ty TNHH MTV Chứng khoán Maybank Kim Eng	13.032.511.136	776.215.532	(1.514.150.873)	-	12.294.575.795
- Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	13.362.524.573	35.362.829.186	(37.269.106.012)	-	11.456.247.747
Vay cá nhân (Thuyết minh số 21.2)	8.111.210.649	-	(56.556.649)	-	8.054.654.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21.3)	26.722.648.303	9.750.424.488	(17.490.000.000)	15.447.863.606	34.430.936.397
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 21.4)	200.000.000.000	-	-	-	200.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 21.4)	(1.250.000.000)	-	750.000.000	-	(500.000.000)
<b>Dài hạn</b>	<b>34.658.896.598</b>	<b>12.188.030.611</b>	<b>-</b>	<b>(15.447.863.606)</b>	<b>31.399.063.603</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.3)	34.658.896.598	12.188.030.611	-	(15.447.863.606)	31.399.063.603
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>435.952.888.339</b>	<b>170.491.202.596</b>	<b>(184.695.994.217)</b>	<b>-</b>	<b>421.748.096.718</b>

## Công ty Cổ phần DRH Holdings

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 21. VAY (tiếp theo)

#### 21.1 Vay các công ty chứng khoán

Đây là các khoản vay từ các công ty chứng khoán nhằm mục đích đầu tư tài chính có kỳ hạn gốc là chín mươi (90) ngày kể từ ngày giải ngân và sẽ tự động tái tục sau mỗi ba (3) tháng. Các khoản vay này chịu lãi suất thả nổi, với lãi suất hiện tại là từ 11%/năm đến 13%/năm và được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ các khoản vay (Thuyết minh số 15.1).

#### 21.2 Vay cá nhân

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ông Phạm Anh Tuấn	<u>8.054.654.000</u>	Ngày 30 tháng 5 năm 2019 (*)	Đầu tư tài chính	13,5	Tài sản hình thành từ khoản vay (Thuyết minh số 15.1)

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

#### 21.3 Vay ngân hàng dài hạn

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Sơn	<u>65.830.000.000</u>	Từ ngày 31 tháng 7 năm 2019 đến ngày 3 tháng 4 năm 2021	Tài trợ dự án An Phú Long Land I	11	Tài sản hình thành trong tương lai dự án An Phú Long Land 1 và ba mươi (30) quyền sử dụng đất tại Tỉnh Bình Thuận thuộc sở hữu của bên thứ ba

Trong đó:

- Vay dài hạn đến hạn trả	34.430.936.397
- Vay dài hạn	31.399.063.603

## Công ty Cổ phần DRH Holdings

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 21. VAY (tiếp theo)

#### 21.4 Trái phiếu phát hành

Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
VND				
200.000.000.000	26 tháng 10 năm 2019	Bổ sung vốn lưu động và tài trợ dự án Khu dân cư Metro Valley	10	Quyền sử dụng đất 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 m <sup>2</sup> 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 Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn, công ty con.

#### Phát hành theo mệnh giá

Trái phiếu phát hành cho Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam

Chi phí phát hành trái phiếu (500.000.000)

**TỔNG CỘNG** **199.500.000.000**



## Công ty Cổ phần DRH Holdings

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 22.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
							VND
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018:</b>							
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	490.000.000.000	48.482.061.620	-	7.298.065.118	138.425.420.486	3.919.183.521	688.124.730.745
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	19.147.037.883	149.378.232	19.296.416.115
Mua Công ty con	-	-	-	-	-	1.997.117.358	1.997.117.358
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	2.423.766.063	(6.059.415.158)	-	(3.635.649.095)
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	-	-	-	-	(1.371.252.786)	-	(1.371.252.786)
Cổ tức đã chia	-	-	-	-	-	(477.600.000)	(477.600.000)
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	490.000.000.000	48.482.061.620	-	9.721.831.181	150.141.790.425	5.588.079.111	703.933.762.337
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019:</b>							
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	609.999.330.000	-	-	2.423.766.063	154.525.497.999	5.724.958.898	772.673.552.960
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	22.037.582.963	4.679.409	22.042.262.372
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	6.574.994.872	(6.574.994.872)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(9.862.492.308)	-	(9.862.492.308)
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(100.000.000)	-	-	-	(100.000.000)
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	-	-	-	-	(1.314.998.974)	-	(1.314.998.974)
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	609.999.330.000	-	(100.000.000)	8.998.760.935	158.810.594.808	5.729.638.307	783.438.324.050

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**22.2 Cổ phiếu**

	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
	<i>Số cổ phiếu</i>	<i>Số cổ phiếu</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>	(10.000)	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	60.989.933	60.999.933

**22.3 Các giao dịch về vốn với cổ đông**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
<b>Vốn cổ phần đã góp</b> Số đầu kỳ và số cuối kỳ	<u>609.999.330.000</u>	<u>490.000.000.000</u>

**23. DOANH THU**

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
<b>Doanh thu:</b>	<b>26.817.850.713</b>	<b>11.586.829.541</b>
Doanh thu cung cấp dịch vụ	20.000.000.000	10.000.000.000
Doanh thu bán bất động sản	6.817.850.713	1.586.829.541
<b>Trừ:</b>		
Giảm trừ doanh thu	(2.746.873.082)	-
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<u><b>24.070.977.631</b></u>	<u><b>11.586.829.541</b></u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**23. DOANH THU (tiếp theo)**

**23.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Lãi chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	427.965.661	254.810.000
Lãi tiền gửi	18.672.191	10.539.928
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	-	3.908.140.000
Lãi từ hợp đồng ủy thác đầu tư	-	13.082.514
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>446.637.852</u></b>	<b><u>4.186.572.442</u></b>

**24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Giá vốn của dịch vụ cung cấp	4.615.869.796	21.656.180
Giá vốn của bất động sản đã bán	4.907.612.607	827.639.039
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>9.523.482.403</u></b>	<b><u>849.295.219</u></b>

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Chi phí lãi vay	16.313.986.917	10.155.550.613
Lỗ do thanh lý chứng khoán kinh doanh	684.452.067	2.005.197.570
Chiết khấu thanh toán	146.451.613	383.477.927
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(67.644.000)	(9.500.035.672)
Lỗ do thanh lý khoản đầu tư	-	1.100.000.000
Chi phí khác	1.046.827.345	53.291.680
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>18.124.073.942</u></b>	<b><u>4.197.482.118</u></b>

**26. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
(Hoàn nhập chi phí môi giới) chi phí môi giới của dự án hoàn thành	(1.549.886.527)	9.385.773.128
Khác	32.727.272	481.424.886
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>(1.517.159.255)</u></b>	<b><u>9.867.198.014</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Chi phí nhân viên	5.147.755.419	7.173.440.103
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.213.262.681	6.586.482.438
Chi phí khấu hao, hao mòn và phân bổ lợi thế thương mại	323.288.040	493.524.524
Chi phí khác	433.767.284	1.264.142.691
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>10.118.073.424</u></b>	<b><u>15.517.589.756</u></b>

**28. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>278.111.291</b>	<b>18.283.177</b>
Thu nhập khác	278.111.291	18.283.177
<b>Chi phí khác</b>	<b>(105.657.901)</b>	<b>(1.041.568.585)</b>
Lãi chậm nộp tiền sử dụng đất	-	(634.280.865)
Chi phí khác	(105.657.901)	(407.287.720)
<b>LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC</b>	<b><u>172.453.390</u></b>	<b><u>(1.023.285.408)</u></b>

**29. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Chi phí nhân viên	8.198.779.030	7.195.096.283
Giá vốn của bất động sản đã bán	4.907.612.607	827.639.039
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.260.949.611	15.972.255.566
Chi phí khấu hao, hao mòn tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	358.729.710	493.524.524
Chi phí khác	398.325.614	1.745.567.577
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>18.124.396.572</u></b>	<b><u>26.234.082.989</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

#### 30.1 Chi phí (thu nhập) thuế TNDN

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.333.029.221	701.638.220
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(297.950.469)	(2.922.977.931)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.035.078.752</u></b>	<b><u>(2.221.339.711)</u></b>

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b><u>24.077.341.124</u></b>	<b><u>17.075.076.404</u></b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	4.815.468.225	3.415.015.281
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	4.213.057.640	1.463.616.159
Lỗi thuế ở công ty con chưa ghi nhận thuế hoãn lại	133.701.440	23.432.250
Phần lãi trong công ty liên kết	(7.127.148.553)	(6.551.304.987)
Chênh lệch tạm thời chưa ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại	-	1.840.470.910
Phân bổ lợi thế thương mại	-	57.076.312
Lỗi năm trước chưa ghi nhận thuế hoãn lại	-	(2.469.645.636)
<b>Chi phí (thu nhập) thuế TNDN</b>	<b><u>2.035.078.752</u></b>	<b><u>(2.221.339.711)</u></b>

#### 30.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**30.3 Thuế thu nhập hoãn lại**

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

	<i>Bảng cân đối</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động</i>	
	<i>kế toán hợp nhất giữa niên độ</i>		<i>kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6</i>	<i>Ngày 31 tháng</i>	<i>Cho kỳ kế toán</i>	<i>Cho kỳ kế toán</i>
	<i>năm 2019</i>	<i>12 năm 2018</i>	<i>sáu tháng kết</i>	<i>sáu tháng kết</i>
			<i>thúc ngày 30</i>	<i>thúc ngày 30</i>
			<i>tháng 6</i>	<i>tháng 6</i>
			<i>năm 2019</i>	<i>năm 2018</i>
Lỗi có thể sử dụng để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai	2.898.447.293	2.898.447.293	-	2.898.447.291
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	23.670.841	23.670.841	-	-
Lợi nhuận chưa thực hiện	347.782.624	49.832.155	297.950.469	24.530.640
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>3.269.900.758</b>	<b>2.971.950.289</b>		
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</b>			<b>297.950.469</b>	<b>2.922.977.931</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**31. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

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

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (Điều chỉnh lại)</i>
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	22.037.582.963	19.147.037.883
<i>Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)</i>	<u>(3.305.637.444)</u>	<u>(2.872.055.682)</u>
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	18.731.945.519	16.274.982.201
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	<u>60.994.766</u>	<u>58.799.933</u>
Lãi trên cổ phiếu		
- <i>Lãi cơ bản (VND)</i>	307	277
- <i>Lãi suy giảm (VND)</i>	307	277

(\*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 được điều chỉnh giảm cho khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2018 được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 22 tháng 4 năm 2019.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2019 theo kế hoạch được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 22 tháng 4 năm 2019.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc DLand	Đồng quản lý chủ chốt	Cho mượn không lãi suất Chi hộ	34.800.000.000 556.560.003	- 684.475.384
Các cá nhân	Quản lý chủ chốt	Tạm ứng thực hiện dự án	28.919.381.406	-
Công ty Cổ phần Tri Thức Doanh nghiệp Quốc Tế	Đồng quản lý chủ chốt	Thu hồi khoản chi hộ	-	2.923.531.087
Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Cửu Long	Cổ đông lớn	Thu hồi khoản chi hộ	-	2.114.469.952

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn khác</b>				
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc DLand	Đồng quản lý chủ chốt	Hợp đồng hợp tác đầu tư Cho mượn không lãi suất	73.498.460.000 11.395.199.488	73.498.460.000 -
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>84.893.659.488</b>	<b>73.498.460.000</b>
<b>Các khoản phải trả ngắn hạn khác</b>				
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc DLand	Đồng quản lý chủ chốt	Mượn tiền	372.130.732	23.961.360.515
Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	Đồng quản lý chủ chốt	Chi hộ Hợp đồng hợp tác kinh doanh	15.404.572.828 4.700.000.000	15.404.572.828 4.700.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>20.476.703.560</b>	<b>44.065.933.343</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**Các giao dịch với các bên liên quan khác**

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Lương và thù lao	<u>3.247.227.443</u>	<u>4.207.905.375</u>

**33. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

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

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Đến 1 năm	5.612.456.100	3.604.500.000
Từ 2 đến 5 năm	15.840.000.000	15.840.000.000
Trên 5 năm	<u>16.830.000.000</u>	<u>18.810.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>38.282.456.100</u></b>	<b><u>38.254.500.000</u></b>

**34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN** (tiếp theo)

**Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày như sau:

	Bất động sản	Dịch vụ	Loại trừ	Tổng cộng
	VND			
<b>Doanh thu thuần</b>				
Doanh thu thuần từ bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	4.070.977.631	36.345.812.817	(16.345.812.817)	24.070.977.631
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>				
Lợi nhuận (lỗ) gộp của bộ phận	(836.634.976)	16.873.882.549	(1.489.752.345)	14.547.495.228
Chi phí không phân bổ				(8.600.914.169)
Doanh thu hoạt động tài chính				446.637.852
Chi phí tài chính				(18.124.073.942)
Thu nhập khác				172.453.390
Phân lãi từ công ty liên kết				35.635.742.765
Lợi nhuận thuần trước thuế				24.077.341.124
Chi phí thuế TNDN hiện hành				(2.333.029.221)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại				297.950.469
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>				<b>22.042.262.372</b>
<b>Tài sản và nợ phải trả</b>				
Tài sản bộ phận	1.319.704.763.577	65.759.987.376	(40.840.669.476)	1.344.624.081.477
Tài sản không phân bổ				1.122.031.088.832
<b>Tổng tài sản</b>				<b>2.466.655.170.309</b>
Nợ phải trả bộ phận	1.091.460.929.359	4.267.412.201	(204.711.335.198)	891.017.006.362
Nợ phải trả không phân bổ				792.199.839.897
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>1.683.216.846.259</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN** (tiếp theo)

**Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh** (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày như sau:

	Bất động sản	Dịch vụ	Loại trừ	VND
				Tổng cộng
<b>Doanh thu thuần</b>				
Doanh thu thuần từ bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	1.586.829.541	20.489.310.724	(10.489.310.724)	11.586.829.541
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>				
Lợi nhuận gộp của bộ phận	759.190.502	9.978.343.820	-	10.737.534.322
Chi phí không phân bổ				(25.384.787.770)
Doanh thu hoạt động tài chính				4.186.572.442
Chi phí tài chính				(4.197.482.118)
Lỗ khác				(1.023.285.408)
Phân lãi trong công ty liên kết				32.756.524.936
Lợi nhuận thuần trước thuế				17.075.076.404
Chi phí thuế TNDN hiện hành				(701.638.220)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại				2.922.977.931
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>				<b>19.296.416.115</b>
<b>Tài sản và nợ phải trả</b>				
Tài sản bộ phận	977.793.454.798	21.900.865.495	(241.972.173.038)	757.722.147.255
Tài sản không phân bổ				778.722.119.269
<b>Tổng tài sản</b>				<b>1.536.444.266.524</b>
Nợ phải trả bộ phận	850.475.892.034	6.752.917.976	(241.972.173.038)	615.256.636.972
Nợ phải trả không phân bổ				217.253.867.215
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>832.510.504.187</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**35. 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 hợp nhất giữa niên độ.



Phạm Thị Mai Nương  
Người lập



Lê Thị Thuận  
Kế toán trưởng



Phan Tấn Đạt  
Tổng Giám đốc



Ngày 14 tháng 8 năm 2019

