

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)

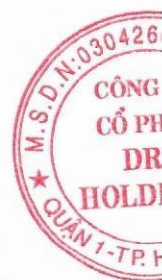
(Promulgated with the Decision No 340/QĐ-SGDHCM on August 19, 2016 of the Hochiminh Stock  
Exchange on Disclosure of Information Regulation on Hochiminh Stock Exchange)

**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.: /2020/DRH-CBTT

TP. HCM, ngày 30 tháng 03 năm 2020  
Ho Chi Minh City, Mar 30<sup>th</sup>, 2020



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

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

Kính gửi/ To:

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

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

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

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

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

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

Công bố thông tin Báo cáo tài chính riêng 2019/ *Disclosure regarding separate financial statements 2019.*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/03/2020 tại đường dẫn: <http://www.drh.vn>

*This information was disclosed on Company's Portal on Mar 30<sup>th</sup> 2020 Available at: <http://www.drh.vn>*

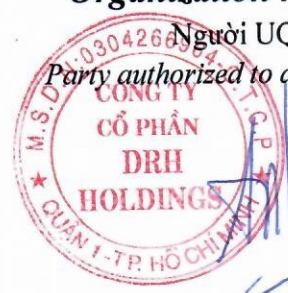
Tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

*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:
- *Separate financial statements 2019*
  - *BCTC riêng 2019*

**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 riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 34

# Công ty Cổ phần DRH Holdings

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Phan Tấn Đạt	Chủ tịch	
Ông Trần Ngọc Đỉnh	Phó Chủ tịch	
Ông Võ Công Hoàng	Thành viên	
Ông Hồ Ngọc Bạch	Thành viên	
Ông Dương Ngọc Hải	Thành viên	
Ông Nguyễn Lâm Tùng	Thành viên	
Ông Lê Chí Hùng Việt	Thành viên	miễn nhiệm ngày 1 tháng 10 năm 2019

### BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Đoàn Thị Mỹ Nhung	Trưởng ban
Ông Nguyễn Trung Nghĩa	Thành viên
Ông Nguyễn Hữu Trí	Thành viên

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Phan Tấn Đạt	Tổng Giám đốc	
Ông Trần Hoàng Anh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Ngô Đức Sơn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Chí Hùng Việt	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 1 tháng 10 năm 2019

### 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 riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 để ngày 30 tháng 3 năm 2020.

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



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc: 

Phan Tấn Đạt  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

Số tham chiếu: 61354722/21166523

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần DRH Holdings (“Công ty”) được lập ngày 30 tháng 3 năm 2020 và được trình bày từ trang 5 đến trang 34, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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 riêng theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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

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

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

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



Lê Quang Minh  
Phó Tổng giám đốc  
Giấy CNĐKHN Kiểm toán  
Số: 0426-2018-004-1



Đặng Minh Tài  
Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN Kiểm toán  
Số: 2815-2019-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>314.502.303.869</b>	<b>261.804.041.367</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>4</b>	<b>31.300.696.495</b>	<b>22.081.504.866</b>
111	1. Tiền		31.300.696.495	22.081.504.866
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>398.749.997</b>	<b>1.852.720.717</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		477.409.247	2.006.027.433
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(78.659.250)	(153.306.716)
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>281.136.934.390</b>	<b>233.944.378.318</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	92.987.315.889	59.440.165.662
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		1.020.446.142	1.031.782.500
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	38.346.406.125	42.387.131.130
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	148.782.766.234	131.085.299.026
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>1.665.922.987</b>	<b>3.925.437.466</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	1.665.922.987	3.925.437.466
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.013.431.960.475</b>	<b>1.028.652.529.701</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>15.388.917.875</b>	<b>37.568.056.598</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	13.513.593.875	34.658.896.598
216	2. 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>1.156.394.391</b>	<b>1.664.661.303</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	251.797.692	381.885.564
222	Nguyên giá		1.268.038.317	1.167.478.317
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.016.240.625)	(785.592.753)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	904.596.699	1.282.775.739
228	Nguyên giá		1.711.616.190	1.711.616.190
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(807.019.491)	(428.840.451)
<b>240</b>	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>3.582.102.565</b>	<b>3.445.738.929</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	11	3.582.102.565	3.445.738.929
<b>250</b>	<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>13</b>	<b>985.419.474.422</b>	<b>985.419.474.422</b>
251	1. Đầu tư vào các công ty con		604.890.000.000	604.890.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		380.529.474.422	380.529.474.422
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>7.885.071.222</b>	<b>554.598.449</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	7.861.400.381	530.927.608
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27.3	23.670.841	23.670.841
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.327.934.264.344</b>	<b>1.290.456.571.068</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>685.835.396.328</b>	<b>612.162.792.673</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>672.321.802.453</b>	<b>577.503.896.075</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	2.571.721.804	37.817.648
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	738.097.172	3.468.825.880
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	6.003.362.914	5.147.486.040
314	4. Phải trả người lao động		2.483.407.128	1.623.355.806
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	579.383.770	4.153.808.442
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	493.792.083.475	161.727.377.069
320	7. Vay ngắn hạn	19	159.744.282.542	401.293.991.741
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	20	6.409.463.648	51.233.449
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>13.513.593.875</b>	<b>34.658.896.598</b>
338	1. Vay dài hạn	19	13.513.593.875	34.658.896.598
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>642.098.868.016</b>	<b>678.293.778.395</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>21</b>	<b>642.098.868.016</b>	<b>678.293.778.395</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		(5.750.000.000)	-
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		8.998.760.935	2.423.766.063
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		28.850.777.081	65.870.682.332
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước		48.118.196.178	33.518.894.336
421b	- (Lỗ) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		(19.267.419.097)	32.351.787.996
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.327.934.264.344</b>	<b>1.290.456.571.068</b>

*Mu*

Phạm Thị Mai Nương  
Người lập

*ht*

Lê Thị Thuần  
Kế toán trưởng



*Phan Tấn Đạt*

Phan Tấn Đạt  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	22.1	70.209.134.123	54.615.947.240
11	2. Giá vốn dịch vụ cung cấp	23, 26	(37.932.338.441)	(26.604.919.044)
20	3. Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ		32.276.795.682	28.011.028.196
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	15.601.774.436	58.385.148.438
22 23	5. Chi phí tài chính - Trong đó: Chi phí lãi vay	24	(46.042.974.297) (43.206.199.682)	(27.030.753.456) (31.825.441.681)
26	6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25, 26	(16.397.070.677)	(23.424.691.893)
30	7. (Lỗ) lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(14.561.474.856)	35.940.731.285
31	8. Thu nhập khác		98.725.113	33.828.043
32	9. Chi phí khác		(180.216.838)	(684.654.716)
40	10. Lỗ khác		(81.491.725)	(650.826.673)
50	11. Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế		(14.642.966.581)	35.289.904.612
51	12. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(4.624.452.516)	(2.938.116.616)
60	13. (Lỗ) lợi nhuận sau thuế TNDN		(19.267.419.097)	32.351.787.996

Phạm Thị Mai Nương  
Người lập

Lê Thị Thuần  
Kế toán trưởng



Phan Tấn Đạt  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b> <b>(Lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>(14.642.966.581)</b>	<b>35.289.904.612</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định	9, 10	608.826.912 (74.647.466)	458.118.487 (9.817.546.189)
03	Hoàn nhập dự phòng		(14.965.371.639)	(57.285.148.438)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		43.206.199.682	31.825.441.681
06	Chi phí lãi vay	24		
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>14.132.040.908</b>	<b>470.770.153</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(145.870.338.532)	(112.892.407.082)
10	Tăng hàng tồn kho		(136.363.636)	-
11	Tăng các khoản phải trả		325.389.904.022	93.482.419.283
12	Tăng chi phí trả trước		(5.070.958.294)	(2.011.211.833)
13	Giảm (tăng) chứng khoán kinh doanh		1.528.618.186	(588.539.000)
14	Tiền lãi vay đã trả		(41.654.722.766)	(30.206.181.408)
15	Thuế TNDN đã nộp	16	(1.621.447.050)	(1.382.311.477)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.504.262.109)	(6.507.279.703)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>143.192.470.729</b>	<b>(59.634.741.067)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(100.560.000)	(676.794.590)
23	Tiền chi cho vay		-	(25.599.034.680)
24	Tiền thu hồi cho vay		129.024.482.827	1.015.517.173
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		-	(315.271.952.067)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	27.848.840.000
27	Tiền thu lãi cho vay, lãi tiền gửi và cổ tức được chia		6.797.809.995	54.477.008.438
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>135.721.732.822</b>	<b>(258.206.415.726)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	22.000.000.000
32	Tiền mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	21.1	(5.750.000.000)	-
33	Tiền thu từ đi vay	19	319.583.071.398	614.188.913.683
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(583.528.083.320)	(319.822.331.351)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính</b>		<b>(269.695.011.922)</b>	<b>316.366.582.332</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>9.219.191.629</b>	<b>(1.474.574.461)</b>
<b>60</b>	<b>Tiền đầu năm</b>		<b>22.081.504.866</b>	<b>23.556.079.327</b>
<b>70</b>	<b>Tiền cuối năm</b>	<b>4</b>	<b>31.300.696.495</b>	<b>22.081.504.866</b>



Phạm Thị Mai Nương  
Người lập



Lê Thị Thuần  
Kế toán trưởng



Phan Tấn Đạt  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

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

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là kinh doanh và môi giới bất động sản.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 79 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 121).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 13.1. Công ty lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 để ngày 30 tháng 3 năm 2020.

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.4 Kỳ kế toán năm**

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

**2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

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

**3.1 Tiền**

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

**3.2 Các khoản phải thu**

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

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

**3.3 Hàng tồn kho**

*Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tư vấn, thiết kế, và các chi phí liên quan khác.

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

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình (tiếp theo)**

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

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

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

**3.7 Chi phí đi vay**

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

**3.8 Chi phí trả trước**

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

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

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

Chi phí hoa hồng môi giới được hạch toán vào chi phí trả trước ngắn hạn và ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**3.9 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty con*

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.9 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

*Chứng khoán kinh doanh*

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

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

**3.10 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.11 Phân chia lợi nhuận**

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

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

*Quỹ đầu tư phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

**3.12 Cổ phiếu quỹ**

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

**3.13 Ghi nhận doanh thu**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.13 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

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

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

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

**3.14 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến 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 năm tài chính.

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính 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 năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.14 Thuế (tiếp theo)**

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.

**3.15 Các bên liên quan**

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

**4. TIỀN**

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
		<i>VND</i>
Tiền mặt	330.476.920	76.643.239
Tiền gửi ngân hàng	30.970.219.575	22.004.861.627
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>31.300.696.495</b>	<b>22.081.504.866</b>

**5. CHỨNG KHOÁN KINH DOANH**

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Số lượng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số lượng</i>	<i>Giá trị</i>
	<i>cổ phiếu</i>	<i>VND</i>	<i>cổ phiếu</i>	<i>VND</i>
Cổ phiếu niêm yết:				
Công ty Cổ phần Xây dựng và Sản xuất Vật liệu Xây dựng	12.500	477.409.247	13.400	511.782.713
Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Hà Nội	-	-	200.000	1.494.244.720
Dự phòng		(78.659.250)		(153.306.716)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>		<b>398.749.997</b>		<b>1.852.720.717</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt	77.000.000.000	33.000.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	12.740.382.009	5.327.505.640
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	1.684.819.157	4.773.820.993
Công ty Cổ phần địa ốc An Phú Long	746.991.868	14.372.466.174
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thuận Tiến	-	1.320.000.000
Khác	815.122.855	646.372.855
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>92.987.315.889</b>	<b>59.440.165.662</b>
<i>Trong đó:</i>		
- <i>Phải thu các bên khác</i>	77.646.372.855	33.646.372.855
- <i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	15.340.943.034	25.793.792.807

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>38.346.406.125</b>	<b>42.387.131.130</b>
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc An Phú Long (*)	36.446.406.125	42.387.131.130
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn (**)	1.900.000.000	-
<b>Dài hạn</b>	<b>13.513.593.875</b>	<b>34.658.896.598</b>
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc An Phú Long (*)	13.513.593.875	34.658.896.598
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>51.860.000.000</b>	<b>77.046.027.728</b>

(\*) Khoản phải thu về cho vay ngắn hạn và dài hạn cho Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long, công ty con, vay với thời hạn là 34 tháng kể từ ngày 30 tháng 4 năm 2018 và hưởng tiền lãi theo lãi suất 11%/năm (Thuyết minh số 28).

(\*\*) Khoản phải thu về cho vay ngắn hạn cho Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn, công ty con, vay với thời hạn là 12 tháng kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2019 và hưởng tiền lãi theo lãi suất 10%/năm (Thuyết minh số 28).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>148.782.766.234</b>	<b>131.085.299.026</b>
Chi phí trả hộ	103.711.300.487	99.385.662.218
- Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt	102.872.661.002	31.386.041.002
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc DLand	838.639.485	-
- Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	-	67.999.621.216
Đặt cọc thực hiện dự án (*)	26.000.000.000	25.000.000.000
Phải thu tiền lãi	8.167.561.644	-
Phải thu từ thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh	4.000.000.000	4.000.000.000
Tạm ứng nhân viên	5.020.192.963	1.286.849.463
Khác	1.883.711.140	1.412.787.345
<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><u>150.658.090.234</u></b>	<b><u>133.994.459.026</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
- Phải thu các bên khác	142.490.528.590	65.994.837.810
- Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	8.167.561.644	67.999.621.216

(\*) Đây là khoản tiền đặt cọc cho Công ty Cổ phần Codona Thế kỷ 21 ("Codona") theo hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty và Codona liên quan đến việc hợp tác và phát triển Dự án Khu dân cư tại Thị trấn Trảng Bom, Xã Bình Minh, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Thiết bị quản lý</i>	<i>VND</i> <i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	103.832.610	1.063.645.707	1.167.478.317
Tăng trong năm	<u>-</u>	<u>100.560.000</u>	<u>100.560.000</u>
Số cuối năm	<u>103.832.610</u>	<u>1.164.205.707</u>	<u>1.268.038.317</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	103.832.610	438.742.067	542.574.677
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Số đầu năm	(103.832.610)	(681.760.143)	(785.592.753)
Khấu hao trong năm	<u>-</u>	<u>(230.647.872)</u>	<u>(230.647.872)</u>
Số cuối năm	<u>(103.832.610)</u>	<u>(912.408.015)</u>	<u>(1.016.240.625)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>-</u>	<u>381.885.564</u>	<u>381.885.564</u>
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>251.797.692</u>	<u>251.797.692</u>

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	<i>VND</i> <i>Phần mềm máy tính</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Số đầu năm và số cuối năm	<u>1.711.616.190</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>	
Số đầu năm	(428.840.451)
Hao mòn trong năm	<u>(378.179.040)</u>
Số cuối năm	<u>(807.019.491)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	<u>1.282.775.739</u>
Số cuối năm	<u>904.596.699</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**11. 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	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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	952.030.292	815.666.656
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.582.102.565</u></b>	<b><u>3.445.738.929</u></b>

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.665.922.987</b>	<b>3.925.437.466</b>
Chi phí hoa hồng môi giới	846.126.147	2.907.470.517
Chi phí thuê trả trước	660.000.000	855.624.750
Khác	159.796.840	162.342.199
<b>Dài hạn</b>	<b>7.861.400.381</b>	<b>530.927.608</b>
Chi phí nâng cấp gắn liền tài sản đi thuê	7.262.651.841	-
Công cụ, dụng cụ	598.748.540	530.927.608
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>9.527.323.368</u></b>	<b><u>4.456.365.074</u></b>

**13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào các công ty con (Thuyết minh số 13.1)	604.890.000.000	604.890.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 13.2)	380.529.474.422	380.529.474.422
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>985.419.474.422</b>	<b>985.419.474.422</b>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	-	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>985.419.474.422</u></b>	<b><u>985.419.474.422</u></b>

## Công ty Cổ phần DRH Holdings

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 13.1 Đầu tư vào các công ty con

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng	Số cuối năm		Số đầu năm	
			% sở hữu	Giá gốc đầu tư (VND)	% sở hữu	Giá gốc đầu tư (VND)
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,00	297.000.000.000	99,00	297.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,00	198.000.000.000	99,00	198.000.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,95	109.890.000.000	99,95	109.890.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>604.890.000.000</b>		<b>604.890.000.000</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**13.2 Đầu tư vào công ty liên kết**

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng	Số cuối năm		Số đầu năm	
			% 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	27,02	380.529.474.422	28,11	380.529.474.422
				-		-

Toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương ("KSB") đã được thế chấp cho các khoản vay các công ty chứng khoán  
(Thuyết minh số 19.1 và 19.2).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

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

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

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

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

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.621.447.050	4.624.452.516	(1.621.447.050)	4.624.452.516
Thuế giá trị gia tăng	2.263.061.081	6.882.193.357	(7.924.731.057)	1.220.523.381
Thuế thu nhập cá nhân	1.262.977.909	4.927.912.842	(6.032.503.734)	158.387.017
Khác	-	176.499.993	(176.499.993)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.147.486.040</u></b>	<b><u>16.611.058.708</u></b>	<b><u>(15.755.181.834)</u></b>	<b><u>6.003.362.914</u></b>

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	111.883.770	3.463.808.442
Khác	467.500.000	690.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>579.383.770</u></b>	<b><u>4.153.808.442</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Mượn không lãi suất (*)	463.341.600.885	138.684.305.363
- Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	157.253.979.748	69.170.963.338
- Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	114.598.604.411	5.563.409.188
- Ông Lê Công Sơn	92.737.000.000	-
- Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	52.088.079.257	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thuận Tiến	31.113.937.469	39.988.572.322
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Dland	-	23.961.360.515
- Khác	15.550.000.000	-
Phải trả các khoản chi hộ	16.342.670.364	16.342.670.364
Lãi vay phải trả	9.494.191.034	4.590.789.446
Khác	4.613.621.192	2.109.611.896
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>493.792.083.475</b>	<b>161.727.377.069</b>
Trong đó:		
- Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	370.459.173.713	130.127.517.676
- Phải trả các bên khác	123.332.909.762	31.599.859.393

(\*) Đây là khoản tiền mượn từ bên liên quan nhằm bổ sung nhu cầu vốn lưu động của Công ty.

## Công ty Cổ phần DRH Holdings

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 19. VAY

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Phân loại lại	Số cuối năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>401.293.991.741</b>	<b>249.644.442.317</b>	<b>(534.277.909.338)</b>	<b>43.083.757.822</b>	<b>159.744.282.542</b>
Vay các công ty chứng khoán (Thuyết minh số 19.1)	167.710.132.789	249.644.442.317	(302.111.352.689)	-	115.243.222.417
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội	28.764.615.966	-	-	-	28.764.615.966
- Công ty TNHH Chứng khoán ACB	33.979.947.692	3.336.749.158	(15.558.724.879)	-	21.757.971.971
- Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	13.639.964.046	30.215.615.423	(31.455.577.932)	-	12.400.001.537
- Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	20.714.520.363	68.932.575.768	(78.340.301.231)	-	11.306.794.900
- Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset	28.692.209.841	76.468.706.999	(93.974.197.996)	-	11.186.718.844
- Công ty TNHH MTV Chứng khoán Maybank Kim Eng	13.032.511.136	2.262.286.726	(4.541.738.839)	-	10.753.059.023
- Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT	15.523.839.172	1.870.512.013	(7.080.807.009)	-	10.313.544.176
- Công ty Cổ phần Chứng khoán KB Việt Nam	13.362.524.573	66.557.996.230	(71.160.004.803)	-	8.760.516.000
Vay cá nhân (Thuyết minh số 19.2)	8.111.210.649	-	(56.556.649)	-	8.054.654.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 19.3)	26.722.648.303	-	(33.360.000.000)	43.083.757.822	36.446.406.125
Trái phiếu phát hành	200.000.000.000	-	(200.000.000.000)	-	-
Chi phí phát hành trái phiếu	(1.250.000.000)	-	1.250.000.000	-	-
<b>Dài hạn</b>	<b>34.658.896.598</b>	<b>69.938.629.081</b>	<b>(48.000.173.982)</b>	<b>(43.083.757.822)</b>	<b>13.513.593.875</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 19.3)	34.658.896.598	69.938.629.081	(48.000.173.982)	(43.083.757.822)	13.513.593.875
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>435.952.888.339</b>	<b>319.583.071.398</b>	<b>(582.278.083.320)</b>	<b>-</b>	<b>173.257.876.417</b>

# Công ty Cổ phần DRH Holdings

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 19. VAY (tiếp theo)

### 19.1 Vay các công ty chứng khoán

Đây là các khoản vay từ các công ty chứng khoán nhằm mục đích đầu tư tài chính có kỳ hạn gốc là chín mươi (90) ngày kể từ ngày giải ngân và sẽ tự động tái tục sau mỗi ba (3) tháng. Các khoản vay này chịu lãi suất thả nổi, với lãi suất hiện tại là từ 10,3%/năm đến 16%/năm và được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ các khoản vay (Thuyết minh số 13.2).

### 19.2 Vay cá nhân

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

Bên cho vay	Số cuối năm VND	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 13.2)

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

### 19.3 Vay ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quy Nhơn	<u>49.960.000.000</u>	Từ ngày 31 tháng 1 năm 2020 đến ngày 3 tháng 4 năm 2021	Tài trợ cho dự án An Phú Long Land 1	11	Thửa đất số 619, 620 và 621 tổng diện tích 1.036,4 m <sup>2</sup> thuộc tờ bản đồ số 71 tọa lạc tại Phường Tân Phú, Quận 9, Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam thuộc sở hữu của bên thứ ba

Trong đó:

- Vay dài hạn đến hạn trả	36.446.406.125
- Vay dài hạn	13.513.593.875

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI**

	<i>Năm nay</i>	<i>VND</i> <i>Năm trước</i>
Số đầu năm	51.233.449	2.922.864.057
Trích lập ( <i>Thuyết minh số 21.1</i> )	9.862.492.308	3.635.649.095
Sử dụng quỹ	<u>(3.504.262.109)</u>	<u>(6.507.279.703)</u>
Số cuối năm	<u>6.409.463.648</u>	<u>51.233.449</u>

## Công ty Cổ phần DRH Holdings

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 21.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>						
Số đầu năm	490.000.000.000	48.482.061.620	-	7.298.065.118	83.168.765.542	628.948.892.280
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	32.351.787.996	32.351.787.996
Phát hành cổ phiếu cho cán bộ công nhân viên	22.000.000.000	-	-	-	-	22.000.000.000
Phát hành cổ phiếu thưởng	97.999.330.000	(48.482.061.620)	-	(7.298.065.118)	(42.219.203.262)	-
Trích quỹ đầu tư, phát triển	-	-	-	2.423.766.063	(2.423.766.063)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(3.635.649.095)	(3.635.649.095)
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	-	-	-	-	(1.371.252.786)	(1.371.252.786)
Số cuối năm	609.999.330.000	-	-	2.423.766.063	65.870.682.332	678.293.778.395
<b>Năm nay</b>						
Số đầu năm	609.999.330.000	-	-	2.423.766.063	65.870.682.332	678.293.778.395
Lỗ thuần trong năm	-	-	-	-	(19.267.419.097)	(19.267.419.097)
Trích quỹ đầu tư, phát triển	-	-	-	6.574.994.872	(6.574.994.872)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(9.862.492.308)	(9.862.492.308)
Mua cổ phiếu quỹ (*)	-	-	(5.750.000.000)	-	-	(5.750.000.000)
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	-	-	-	-	(1.314.998.974)	(1.314.998.974)
Số cuối năm	609.999.330.000	-	(5.750.000.000)	8.998.760.935	28.850.777.081	642.098.868.016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

(\*) Theo nghị quyết Hội đồng quản trị số 004/2019/DRH/NQ-HĐQT ngày 26 tháng 2 năm 2019 và 19/2019/DRH/NQ-HĐQT ngày 23 tháng 8 năm 2019, Công ty đã quyết định mua lại 575.000 cổ phiếu đã phát hành cho Cán bộ nhân viên theo chương trình lựa chọn cho người lao động ("ESOP") làm cổ phiếu quỹ do các Cán bộ nhân viên đã nghỉ việc tại Công ty với giá mua là 10.000 VND/cổ phiếu.

**21.2 Cổ phiếu**

	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	60.999.933	60.999.933
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	60.999.933	60.999.933
Số lượng cổ phiếu quỹ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(575.000)	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	60.424.933	60.999.933

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

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Vốn cổ phần đã góp</b>		
Số đầu năm	609.999.330.000	490.000.000.000
Tăng trong năm	-	119.999.330.000
Số cuối năm	<u>609.999.330.000</u>	<u>609.999.330.000</u>

**22. DOANH THU**

**22.1 Doanh thu cung cấp dịch vụ**

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Doanh thu cung cấp dịch vụ	<u>70.209.134.123</u>	<u>54.615.947.240</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ các bên khác</i>	44.815.468.618	32.996.702.595
<i>Doanh thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	25.393.665.505	21.619.244.645



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. DOANH THU (tiếp theo)**

**22.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi cho vay	14.887.169.735	7.420.172.867
Lãi từ chứng khoán kinh doanh	636.402.797	1.187.149.629
Lãi tiền gửi	58.101.904	16.605.942
Cổ tức	20.100.000	45.853.080.000
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	-	3.908.140.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>15.601.774.436</u></b>	<b><u>58.385.148.438</u></b>

**23. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn dịch vụ cung cấp	<u>37.932.338.441</u>	<u>26.604.919.044</u>

**24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	43.206.199.682	31.825.441.681
Lỗ do thanh lý chứng khoán kinh doanh	1.234.244.944	2.732.535.915
Hoàn nhập dự phòng đầu tư	(74.647.466)	(9.817.546.189)
Lỗ do thanh lý khoản đầu tư	-	1.100.000.000
Chi phí khác	1.677.177.137	1.190.322.049
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>46.042.974.297</u></b>	<b><u>27.030.753.456</u></b>

**25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	10.756.011.690	9.175.184.710
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.554.393.448	11.654.165.661
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	608.826.912	458.118.487
Chi phí khác	3.477.838.627	2.137.223.035
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>16.397.070.677</u></b>	<b><u>23.424.691.893</u></b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	29.240.592.332	35.780.103.754
Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.002.151.247	11.654.165.661
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định (Thuyết minh số 9 và 10)	608.826.912	458.118.487
Chi phí khác	3.477.838.627	2.137.223.035
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>54.329.409.118</u></b>	<b><u>50.029.610.937</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**27. 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.

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

**27.1 Chi phí thuế TNDN**

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

	Năm nay	VND Năm trước
<b>(Lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>(14.642.966.581)</b>	<b>35.289.904.612</b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	(2.928.593.316)	7.057.980.922
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	7.557.065.832	3.808.742.242
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	1.242.009.452
Thu nhập cổ tức	(4.020.000)	(9.170.616.000)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>4.624.452.516</b>	<b>2.938.116.616</b>

**27.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các 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 được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc năm tài chính.

**27.3 Thuế thu nhập hoãn lại**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Kinh doanh và phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Công ty con	Mượn tiền	157.633.016.410	241.000.000.000
		Cho vay	81.900.000.000	-
		Chi hộ	69.550.000.000	-
		Dịch vụ quản lý dự án	14.708.963.600	4.843.186.945
		Lãi cho vay	8.167.561.644	-
		Cổ tức	-	35.283.600.000
Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	Công ty con	Mượn tiền	141.487.700.473	-
		Cho mượn	21.938.455.099	49.486.296.758
		Lãi cho vay	6.719.608.091	7.420.172.867
		Dịch vụ quản lý dự án	4.184.303.911	5.056.724.904
		Chi hộ	-	86.231.927.840
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Dland	Đồng quản lý chủ chốt	Chi hộ	34.800.000.000	-
		Cho thuê văn phòng	306.818.182	-
		Mượn tiền	-	27.400.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thuận Tiến	Công ty con	Mượn tiền	24.345.365.147	67.860.000.000
		Dịch vụ quản lý dự án	31.486.230	3.600.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	Công ty con	Dịch vụ quản lý dự án	6.468.911.764	7.163.849.319
		Mượn tiền	-	67.219.263.000
		Dịch vụ môi giới	-	955.483.477
Cá nhân khác	Quản lý chủ chốt	Tạm ứng thực hiện dự án	13.701.924.001	1.128.715.301
Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương	Công ty liên kết	Cổ tức	-	10.522.880.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

				VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i></b>					
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Công ty con	Dịch vụ quản lý dự án	12.740.382.009	5.327.505.640	
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	Công ty con	Dịch vụ quản lý dự án	1.684.819.157	4.773.820.993	
Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	Công ty con	Dịch vụ quản lý dự án	746.991.868	14.372.466.174	
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Dland	Đồng quản lý chủ chốt	Cho thuê văn phòng	168.750.000	-	
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thuận Tiến	Công ty con	Dịch vụ quản lý dự án	-	1.320.000.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>15.340.943.034</b>	<b>25.793.792.807</b>	
<b><i>Các khoản phải thu ngắn hạn khác</i></b>					
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Công ty con	Lãi cho vay	8.167.561.644	-	
Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	Công ty con	Chi hộ	-	67.999.621.216	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>8.167.561.644</b>	<b>67.999.621.216</b>	
<b><i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i></b>					
Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	Công ty con	Cho vay	36.446.406.125	42.387.131.130	
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Công ty con	Cho vay	1.900.000.000	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>38.346.406.125</b>	<b>42.387.131.130</b>	
<b><i>Phải thu về cho vay dài hạn</i></b>					
Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	Công ty con	Cho vay	13.513.593.875	34.658.896.598	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>				
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Công ty con	Mượn tiền	157.253.979.748	69.170.963.338
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	Công ty con	Mượn tiền	114.598.604.411	5.563.409.188
Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	Công ty con	Mượn tiền	52.088.079.257	-
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thuận Tiến	Công ty con	Mượn tiền	31.113.937.469	39.988.572.322
Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	Đồng quản lý chủ chốt	Thu hộ	15.404.572.828	15.404.572.828
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>370.459.173.713</b>	<b>130.127.517.676</b>

**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>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thù lao	6.217.888.177	7.691.042.325

**29. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

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

VND		
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	3.600.000.000	3.604.500.000
Từ 2 đến 5 năm	15.840.000.000	15.840.000.000
Trên 5 năm	14.850.000.000	18.810.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>34.290.000.000</b>	<b>38.254.500.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**30. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**

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



Phạm Thị Mai Nương  
Người lập



Lê Thị Thuần  
Kế toán trưởng



Phan Tấn Đạt  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2020