

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.: 024/2020/DRH-CBTT

TP. HCM, ngày 19 tháng 04 năm 2020
Ho Chi Minh City, Apr 19th, 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 Thường niên năm 2019/ *Disclosure regarding Annual Report of the financial year 2019.*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 19/04/2020 tại đường dẫn: <http://www.drh.vn>

This information was disclosed on Company's Portal on April 19th, 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:

- Annual report 2019.
- BCTN năm 2019.

Đại diện tổ chức 
Organization representative
Người UQ CBTT
Party authorized to disclose information


TRẦN HOÀNG ANH




BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN
2019



MỞ RỘNG QUY MÔ
NÂNG TẦM GIÁ TRỊ

NỘI DUNG

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2019

CHƯƠNG 1

CHƯƠNG 2

CHƯƠNG 3

CHƯƠNG 4

CHƯƠNG 5

- 4 Chỉ tiêu tài chính tiêu biểu giai đoạn 2016 -2019
- 5 Địa bàn kinh doanh
- 6 Thông điệp Chủ tịch HĐQT

GIỚI THIỆU CÔNG TY

- 10 Tầm nhìn, sứ mệnh, Giá trị cốt lõi
- 12 Thông tin chung
- 14 Lịch sử hình thành và phát triển
- 16 Danh hiệu và giải thưởng
- 18 Công ty con và Công ty liên kết
- 20 Sơ đồ tổ chức
- 22 Định hướng phát triển
- 24 Nhận diện các rủi ro
- 26 Giới thiệu Hội đồng Quản trị
- 28 Giới thiệu Ban Tổng Giám đốc
- 29 Giới thiệu Ban Kiểm soát

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2019

- 32 Báo cáo của Hội đồng Quản trị
- 42 Báo cáo của Ban Kiểm soát
- 46 Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc
- 66 Định hướng hoạt động và kế hoạch kinh doanh 2020

QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

- 70 Quản trị công ty
- 73 Đào tạo về Quản trị Công ty
- 74 Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người liên quan của người nội bộ

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

- 80 Mối quan hệ với các bên liên quan
- 82 Hiệu quả hoạt động phát triển bền vững
- 84 Bảo vệ môi trường
- 85 Phát triển xã hội
- 86 Hoạt động đoàn thể

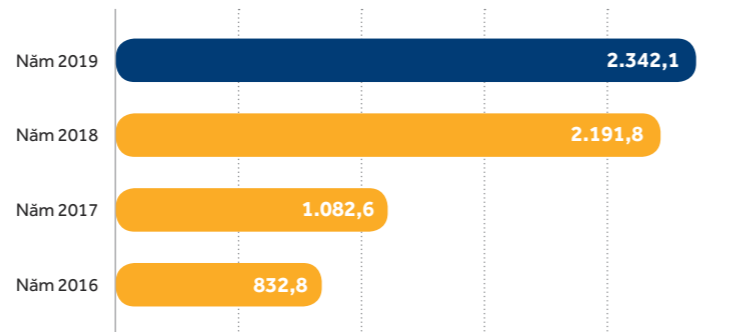
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

- 90 Thông tin chung
- 91 Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc
- 92 Báo cáo kiểm toán độc lập
- 94 Bảng cân đối kế toán hợp nhất
- 96 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
- 98 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
- 99 Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

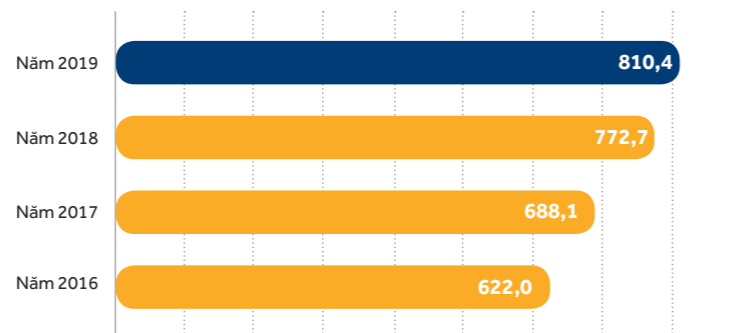


CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH TIÊU BIỂU GIAI ĐOẠN 2016 - 2019

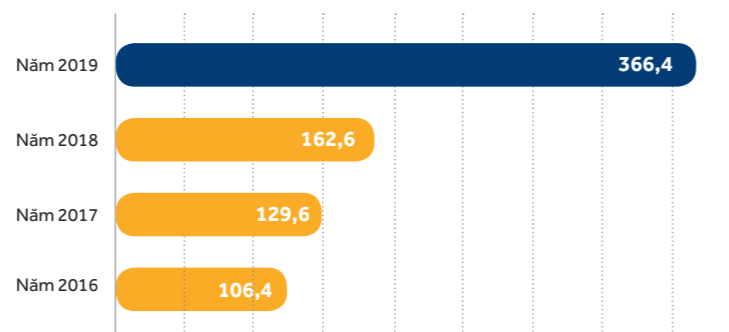
TỔNG TÀI SẢN
2.342,1
TỶ VNĐ



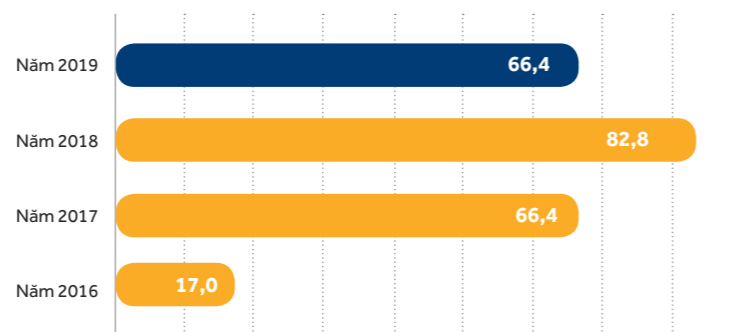
VỐN CHỦ SỞ HỮU
810,4
TỶ VNĐ



DOANH THU THUẦN
366,4
TỶ VNĐ



LỢI NHUẬN GỘP
66,4
TỶ VNĐ



ĐỊA BÀN KINH DOANH

DRH Holdings đưa ra chiến lược phát triển quỹ đất trên các địa bàn thuộc khu kinh tế trọng điểm như TP Hồ Chí Minh, Bà Rịa - Vũng Tàu, Bình Dương, Đồng Nai, Phú Quốc...

Ngoài ra công ty cũng tích cực tìm kiếm và mở rộng quỹ đất để phục vụ cho mục tiêu phát triển dài hạn, hướng tới các thị trường lân cận, triển khai dự án tại các địa phương có tiềm năng và vị thế về phát triển khu dân cư, khu công nghiệp.

CHIẾN LƯỢC CHUNG

DRH Holdings định hướng phát triển theo mô hình tập đoàn đầu tư đa ngành, tập trung vào lĩnh vực phát triển bất động sản, khai thác khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng và phát triển khu công nghiệp.

Địa bàn kinh doanh tập trung ở khu vực Đông Nam Bộ, tận dụng các ưu thế về hệ thống hạ tầng đang được nâng cấp, nhu cầu thị trường đa dạng.

Định hướng trong 05 năm tới, quy mô hoạt động của DRH Holdings và các công ty con, công ty liên kết sẽ tăng lên gấp 3 lần so với hiện nay.

THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính gửi Quý Cổ đông, Quý Nhà đầu tư, Quý Đối tác.

Năm 2019 đã qua và cũng là năm đánh dấu kết thúc nhiệm kỳ 2015 – 2020 của Hội đồng Quản trị Công ty. Có thể nói, chúng ta đã cùng nhau vượt qua một giai đoạn rất thách thức đối với lĩnh vực bất động sản nói chung và Công ty Cổ phần DRH Holdings nói riêng. Thay mặt Hội đồng Quản trị Công ty, tôi xin gửi lời tri ân sâu sắc đến tất cả Quý Cổ đông, nhà Đầu tư và các Đối tác đã luôn sát cánh cùng DRH Holdings chinh phục những thử thách đã qua.

Nhìn lại chặng đường 2015 – 2019, có thể nói chúng ta đã có những bước tiến rõ nét, tạo dựng nền tảng vững chắc cho sự phát triển của công ty trong tương lai. Bắt đầu vào quá trình tái cơ cấu và lựa chọn thị trường Bất động sản làm mục tiêu phát triển từ năm 2016, đến nay chúng ta đã đưa ra thị trường được nhiều dự án với nhiều sản phẩm đa dạng. Có thể kể đến dự án Central Garden ở Bình Dương với sản phẩm đất nền khu dân cư, dự án D'Veila tại Quận 7, TPHCM với các loại căn hộ dịch vụ, shophouse, căn hộ chung cư... Việc hoàn tất được các dự án đầu tư này đã chứng minh được năng lực triển khai của DRH Holdings với thị trường, với Cổ đông, nhà Đầu tư và các Đối tác.

Quy mô các dự án của DRH Holdings liên tục được mở rộng, thể hiện ở dự án Symbio Garden và Aurora Residences tại địa bàn TPHCM. Những dự án này cũng nhanh chóng được thị trường đón nhận cho thấy vị thế và uy tín của DRH Holdings đã được nâng lên tầm cao mới.

Bên cạnh việc mở rộng quy mô các dự án bất động sản, với mục tiêu tập trung đầu tư tài chính vào các công ty trong lĩnh vực khai thác và sản xuất vật liệu xây dựng, đầu tư bất động sản khu công nghiệp, DRH Holdings trong thời gian 2015 – 2019 cũng đã ghi nhận những thành công to lớn. Màng đầu tư này mang về cho Công ty và các cổ đông giá trị lớn và duy trì đều đặn qua mỗi năm, đây là nền tảng để DRH Holdings tiếp tục mở rộng quy mô hoạt động của mình trong những năm sắp tới.



Một lần nữa, tôi xin gửi đến những lời tri ân sâu sắc đến tất cả Quý Cổ đông, nhà Đầu tư và các Đối tác, những người đã luôn tin tưởng và ủng hộ sự phát triển của DRH Holdings trong những năm qua. Với những thành tựu đã đạt được, kính chúc Hội đồng Quản trị Công ty nhiệm kỳ 2020 – 2025 sẽ tiếp tục gặt hái thành công, Nâng cao giá trị cho Công ty, cho Cổ đông, cho nhà Đầu tư, Khách hàng, các Đối tác.

Trân trọng cảm ơn!

Phan Tấn Đạt
Chủ tịch HĐQT
kiêm Tổng Giám đốc



QUY MÔ CÁC DỰ ÁN CỦA DRH HOLDINGS LIÊN TỤC ĐƯỢC MỞ RỘNG, THỂ HIỆN Ở DỰ ÁN SYMBIO GARDEN VÀ AURORA RESIDENCES TẠI ĐỊA BÀN TPHCM. NHỮNG DỰ ÁN NÀY CŨNG NHANH CHÓNG ĐƯỢC THỊ TRƯỜNG ĐÓN NHẬN CHO THẤY VỊ THẾ VÀ UY TÍN CỦA DRH HOLDINGS ĐÃ ĐƯỢC NÂNG LÊN TẦM CAO MỚI.





GIỚI THIỆU CÔNG TY

- Tầm nhìn, sứ mệnh, Giá trị cốt lõi
- Thông tin khái quát
- Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
- Lịch sử hình thành và phát triển
- Danh hiệu và giải thưởng
- Cơ cấu tổ chức
- Công ty con và Công ty liên kết
- Định hướng phát triển
- Nhận diện các rủi ro
- Giới thiệu Hội đồng Quản trị
- Giới thiệu Ban Tổng Giám đốc
- Giới thiệu Ban Kiểm soát

TẦM NHÌN, SỨ MỆNH GIÁ TRỊ CỐT LÕI

TẦM NHÌN

- Xây dựng thương hiệu bằng mô hình khác biệt, hướng tới trở thành một công ty đầu tư đa ngành mạnh cả về quy mô và phạm vi hoạt động.
- Cung cấp cho thị trường những sản phẩm chất lượng cao phù hợp với nhu cầu của khách hàng.
- Tạo dựng và duy trì hình ảnh tốt đẹp trong tâm trí khách hàng, đối tác và nhà đầu tư.

SỨ MỆNH

Cung cấp cho thị trường bất động sản giải pháp về một môi trường sống hoàn hảo:

- Áp dụng các quy trình kiểm tra - kiểm soát chặt chẽ: từ nghiên cứu nhu cầu khách hàng, lên ý tưởng hình thành dự án, lập quy hoạch tổng thể và thiết kế kiến trúc, sử dụng công nghệ hiện đại vào thi công dự án để đảm bảo cung ứng ra thị trường sản phẩm chất lượng cao.
- Xây dựng không gian sống khép kín dành cho cộng đồng văn minh, cùng hướng tới chất lượng sống xanh và sạch.
- Góp phần mang lại cuộc sống hạnh phúc - thịnh vượng cho cộng đồng.

GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Đặt lợi ích của khách hàng song hành cùng lợi ích doanh nghiệp

Cam kết cho chất lượng sản phẩm và sự phát triển bền vững

Tăng cường sức mạnh nội lực bằng chia sẻ, đối thoại và cộng hưởng

Tư duy thích ứng theo xu hướng hội nhập và toàn cầu hóa

VĂN HÓA DOANH NGHIỆP

- DRH Holdings nuôi dưỡng môi trường văn hóa doanh nghiệp thể hiện tính nhân văn, chú trọng xây dựng yếu tố văn hóa khơi gợi niềm cảm hứng, sáng tạo đem lại hiệu quả lao động cao dựa trên nền tảng "Tôn Trọng - Đổi Mới - Đồng Đội" với lãnh đạo "Chí Công - Gương Mẫu - Sáng Suốt".
- Đại gia đình DRH Holdings là một tập thể giàu truyền thống văn hóa, cùng nhau gắn kết, gìn giữ và phát triển các giá trị truyền thống luôn sáng mãi với thời gian.

GIỚI THIỆU CÔNG TY

THÔNG TIN CHUNG

Tên giao dịch:	Công ty Cổ phần DRH Holdings
Tên tiếng Anh:	DRH Holdings Joint Stock Company
Giấy ĐKKD:	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304266964 ngày 06 tháng 03 năm 2006, thay đổi lần thứ 17 ngày 27 tháng 12 năm 2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp.
Vốn điều lệ 2019:	609 TỶ VNĐ
Vốn đầu tư chủ sở hữu 2019:	810 TỶ VNĐ
Trụ sở chính:	67 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM
Liên hệ:	Điện thoại: 028 3822 3771 - Fax: 028 3822 3727
Website:	www.drh.vn
Mã cổ phiếu:	DRH



LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG

LĨNH VỰC PHÁT TRIỂN
& KINH DOANH

BẤT ĐỘNG SẢN

Tiếp tục chiến lược phát triển mạnh hoạt động kinh doanh bất động sản, ghi dấu ấn trên thị trường bởi những dự án đang và sẽ phát triển.

01

LĨNH VỰC SẢN XUẤT
CUNG CẤP

VẬT LIỆU XÂY DỰNG

Tập trung tìm kiếm thêm mỏ đá để gia tăng sản xuất, từng bước củng cố, xác lập mục tiêu dẫn đầu trong lĩnh vực khai thác, chế biến khoáng sản làm vật liệu xây dựng.

02

LĨNH VỰC PHÁT TRIỂN
CƠ SỞ HẠ TẦNG

KHU CÔNG NGHIỆP

Tiếp tục tập trung đẩy mạnh việc đầu tư cơ sở hạ tầng, cho thuê và khai thác khu công nghiệp.

03

LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

2006

Cuối năm 2006
vốn điều lệ tăng lên 50 tỷ đồng.

Tháng 03/2006
07 Cổ đông sáng lập thành lập Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Căn Nhà Mơ Ước (tiền thân của Công ty cổ phần Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước) với vốn điều lệ 16,35 tỷ đồng.

2007

Tháng 06/2007
tăng vốn điều lệ lên 105 tỷ đồng.

Tháng 04/2007
tăng vốn điều lệ lên 80 tỷ đồng.

2008

Tăng vốn điều lệ lên 120,5 tỷ đồng.

2009

Tăng vốn điều lệ lên 149,9 tỷ đồng.

2010

Tháng 10/2010
tăng vốn điều lệ lên 184 tỷ đồng.

Tháng 07/2010,
gần 15 triệu cổ phiếu của Công ty được giao dịch tại Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Tháng 03/2010
trở thành Công ty đại chúng.

2015

Thực hiện tái cấu trúc toàn diện Công ty, tập trung phát triển dự án Bất động sản trên địa bàn TPHCM và Bình Dương.

2016

Tháng 04/2016,
phát hành riêng lẻ cho cổ đông chiến lược tăng vốn điều lệ từ 184 tỷ đồng lên 490 tỷ đồng.

2017

Hoàn thiện định hướng phát triển hoạt động theo mô hình Holdings.

2018

Nâng vốn điều lệ lên 609 tỷ đồng nhờ phát hành thêm cổ phiếu và ESOP.

Đổi tên thành Công ty Cổ phần DRH Holdings, thay đổi bộ nhận diện thương hiệu.

2019

Hoàn thiện và triển khai bộ phận nhận diện thương hiệu mới.

Chuyển trụ sở về 67 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM.

DANH HIỆU VÀ GIẢI THƯỞNG

CHỨNG CHỈ HỆ THỐNG

QUẢN LÝ CHẤT LƯỢNG PHÙ HỢP TIÊU CHUẨN ISO 9001-2000 TRONG LĨNH VỰC MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN

do Trung tâm chứng nhận Quacert - Tổng cục đo lường và quản lý chất lượng chứng nhận ngày 06/02/2007. Năm 2010 được nâng cấp chuyển đổi thành hệ thống quản lý chất lượng phù hợp tiêu chuẩn ISO 9001-2008, do Quacert chứng nhận phù hợp ngày 04/10/2010

CÚP VÀNG

"THƯƠNG HIỆU VIỆT HỘI NHẬP WTO NĂM 2008"

do Liên hiệp các Hội Khoa học và Kỹ thuật Việt Nam, Tạp chí Thương hiệu Việt chứng nhận ngày 10/01/2008

CÚP VÀNG

"THƯƠNG HIỆU - NHÃN HIỆU" LẦN 3 NĂM 2008

do UBND Mặt trận Tổ quốc, Hiệp hội Doanh nghiệp vừa và nhỏ Việt Nam cấp ngày 30/08/2008

CÚP VÀNG

ISO LẦN 4 - NĂM 2008

do Bộ Khoa học và Công nghệ chứng nhận cho đơn vị xuất sắc trong việc áp dụng các hệ thống quản lý chất lượng theo chuẩn quốc tế

DANH HIỆU

"THƯƠNG HIỆU TINH HOA VIỆT NAM NĂM 2008"

do Bộ Ngoại giao, Báo thể giới và Việt Nam chứng nhận

DANH HIỆU

DANH HIỆU "TOP 500 THƯƠNG HIỆU HÀNG ĐẦU VIỆT NAM NĂM 2008"

do Liên hiệp các Hội Khoa học và Kỹ thuật Việt Nam, tạp chí thương hiệu Việt chứng nhận ngày 12/10/2008

CHỨNG NHẬN

"DOANH NGHIỆP THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ TIÊU BIỂU NĂM 2008"

do Bộ Công thương cấp ngày 09/01/2009

DANH HIỆU

"THƯƠNG HIỆU NỔI TIẾNG QUỐC GIA"

do Bộ Công thương, Hội Sở hữu trí tuệ Việt Nam, Cục Sở hữu trí tuệ Việt Nam và Mạng Nhân hiệu Việt trao tặng tháng 09/2010

BẰNG CÔNG NHẬN BỘ SÁCH

"CÔNG TRÌNH TRI THỨC TPHCM CHÀO MỪNG KỶ NIỆM 1.000 NĂM THĂNG LONG - HÀ NỘI"

Gồm 23 đầu sách đã được chủ trì biên soạn và xuất bản bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước, là "Công trình kỷ niệm 1.000 Thăng Long - Hà Nội" do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội trao tặng tháng 11/2010

DANH HIỆU

"DOANH NGHIỆP HỘI NHẬP VÀ PHÁT TRIỂN LẦN 4 NĂM 2010"

do Bộ Công thương, Ban Tuyên giáo Trung Ương trao tặng tháng 01/2011 cho các doanh nghiệp có thành tích xuất sắc trong hội nhập quốc tế.

DANH HIỆU

DOANH NGHIỆP NIÊM YẾT CÓ HOẠT ĐỘNG IR

được các nhà đầu tư bình chọn cao nhất 2018 (nhóm small cap)

DANH HIỆU

DANH HIỆU "TOP 500 THƯƠNG HIỆU HÀNG ĐẦU VIỆT NAM NĂM 2008"

do Liên hiệp các Hội Khoa học và Kỹ thuật Việt Nam, tạp chí thương hiệu Việt chứng nhận ngày 12/10/2008

CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT



CÔNG TY LIÊN KẾT

CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG

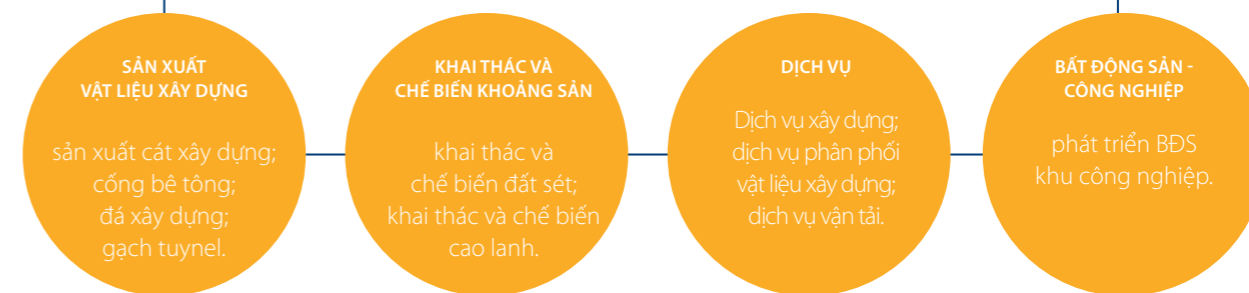
Địa chỉ: Đại lộ Bình Dương, Phường Thuận Giao, Thị xã Thuận An, Tỉnh Bình Dương.

Vốn điều lệ: 537.798.820.000 đồng.

Sở hữu của Công Ty Cổ phần DRH Holdings:

• Giá trị đầu tư theo mệnh giá	:	130.153.600.000 đồng
• Số lượng cổ phần nắm giữ	:	13.153.600 cổ phần
• Tỷ lệ sở hữu	:	28,1%
• Tổng tài sản	:	2.896.773.466.599 đồng
• Doanh thu	:	1.169.733.459.712 đồng
• Lợi nhuận sau thuế	:	327.216.171.765 đồng

CÁC LĨNH VỰC KINH DOANH CHÍNH



CÔNG TY CON

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC AN PHÚ LONG

- ▶ Trụ sở: Thành phố Hồ Chí Minh
- ▶ Lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh và phát triển bất động sản
- ▶ Tình trạng hoạt động: Đang hoạt động
- ▶ Tỷ lệ sở hữu:
 - Số cuối năm: 99,95%
 - Số đầu năm: 99,95%

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN ĐÔNG SÀI GÒN

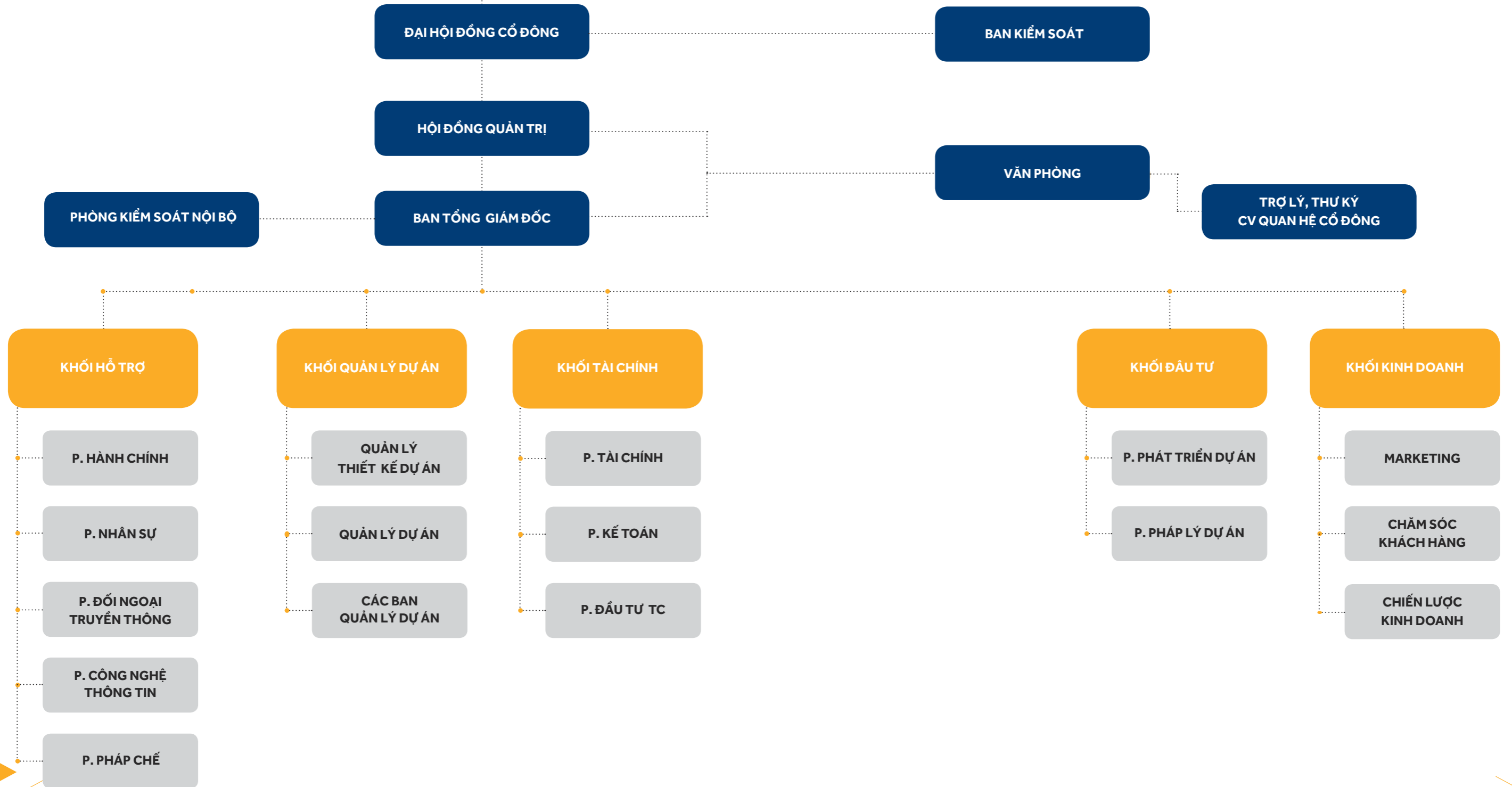
- ▶ Trụ sở: Thành phố Hồ Chí Minh
- ▶ Lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh và phát triển bất động sản
- ▶ Tình trạng hoạt động: Đang hoạt động
- ▶ Tỷ lệ sở hữu:
 - Số cuối năm: 99,00%
 - Số đầu năm: 99,00%

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN THUẬN TIẾN

- ▶ Trụ sở: Thành phố Hồ Chí Minh
- ▶ Lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh và phát triển bất động sản
- ▶ Tình trạng hoạt động: Đang hoạt động
- ▶ Tỷ lệ sở hữu:
 - Số cuối năm: 98,01%
 - Số đầu năm: 98,01%

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN BÌNH ĐÔNG

- ▶ Trụ sở: Thành phố Hồ Chí Minh
- ▶ Lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh và phát triển bất động sản
- ▶ Tình trạng hoạt động: Đang hoạt động
- ▶ Tỷ lệ sở hữu:
 - Số cuối năm: 99,0%
 - Số đầu năm: 99,9%



MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY


DRH HOLDINGS LUÔN PHẤN ĐẤU ĐỂ TRỞ THÀNH MỘT CÔNG TY VIỆT NAM HÀNG ĐẦU TRONG LĨNH VỰC PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN, ĐIỀU ĐÓ ĐƯỢC THỂ HIỆN QUA HAI TIÊU CHÍ:

- Thông qua sự kết hợp cũng như cộng tác của các chuyên gia trong nước và quốc tế, luôn có một đội ngũ tiếp cận các cơ hội phát triển theo tiêu chí **"Win-Win"**.
- Thông qua sự thấu hiểu cặn kẽ các quy trình xử lý của các cơ quan quản lý tại Việt Nam và các dòng chảy thương mại trong việc cung cấp sản phẩm bất động sản mang dấu ấn riêng biệt.




CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN


DRH Holdings sẽ tập trung phát triển các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi là kinh doanh và phát triển các dự án bất động sản.



Công ty sẽ tiếp tục thực hiện M&A dự án của các đối tác nhằm gia tăng quỹ đất.



Bên cạnh đó, DRH Holdings cũng sẽ đầu tư vào các doanh nghiệp (niêm yết hoặc chưa niêm yết) có tiềm năng, phù hợp với chiến lược phát triển bền vững, nhằm gia tăng lợi nhuận cho Công ty.



MỤC TIÊU ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG VÀ SỰ PHÁT TRIỂN CỦA XÃ HỘI

MỤC TIÊU ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG SỐNG

VỚI HOẠT ĐỘNG KINH DOANH MÀ DRH HOLDINGS HƯỚNG ĐẾN LÀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN VỚI NHỮNG DỰ ÁN THIẾT THỰC ĐỂ ỔN ĐỊNH CUỘC SỐNG CHO CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ. CÔNG TY LUÔN Ý THỨC ĐƯỢC VAI TRÒ VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA MÌNH ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG SỐNG VÀ SỰ PHÁT TRIỂN CHUNG CỦA TOÀN XÃ HỘI. ĐÓ LÀ MỘT TRONG NHỮNG GIÁ TRỊ CỐT LÕI HÌNH THÀNH NÊN MỘT DRH HOLDINGS VÌ CỘNG ĐỒNG.

01 Ý thức bảo vệ môi trường sống luôn được khuyến khích trong đội ngũ cán bộ nhân viên của DRH Holdings.

02 Sử dụng nguồn năng lượng hợp lý và hiệu quả, tránh lãng phí nguồn năng lượng và tài nguyên thiên nhiên.

03 Tăng cường sử dụng các sản phẩm tái chế và sử dụng các thiết bị được dán nhãn "xanh".

04 Giảm thiểu các hoạt động gây phát sinh chất thải và ô nhiễm môi trường, góp phần cải tạo môi trường sống và sức khỏe con người.

MỤC TIÊU ĐỐI VỚI XÃ HỘI, CỘNG ĐỒNG

- Đầu tư phát triển các dự án tại một số khu vực ngoài trung tâm thành phố lớn nhằm góp phần nâng cấp cơ sở hạ tầng và chất lượng cuộc sống tại địa phương.
- Tạo điều kiện làm việc cho người lao động tại địa bàn hoạt động nhằm nâng cao thu nhập và năng lực lao động.
- Xây dựng nguồn nhân lực có trình độ chuyên môn cao, hợp lý về cơ cấu, có khả năng tiếp cận với các phương pháp, kỹ năng quản lý hiện đại, tiên tiến.
- Đầu tư cho công tác giáo dục, phát triển thể hệ trẻ, góp phần xây dựng thể hệ tri thức tương lai của đất nước.
- Bảo vệ sức khỏe và an toàn cho người lao động và cộng đồng.
- Tôn trọng quyền con người, đối xử công bằng, tôn trọng nhân phẩm cũng như tập tục và giá trị con người tham gia vào hoạt động kinh doanh xây dựng tại DRH Holdings.



NHẬN DIỆN CÁC RỦI RO

RỦI RO LÀ MỘT YẾU TỐ TIỀM TÀNG CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN VIỆC HOÀN THÀNH MỤC TIÊU CỦA DRH HOLDINGS. HOẠT ĐỘNG TRONG MÔI TRƯỜNG BIẾN ĐỘNG VÀ NHIỀU RỦI RO NHƯ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN, BAN ĐIỀU HÀNH LUÔN Ý THỨC VÀ XÂY DỰNG NHỮNG CHÍNH SÁCH QUẢN TRỊ PHÙ HỢP ĐỂ ỨNG PHÓ VỚI CÁC LOẠI RỦI RO. QUÁ TRÌNH QUẢN TRỊ BAO GỒM: NHẬN DIỆN/ĐÁNH GIÁ RỦI RO, XÁC ĐỊNH HẠN MỨC RỦI RO VÀ KIỂM SOÁT RỦI RO.



RỦI RO THỊ TRƯỜNG

Các rủi ro làm thay đổi các giá trị tài sản đang sở hữu theo chiều hướng bất lợi, tác động tiêu cực đến thu nhập hoặc vốn của DRH Holdings do những biến động của các yếu tố trên thị trường như giá bất động sản, thanh khoản trên thị trường bất động sản...



RỦI RO HOẠT ĐỘNG

Rủi ro xảy ra do lỗi kỹ thuật, lỗi hệ thống và quy trình nghiệp vụ, lỗi do con người trong quá trình tác nghiệp hoặc do thiếu vốn kinh doanh phát sinh từ các khoản chi phí, từ hoạt động đầu tư hoặc do các nguyên nhân khác quan khác.



RỦI RO PHÁP LÝ

Rủi ro phát sinh từ việc không tuân thủ, tuân thủ không đầy đủ, không đúng các quy định pháp lý liên quan đến hoạt động kinh doanh của DRH Holdings và từ việc hủy bỏ hợp đồng do hợp đồng không hợp pháp, vượt quá quyền hạn, thiếu sót các điều khoản hoặc chưa hoàn thiện các tiêu chuẩn hoặc do các nguyên nhân khác.



RỦI RO THANH TOÁN

Rủi ro tiềm ẩn gây ra tác động tiêu cực đến thu nhập hoặc vốn của DRH Holdings do bên đi vay hoặc đối tác thực hiện không đúng, không đầy đủ các nghĩa vụ của mình trong Hợp đồng/Cam kết.



RỦI RO THANH KHOẢN

Rủi ro xảy ra khi DRH Holdings không thể thanh toán các nghĩa vụ tài chính đến hạn hoặc không thể chuyển đổi kịp thời các loại tài sản thành tiền mặt với giá trị hợp lý trong ngắn hạn do thiếu hụt thanh khoản trong thị trường, phải huy động các nguồn khác với chi phí cao hơn so với thanh khoản hoặc không thể vay mượn để đáp ứng khả năng thanh toán.



RỦI RO MÔI TRƯỜNG

Rủi ro phát sinh do DRH Holdings hoặc nhà thầu trong khi xây dựng các công trình có thể gây ô nhiễm môi trường hoặc vi phạm các quy định như: khói, bụi, tiếng ồn, ùn tắc giao thông, an toàn lao động...

GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Ông **PHAN TẤN ĐẠT**
Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Ông **TRẦN NGỌC ĐÌNH**
Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Ông **DƯƠNG NGỌC HẢI**
Thành viên Hội đồng
Quản trị



Ông **VÔ CÔNG HOÀNG**
Thành viên Hội đồng Quản
trị độc lập



Ông **HỒ NGỌC BẠCH**
Thành viên Hội đồng Quản
trị độc lập



Ông **NGUYỄN LÂM TÙNG**
Thành viên Hội đồng
Quản trị độc lập



Ông **LÊ CHÍ HÙNG VIỆT**
Thành viên Hội đồng Quản trị
(Đã từ nhiệm từ 01/10/2019)

GIỚI THIỆU BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



Ông **PHAN TẤN ĐẠT**
Tổng Giám đốc

Ông **LÊ CHÍ HÙNG VIỆT**
Phó Tổng Giám đốc
(Đã từ nhiệm từ 01/10/2019)

Ông **NGÔ ĐỨC SƠN**
Phó Tổng Giám đốc

Ông **TRẦN HOÀNG ANH**
Phó Tổng Giám đốc

GIỚI THIỆU BAN KIỂM SOÁT



Ông **NGUYỄN HỮU TRÍ**
Thành viên Ban Kiểm soát

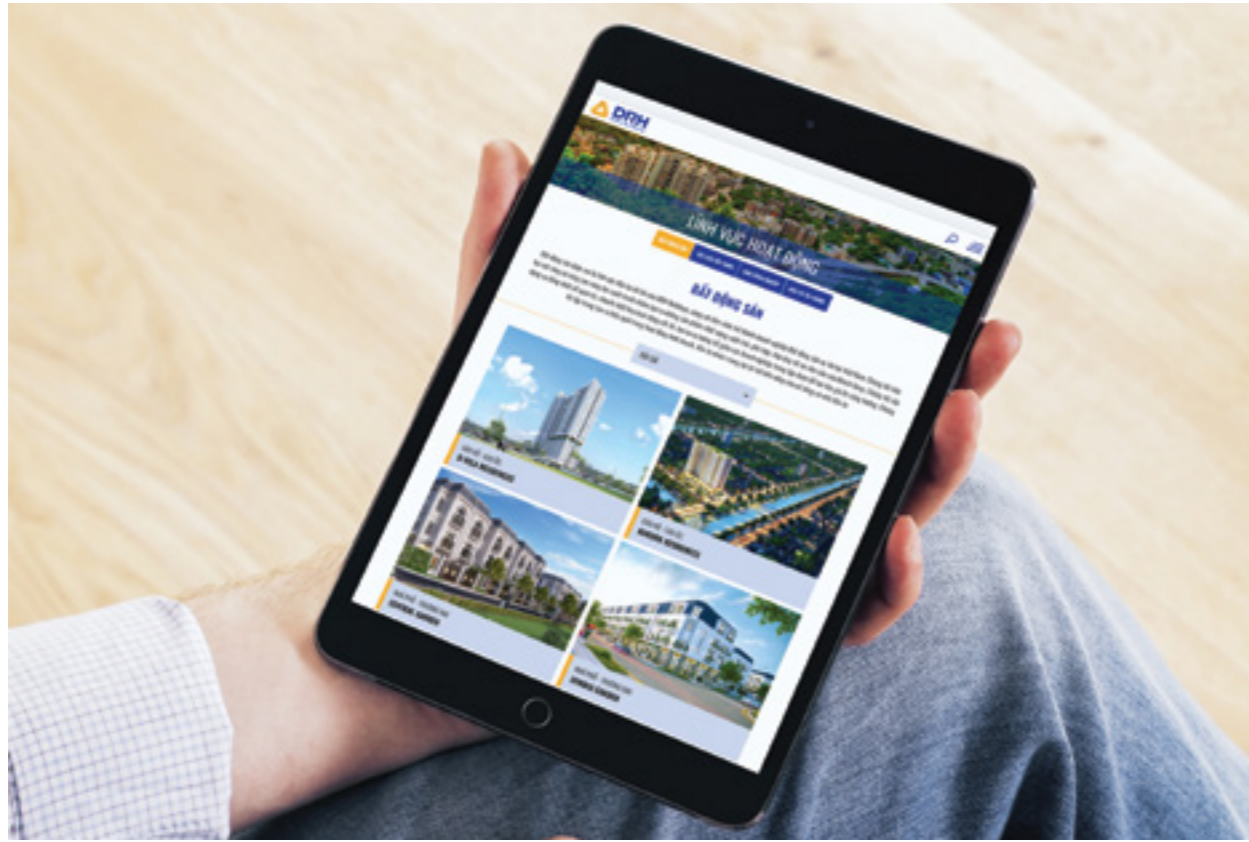
Bà **ĐOÀN THỊ MỸ NHUNG**
Trưởng Ban Kiểm soát

Ông **NGUYỄN TRUNG NGHĨA**
Thành viên Ban Kiểm soát

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2019

- Báo cáo của Hội đồng Quản trị
- Báo cáo của Ban Kiểm soát
- Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc
- Tình hình hoạt động đầu tư, triển khai các Dự án
- Định hướng hoạt động và kế hoạch kinh doanh 2019

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐÃ CÙNG ĐƯA DRH HOLDINGS VƯỢT QUA MỘT NĂM ĐẦY THÁCH THỨC VỚI NHỮNG KẾT QUẢ TÍCH CỰC. LỢI NHUẬN HỢP NHẤT ĐƯỢC DUY TRÌ Ở MỨC TƯƠNG ĐƯƠNG NHỮNG NĂM GẦN ĐÂY, VIỆC ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH TIẾP TỤC MANG LẠI NHỮNG HIỆU QUẢ RÕ NÉT, ĐÓNG GÓP VÀO QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG GIÁ TRỊ CHO DRH HOLDINGS VÀ CÁC CỔ ĐỒNG.

Năm 2019 là năm khó khăn của thị trường bất động sản, chủ yếu nằm ở những chính sách vĩ mô. Điều này ảnh hưởng không nhỏ đến các doanh nghiệp địa ốc và DRH Holdings cũng không nằm ngoài những ảnh hưởng này.

Tuy nhiên với sự nỗ lực cao nhất của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc đã cùng đưa DRH Holdings vượt qua một năm đầy thách thức với những kết quả tích cực. Lợi nhuận

hợp nhất được duy trì ở mức tương đương những năm gần đây, việc đầu tư tài chính tiếp tục mang lại những hiệu quả rõ nét, đóng góp vào quá trình xây dựng giá trị cho DRH Holdings và các Cổ đông.

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

TÌNH HÌNH NHÂN SỰ

Trong năm 2019, Hội đồng quản trị đã duy trì số lượng nhân sự là 07 thành viên trong ba quý đầu năm. Đến tháng 10/2019, đã có 01 thành viên từ nhiệm vì lý do cá nhân. Như vậy, từ tháng 10/2019 đến hết năm 2019, Hội đồng quản trị Công ty hoạt động với 06 thành viên, trong đó 03 thành viên độc lập.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Hội đồng quản trị đã họp 08 lần để quyết định các nội dung sau:

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT/ QUYẾT ĐỊNH	NGÀY	NỘI DUNG
1	02/2019/DRH/NQ-HĐQT	26/02/2019	Tổ chức ĐHCĐ thường niên
2	04/2019/DRH/NQ-HĐQT	26/02/2019	Mua lại cổ phiếu ESOP làm cp quỹ
3	07/2019/DRH/NQ-HĐQT	08/04/2019	Thông qua Tài liệu ĐHCĐ thường niên
4	11/2019/DRH/NQ-HĐQT	26/06/2019	Lựa chọn công ty kiểm toán
5	19/2019/DRH/NQ-HĐQT	23/08/2019	Mua lại cổ phiếu ESOP làm cp quỹ
6	38/2019/DRH/NQ-HĐQT	01/10/2019	Thay đổi người phụ trách quản trị công ty
7	39/2019/DRH/NQ-HĐQT	01/10/2019	Miễn nhiệm TVHĐQT và chấm dứt HĐLĐ
8	41/2019/DRH/NQ-HĐQT	26/12/2019	Mua lại cổ phiếu ESOP làm cp quỹ

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

THÙ LAO, CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG VÀ CÁC LỢI ÍCH KHÁC CỦA HĐQT

Theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019, thù lao và ngân sách hoạt động cho các thành viên Hội đồng quản trị chiếm 2% Lợi nhuận sau thuế hợp nhất. Căn cứ theo quyết định này, trong năm 2019, tổng chi phí được phép chi cho Hội đồng quản trị là khoảng 1.2 tỷ đồng. Tuy nhiên, Công ty chưa thực hiện việc chi trả Thù lao cho HĐQT.

KẾT QUẢ GIÁM SÁT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỚI TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ CÁC NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ THƯỜNG XUYÊN GIÁM SÁT CÁC HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VỀ VIỆC TRIỂN KHAI THỰC HIỆN CÁC NGHỊ QUYẾT CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG VÀ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ; VỀ VIỆC THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN CỦA CÔNG TY NHẪM ĐẢM BẢO CHẤT LƯỢNG VÀ TIẾN ĐỘ; VỀ VIỆC CHỈ ĐẠO VIỆC CÔNG BỐ THÔNG TIN THEO ĐÚNG QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT.

Trong năm 2019, HĐQT đã thường xuyên được cập nhật thông tin về tình hình hoạt động kinh doanh của công ty thông qua các báo cáo của Tổng Giám đốc cùng các thành viên trong Ban Tổng Giám đốc. Qua những thông tin này, HĐQT ghi nhận những nỗ lực của Ban Tổng Giám đốc trong việc thực hiện triển khai những Quyết nghị của Đại hội đồng Cổ đông cũng như các quyết định của HĐQT.

Tổng Giám đốc và Ban Tổng Giám đốc đã tuân thủ các quy định của pháp luật và quy định nội bộ trong quá trình điều hành nhằm đưa công ty đến kết quả tốt nhất trong điều kiện khó khăn chung của thị trường. Những vấn đề vượt quyền hạn của Ban Tổng Giám đốc đều đã được báo cáo và lấy ý kiến phê duyệt của HĐQT theo đúng Điều lệ. Mọi liên hệ thông tin hai chiều giữa HĐQT và Ban Tổng Giám đốc được duy trì đều đặn, tạo điều kiện để đưa ra những quyết định kịp thời cho hoạt động của Công ty.



KẾT QUẢ ĐÁNH GIÁ CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY HOẠT ĐỘNG MỘT CÁCH CÔNG KHAI, MINH BẠCH, TẤT CẢ CÁC QUYẾT ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỀU VÌ LỢI ÍCH CAO NHẤT CỦA CỔ ĐÔNG, CÔNG TY.

Trong năm Hội đồng quản trị Công ty đã hoạt động rất tích cực, ngoài các cuộc họp định kỳ, Hội đồng quản trị đã tổ chức họp ngay khi có các vấn đề phát sinh để kịp thời đưa ra các chủ trương, chỉ đạo cho Ban Tổng Giám đốc. Các cuộc họp của Hội đồng quản trị đều được sự nhất trí cao của các thành viên, không có xung đột, mâu thuẫn lợi ích giữa các thành viên Hội đồng quản trị hay giữa các thành viên Hội đồng quản trị với Công ty. Hội đồng quản trị Công ty hoạt động một cách công khai, minh bạch, tất cả các quyết định của Hội đồng quản trị đều vì lợi ích cao nhất của Cổ đông, Công ty.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

TÌNH HÌNH CÁC DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI

DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN HIỆN HỮU

Chung cư D'Vela

Năm 2019, DRH Holdings đánh dấu thành công bằng việc hoàn thành công trình Chung cư D'Vela tại Quận 7, TPHCM. Sau 02 năm thi công, công trình đã được hoàn thành và bàn giao cho khách hàng với chất lượng theo đúng cam kết. Điều này một lần nữa khẳng định quyết tâm của DRH Holdings trong việc thực hiện cam kết mang lại giá trị cho khách hàng cũng như các nhà đầu tư.



Aurora Residences và Symbio Garden

Đối với các dự án Aurora Residences và Symbio Garden, DRH Holdings đối mặt với khó khăn chung của toàn thị trường bất động sản TPHCM: Các thủ tục pháp lý chậm được hoàn thành, khiến các dự án khó tiếp cận được các nguồn vốn tài trợ từ tổ chức tín dụng. Tuy nhiên, bằng tất cả nỗ lực của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, DRH Holdings vẫn nỗ lực sử dụng các nguồn lực tự có để duy trì việc thi công và triển khai dự án. Bên cạnh đó, sự tin tưởng và đồng hành của khách hàng, nhà đầu tư thực sự là tài sản quý giá nhất đối với DRH Holdings trong giai đoạn này. Trong điều kiện thuận lợi về các thủ tục pháp lý, DRH Holdings dự kiến hoàn thành cả 2 dự án này trong năm 2020.



DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN MỚI

Nhận định tình hình thị trường bất động sản sẽ gặp những khó khăn ngắn hạn nhưng về dài hạn vẫn mang lại nhiều cơ hội phát triển nhờ quá trình phát triển hạ tầng và đô thị hóa. DRH Holdings vẫn không ngừng tìm kiếm và đầu tư mở rộng quỹ đất phục vụ phát triển dự án khu dân cư và dịch vụ thương mại tại địa bàn TPHCM, Đồng Nai, Bình Dương.

Địa điểm đầu tư mục tiêu của DRH Holdings là những khu vực đất đã hoàn thành giải tỏa, có vị trí thuận lợi để kết nối với hệ thống hạ tầng giao thông hoàn chỉnh. Các dự án này được HĐQT đánh giá rất giàu tiềm năng phát triển trong 05 năm sắp tới, mang lại hiệu quả cao cho công ty, nhà đầu tư và khách hàng.

HĐQT sẽ tiếp tục làm việc chặt chẽ với Ban Tổng Giám đốc trong việc triển khai hoàn thiện các dự án này để giới thiệu đến nhà đầu tư và công bố ra thị trường vào thời điểm thích hợp.

HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH – LIÊN KẾT LIÊN DOANH

Hoạt động đầu tư tài chính của DRH Holdings trong năm 2019 tiếp tục gặt hái thành công khi hoạt động kinh doanh tại Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương (Bimico) ghi nhận kết quả tích cực. Do cần tập trung nguồn lực để phát triển các dự án bất động sản hiện hữu, HĐQT đã quyết định tạm hoãn việc nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Bimico trong năm 2019, chờ điều kiện thuận lợi.

Mặc dù không nâng tỷ lệ nắm giữ tại Bimico nhưng DRH Holdings vẫn phối hợp cùng Bimico trong việc mở rộng và kinh doanh các dự án đất nền, khu dịch vụ thương mại, khu công nghiệp. Việc hợp tác này dự kiến mang lại nguồn thu nhập tốt cho DRH Holdings và Bimico trong tương lai dài hạn, nâng cao giá trị của cả 2 công ty, qua đó nâng cao giá trị cho nhà đầu tư.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VÀ TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2019

Đơn vị tính: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2018	Chỉ tiêu 2019	Thực hiện 2019	Tỷ lệ hoàn thành	Tăng trưởng 2019 so với 2018
Tổng doanh thu (DT BĐS, DT Tài chính và các dịch vụ khác)	168,3	1.350,0	370,3	202,0	27,4%
Trong đó doanh thu BĐS	132,7	1.300,0	326,1	193,4	25,1%
Tổng lợi nhuận trước thuế	70,1	175,0	64,8	(5,3)	37,0%
Tổng lợi nhuận sau thuế	66,3	-	54,7	(11,6)	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS) (đồng)	937	-	763	(174)	-



ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2019, **lợi nhuận trước thuế hợp nhất** Công ty đạt 64,8 tỷ đồng, giảm 5,3% so năm 2018. So kế hoạch năm 2019, lợi nhuận trước thuế đạt 37%.

- **Tổng doanh thu** với những nỗ lực đẩy mạnh thi công, hoàn thiện và bàn giao dự án Căn hộ Boutique D-vela cho khách hàng đúng chất lượng cam kết trong năm 2019, tổng doanh thu năm đạt 370,3 tỷ, tăng 202 tỷ so năm 2018 và đạt 27,4% kế hoạch cả năm. Sở dĩ trong năm doanh thu thực hiện còn chưa đạt kế hoạch là do các trở ngại về mặt pháp lý khiến cho dự án Symbio Garden, dự án Khu chung cư cao tầng Aurora chưa thể sớm thi công và bàn giao cho khách hàng đúng tiến độ. Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP): 2.200.000 cổ phiếu.



CÁC HOẠT ĐỘNG KHÁC THEO ĐỊNH HƯỚNG TẠI ĐHCĐ THƯỜNG NIÊN 2019:

- Công ty đã hoàn thành DRH định hướng xây dựng mô hình tập đoàn với tên gọi mới là DRH Holdings. Theo đó DRH Holdings được thiết lập để nắm giữ cổ phần ở các công ty khác với quyền kiểm soát và chi phối.
- Công ty đã xác định hoạt động cốt lõi của DRH Holdings bao gồm: Phát triển và kinh doanh bất động sản; Sản xuất cung cấp vật liệu xây dựng; Phát triển khu công nghiệp và cơ sở hạ tầng.



Lĩnh vực phát triển và kinh doanh bất động sản

Năm 2018 DRH Holdings đã tiếp tục chiến lược phát triển mạnh hoạt động kinh doanh bất động sản, ghi dấu ấn trên thị trường bởi những dự án đang và sẽ phát triển.



Lĩnh vực sản xuất, cung cấp vật liệu xây dựng

Công ty đã và đang tập trung tìm kiếm thêm mỏ đá để gia tăng sản xuất, từng bước củng cố, xác lập mục tiêu dẫn đầu trong lĩnh vực khai thác, chế biến khoáng sản làm vật liệu xây dựng trong 5 năm tới.



Lĩnh vực phát triển khu công nghiệp và cơ sở hạ tầng

Công ty đã tiếp tục tập trung đẩy mạnh việc mở rộng và đầu tư cơ sở hạ tầng, cho thuê và khai thác khu công nghiệp.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2020

TIẾP TỤC TRIỂN KHAI TẤT CẢ CÁC NGHỊ QUYẾT ĐÃ ĐƯỢC ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DRH HOLDINGS THÔNG QUA TỪ TRƯỚC ĐẾN NAY.

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN CHUNG

Tiếp tục các hoạt động cốt lõi của DRH Holdings đã được xác định và thông qua tại ĐHĐCĐ năm 2019 bao gồm:

- Phát triển và kinh doanh bất động sản; Sản xuất và cung cấp vật liệu xây dựng.
- Phát triển khu công nghiệp và cơ sở hạ tầng, đồng thời hoàn thiện bộ máy quản lý, cơ cấu tổ chức, công tác quản trị nhân sự, đẩy mạnh truyền thông, phát triển thương hiệu, đưa DRH Holdings thành một trong những thương hiệu mạnh, uy tín trong ngành.

VỀ ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN CÁC DỰ ÁN

Đẩy nhanh tiến độ các dự án hiện hữu, đầu tư các dự án mới, thu hút thêm các nguồn vốn đầu tư để đảm bảo quỹ đất sạch và phát triển các hoạt động M&A. Bên cạnh đó, Công ty có kế hoạch đầu tư vào dự án mới Khu dân cư Codona Thế kỷ 21 theo định hướng mở rộng đầu tư vào các vùng lân cận TP HCM. Khoản đầu tư dự kiến 237 tỷ đồng.



KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2020

- Kế hoạch kinh doanh từ năm 2020 sẽ được hoàn thiện sau khi HĐQT nhiệm kỳ 2020 – 2025 quyết định.

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Ban Kiểm soát của Công ty có 03 thành viên. Trong năm, Ban Kiểm soát đã thực hiện các công việc sau:

- Trong năm, Ban Kiểm soát tích cực kiểm tra, giám sát các hoạt động của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, đảm bảo tuân thủ đúng các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. Các cuộc họp quan trọng của HĐQT có mời đại diện Ban Kiểm soát tham dự và Ban Kiểm soát luôn cử đại diện tham dự 100% các cuộc họp của HĐQT;
- Giám sát việc triển khai Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2019 và việc thực thi các Nghị quyết của Hội đồng quản trị;
- Giám sát việc quản lý, điều hành của Ban Tổng Giám đốc;
- Kiểm tra, xem báo cáo tài chính định kỳ do Ban Tổng Giám đốc cung cấp;
- Phối hợp làm việc với đơn vị kiểm toán độc lập để cùng tìm hiểu và làm rõ các vấn đề phát sinh trong quá trình kiểm toán;
- Kiểm tra tính chính xác, trung thực và hợp pháp của chứng từ, sổ sách kế toán, báo cáo tài chính và hoạt động của hệ thống kiểm tra kiểm soát nội bộ;
- Giám sát việc chấp hành các nghĩa vụ của Công ty theo quy định của pháp luật bao gồm: nghĩa vụ thuế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và các nghĩa vụ tài chính khác.

Trong năm BKS không phát hiện điều gì bất thường trong hoạt động của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc.



KẾT QUẢ KIỂM TRA VÀ GIÁM SÁT CỦA BAN KIỂM SOÁT

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2019

ĐVT: tỷ đồng

Khoản mục	Thực hiện 2018	Kế hoạch 2019	Thực hiện 2019	+/-2018	Tỉ lệ TH/KH 2019 (%)
Tổng doanh thu	168,3	1.350,0	370,3	202,0	27,4%
Tổng lợi nhuận trước thuế	70,1	175,0	64,8	(5,3)	37,0%
Tổng lợi nhuận sau thuế	66,3		54,7	(11,6)	

Lợi nhuận hoạt động kinh doanh có sự sụt giảm so với năm 2018 do ảnh hưởng của chi phí tài chính. Doanh thu và lợi nhuận không đạt như kế hoạch đã đề ra.

KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2019

- Báo cáo tài chính năm 2019 đã phản ánh trung thực, hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2019 cũng như kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2019.
- Việc ghi chép, mở sổ kế toán, phân loại các nội dung kinh tế, theo các chuẩn mực kế toán do Bộ Tài chính ban hành; thực hiện báo cáo và công bố thông tin định kỳ theo đúng các quy định hiện hành.
- Báo cáo tài chính năm 2019 đã được thực hiện kiểm toán theo qui định tại Điều lệ Công ty và quy định của pháp luật. Công ty TNHH Earnst & Young Việt Nam đã được lựa chọn thực hiện việc kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2019 của Công ty, là Công ty kiểm toán được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán cho các tổ chức phát hành, tổ chức niêm yết và tổ chức kinh doanh chứng khoán.
- Việc thanh toán các khoản công nợ như: ngân hàng, khách hàng,... luôn được Công ty quan tâm thanh toán đúng và đủ theo hợp đồng đã ký kết. Đến thời điểm 31/12/2019, Công ty không có nợ quá hạn.
- Các khoản phải nộp theo luật định như: các loại thuế, phí và lệ phí, ... luôn được Công ty thực hiện tốt, hoàn thành nghĩa vụ của mình.
- Nợ phải thu tại thời điểm 31/12/2019 là 733 tỷ đồng, không có nợ phải thu quá hạn. Nợ phải trả tại thời điểm 31/12/2019 là 1516 tỷ đồng, không có nợ phải trả quá hạn.
- Một số chỉ tiêu đánh giá hiệu quả hoạt động của Công ty trong 02 năm qua cho thấy hoạt động của công ty vẫn mang lại hiệu quả cho Cổ đông.

Nhóm chỉ số Sinh lợi	%	Năm 2018	Năm 2019
Tỷ suất lợi nhuận gộp biên	%	50.88	18.12
Tỷ lệ lãi EBIT	%	58.10	25.41
Tỷ lệ lãi EBITDA	%	58.56	25.61
Tỷ suất sinh lợi trên doanh thu thuần	%	40.75	14.93
Tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu bình quân (ROEA)	%	9.00	6.91
Tỷ suất sinh lợi trên vốn dài hạn bình quân (ROCE)	%	12.28	11.40
Tỷ suất sinh lợi trên tổng tài sản bình quân (ROAA)	%	4.02	2.41

Tại thời điểm 31/12/2019, hệ số khả năng thanh toán nợ ngắn hạn của Công ty thể hiện tình hình tài chính của Công ty lành mạnh, an toàn.

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT (tiếp theo)

KẾT QUẢ KIỂM TRA VÀ GIÁM SÁT CỦA BAN KIỂM SOÁT (tiếp theo)

KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2019 (tiếp theo)

Nhóm chỉ số Thanh khoản		Năm 2018	Năm 2019
Tỷ số thanh toán bằng tiền mặt	Lần	0.03	0.02
Tỷ số thanh toán nhanh	Lần	0.52	0.52
Tỷ số thanh toán nhanh (Đã loại trừ HTK, Phải thu ngắn hạn - Tham khảo)	Lần	0.03	0.02
Tỷ số thanh toán hiện hành (ngắn hạn)	Lần	1.17	1.05
Khả năng thanh toán lãi vay	Lần	3.87	3.29

KẾT QUẢ GIÁM SÁT ĐỐI VỚI HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Kết quả giám sát đối với HĐQT

- Hội đồng quản trị có 07 thành viên, trong đó có 03 thành viên độc lập không điều hành, đáp ứng được quy định số lượng và cơ cấu hoạt động theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty Các thành viên HĐQT đã có nhiều đóng góp tích cực trong các hoạt động của Hội đồng quản trị.
- Trong năm 2019, Chủ tịch HĐQT đã triệu tập 8 phiên họp để ra các quyết định quan trọng. Các cuộc họp được triệu tập đúng trình tự, thủ tục, tài liệu họp được chuẩn bị chu đáo và các cuộc họp của HĐQT đều mời Ban kiểm soát tham dự.
- Hội đồng quản trị đã tổ chức chỉ đạo triển khai thực hiện toàn bộ

các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, nghị quyết của HĐQT.

- Thực hiện báo cáo, công bố thông tin đúng quy định.
- Hội đồng quản trị Công ty luôn bám sát các hoạt động của Ban điều hành, kịp thời đưa ra các định hướng và chỉ đạo nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty.
- Năm 2019 có 01 thành viên HĐQT từ nhiệm với lý do cá nhân, nội dung này đã được các thành viên HĐQT thông qua và thi hành đúng theo quy định. Ngoài ra, hoạt động của HĐQT không có gì bất thường, Ban Kiểm soát thống nhất với báo cáo của HĐQT trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019

Kết quả giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc

- Ban Tổng Giám đốc đã triển khai kịp thời các Nghị quyết của HĐQT.
- Ban Tổng Giám đốc đã duy trì lịch họp giao ban tuần, tháng, họp bất thường khi có vấn đề phát sinh, kịp thời đưa ra các chỉ đạo, giải pháp để tháo gỡ vướng mắc, khó khăn trong điều hành, quản lý.
- Trong năm 2019, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã thực hiện nhiều giải pháp, tổ chức triển khai nhiều chương trình bán hàng, phát động nhiều phong trào thi đua, huy động mọi nguồn lực, tập trung chỉ đạo điều hành một cách quyết liệt nhằm đạt được kết quả kinh doanh khả quan nhất, giúp Công ty phát triển ngày càng bền vững.

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ SỰ PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG GIỮA BAN KIỂM SOÁT VỚI HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Trong năm, BKS tích cực kiểm tra, giám sát các hoạt động của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, đảm bảo tuân thủ đúng các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. Các cuộc họp của HĐQT đều mời đại diện BKS tham dự.

Trong năm BKS không phát hiện điều gì bất thường trong hoạt động của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc.

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

KẾT LUẬN

- Quá trình kiểm soát trong năm 2019 cho đến thời điểm thẩm định các báo cáo, Ban Kiểm soát chưa phát hiện một hiện tượng tiêu cực nào của HĐQT và Ban điều hành. Đồng thời Ban Kiểm soát cũng chưa nhận được phản ánh nào của cổ đông về quản lý điều hành của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc.
- HĐQT và Ban điều hành đã và đang vận hành tốt Công ty theo đúng luật, Điều lệ công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Nghị quyết của HĐQT.
- Ban Kiểm soát nhất trí với các nội dung, số liệu trong báo cáo của HĐQT trình Đại hội đồng cổ đông.

MỘT SỐ KIẾN NGHỊ

Nhằm phát huy những kết quả đạt được của năm 2018, và phấn đấu đạt chỉ tiêu kế hoạch năm 2019 mà Đại hội đồng cổ đông giao phó, Ban Kiểm soát đề nghị HĐQT và Ban Tổng Giám đốc một số đề nghị sau:

- Tăng cường công tác kiểm soát nội bộ.
- Chú trọng hơn nữa công tác đào tạo nhân sự, nâng cao chất lượng nhân sự, tuyển dụng các nhân sự có trình độ cao và tăng đãi ngộ, phúc lợi cho cán bộ công nhân viên.
- Nâng cao công tác giám sát và đánh giá hiệu quả đầu tư, quản trị rủi ro trong việc sử dụng vốn, tài sản và các nguồn lực.
- Nâng cao hơn nữa chất lượng xây dựng các công trình, đặt chất lượng là yếu tố tiên quyết hàng đầu.
- Quản lý dòng tiền chặt chẽ hơn nữa nhằm tối ưu nguồn lực để thực hiện các dự án.

TỔNG QUAN TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 2019

THEO ĐÁNH GIÁ CỦA BỘ XÂY DỰNG, THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2019 PHÁT TRIỂN TƯƠNG ĐỐI ỔN ĐỊNH KỂ CẢ VỀ NGUỒN CUNG, SỐ LƯỢNG GIAO DỊCH, GIÁ CẢ, DỰ NỢ TÍN DỤNG VÀ VỐN ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI. DẤU ẤN RÕ NÉT NHẤT CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN PHÍA NAM TRONG NĂM 2019 LÀ XU HƯỚNG DỊCH CHUYỂN RA CÁC VÙNG LÂN CẬN NHƯ BÌNH DƯƠNG, ĐỒNG NAI, LONG AN, BÀ RỊA – VŨNG TÀU, BÌNH PHƯỚC ĐỂ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN.

Năm 2019 thị trường chịu nhiều ảnh hưởng từ chính sách, quy định mới. Những chính sách nhằm hướng đến thiết lập thị trường phát triển ổn định, bền vững, tránh những “cú sốc” và những tác động tiêu cực đến nhà đầu tư, kinh tế - xã hội. Chính quyền các địa phương chú trọng rà soát toàn bộ các dự án sai phạm để sớm cấp phép cho những dự án đủ điều kiện phát triển và mở bán.

Ngân hàng Nhà nước tiếp tục siết tín dụng vào bất động sản. Cụ thể, tỷ lệ dùng nguồn vốn ngắn hạn để cho vay trung và dài hạn hiện đã hạ xuống còn 40% kể từ ngày 1/1/2019. Lộ trình sửa đổi Thông tư 36 gồm 3 giai đoạn đến năm 2022, tỷ lệ tối đa nguồn vốn ngắn hạn được sử dụng để cho vay trung, dài hạn sẽ xuống còn 30%.

Về nguồn vốn đầu tư nước ngoài, trong năm 2019, đầu tư nước ngoài đối với lĩnh vực bất động sản vẫn đứng thứ hai sau lĩnh vực công nghiệp chế biến, chế tạo.

Năm 2019 thị trường bất động sản vẫn giữ được đà phát triển ổn định và còn nằm trong chu kỳ phục hồi. Tuy nhiên, năm 2019 cũng là năm thứ 2 thị trường bất động sản và doanh nghiệp bất động sản đương đầu với nhiều khó khăn, thách thức lớn. Quy mô thị trường và nguồn cung dự án, nguồn cung sản phẩm nhà ở thu hẹp

và giảm sút về số lượng giao dịch. Sự khan hiếm hàng hóa thúc đẩy giá nhà tăng, nâng mặt bằng giá trung bình thị trường lên cao đặc biệt là tại vùng ven đô thị lớn như Hà Nội, TP HCM và các tỉnh miền Đông Nam Bộ.

Tại TP HCM, từ tháng 10/2015 đến hết năm 2018, có đến 126 dự án nhà ở thương mại có quỹ đất hỗn hợp bị ách tắc thủ tục đầu tư xây dựng và 158 dự án có nguồn gốc quỹ đất thuộc nhà nước quản lý phải rà soát lại thủ tục pháp lý.

Tổng kết năm 2019, toàn thành phố chỉ có 1 dự án nhà ở thương mại có quyền sử dụng đất ở được cấp “chấp thuận chủ trương đầu tư”, giảm 92%; 4 dự án nhà ở thương mại được “chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận chủ đầu tư”, giảm 85%; 16 dự án nhà ở thương mại được “chấp thuận đầu tư”, giảm 80%; 47 dự án với 23.485 căn hộ chung cư “đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai”, giảm 14,1% so với năm 2018.

Bên cạnh lý do quỹ đất ở khu vực trung tâm ngày càng cạn kiệt thì nguyên nhân chính khiến nguồn cung căn hộ giảm là do thủ tục pháp lý bị trì hoãn, trong đó có thủ tục phê duyệt xây dựng kéo dài khiến chủ đầu tư phải thay đổi lộ trình bán hàng dẫn đến nguồn cung mới trong giai đoạn này bị hạn chế.

NĂM 2019 THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VẪN GIỮ ĐƯỢC ĐÀ PHÁT TRIỂN ỔN ĐỊNH VÀ CÒN NẪM TRONG CHU KỲ PHỤC HỒI. TUY NHIÊN, NĂM 2019 CŨNG LÀ NĂM THỨ 2 THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VÀ DOANH NGHIỆP BẤT ĐỘNG SẢN ĐƯƠNG ĐẦU VỚI NHIỀU KHÓ KHĂN, THÁCH THỨC LỚN.

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2019



TỔNG DOANH THU
370,3

TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG KHÓ KHĂN CHUNG, DRH HOLDINGS TẬP TRUNG ĐẨY MẠNH TIẾN ĐỘ TRIỂN KHAI CÁC DỰ ÁN VÀ ĐÃ BÀN GIAO MỘT DỰ ÁN KHU CHUNG CƯ CHO KHÁCH HÀNG VỚI CHẤT LƯỢNG ĐÚNG CAM KẾT, ĐỒNG THỜI TIẾP TỤC DUY TRÌ VÀ GIỮ ỔN ĐỊNH Ở LĨNH VỰC ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH.

KẾT QUẢ KINH DOANH 2019

DVT: tỷ đồng

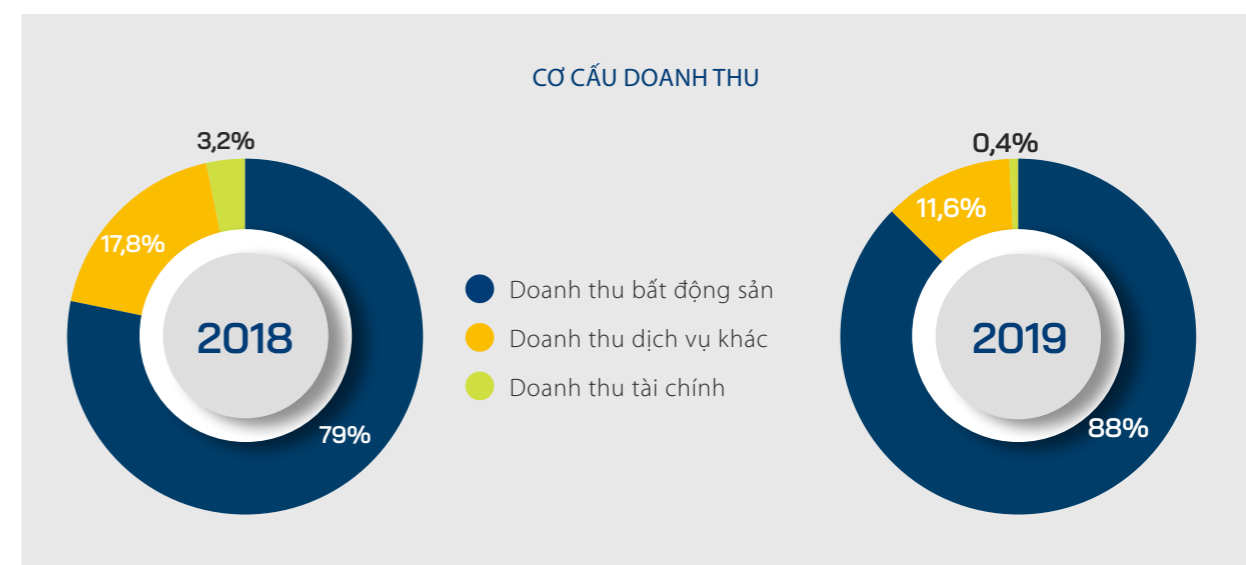
STT	Khoản mục	Thực hiện 2018	Kế hoạch 2019	Thực hiện 2019	+/-2018 (%)	Tỉ lệ TH/KH 2019 (%)
1	Tổng doanh thu (DT BĐS, DT Tài chính và các dịch vụ khác)	168,3	1.350,0	370,3	202,0	27,4%
2	Lãi trong công ty liên kết	132,7	1.300,0	326,1	193,4	25,1%
3	Tổng lợi nhuận trước thuế	70,1	175,0	64,8	(5,3)	37,0%
4	Tổng lợi nhuận sau thuế	66,3	-	54,7	(11,6)	-
5	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS) (đồng)	937	-	763	(174)	-



NHẬN XÉT

Năm 2019, **lợi nhuận trước thuế hợp nhất** Công ty đạt 64,8 tỷ đồng, giảm 5,3% so năm 2018. So kế hoạch năm 2019, lợi nhuận trước thuế đạt 37%.

Tổng doanh thu với những nỗ lực đẩy mạnh thi công, hoàn thiện và bàn giao dự án Căn hộ Boutique D-vela cho khách hàng đúng chất lượng cam kết trong năm 2019, tổng doanh thu năm đạt 370,3 tỷ, tăng 202 tỷ so năm 2018 và đạt 27,4% kế hoạch cả năm. Sở dĩ trong năm doanh thu thực hiện còn chưa đạt kế hoạch là do các trở ngại về mặt pháp lý khiến cho dự án Symbio Garden, dự án Khu chung cư cao tầng Aurora chưa thể sớm thi công và bàn giao cho khách hàng đúng tiến độ.



Phần lãi trong công ty liên kết từ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Khoáng sản và xây dựng Bình Dương đạt 73,9 tỷ đồng, tiếp tục đóng góp tích cực vào kết quả lợi nhuận hợp nhất của DRH Holdings trong năm 2019

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

PHÂN TÍCH KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

ĐVT: đồng

Kết quả hoạt động	2018	2019	Tăng /Giảm 2019-2018(%)
Doanh thu thuần	162.654.317.803	369.159.685.107	225,3%
Giá vốn hàng bán	(79.895.926.846)	(300.002.299.825)	375,5%
Lợi nhuận gộp	82.758.390.957	66.410.512.200	80,2%
Doanh thu hoạt động tài chính	5.638.827.298	742.416.716	13,2%
Chi phí tài chính	(20.187.342.494)	(31.567.732.023)	156,4%
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	<i>(24.405.268.814)</i>	<i>(28.319.029.947)</i>	116,0%
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết	76.879.083.576	73.856.301.126	96,1%
Chi phí bán hàng	(46.300.906.839)	(28.132.128.899)	60,8%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(25.603.491.397)	(17.889.569.636)	69,9%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	73.184.561.101	63.419.799.484	86,7%
Thu nhập khác	48.123.653	3.102.318.209	6446,6%
Chi phí khác	(3.140.164.204)	(1.747.559.145)	55,7%
Lợi nhuận (lỗ) khác	(3.092.040.551)	1.354.759.064	-43,8%
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	70.092.520.550	64.774.558.548	92,4%
Lợi nhuận sau thuế	66.275.006.738	54.690.675.877	82,5%

TỔNG DOANH THU

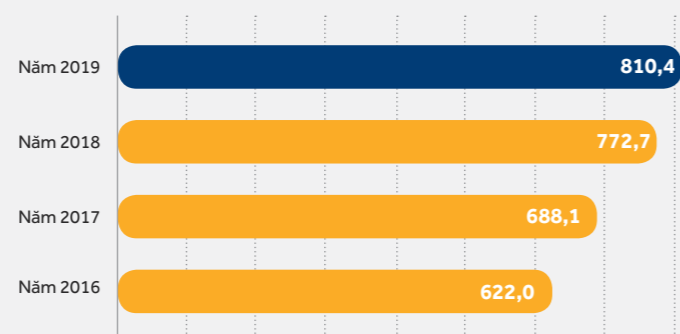
Năm 2019 đạt 366.413 tỷ đồng, tăng 225,3% so năm 2018. Doanh thu chủ yếu từ dự án Central Garden, dự án D-vela và các dịch vụ khác. Một vài dự án chưa được ghi nhận doanh thu do các nguyên nhân đã được đề cập ở trên.

Trong một năm nhiều biến động của thị trường chứng khoán dẫn đến doanh thu tài chính giảm chỉ đạt 742 triệu đồng. Ngược lại doanh thu các hoạt động khác tăng mạnh từ 48 triệu lên 3,1 tỷ đồng. Doanh thu BDS vẫn chiếm tỷ trọng cao trong tổng doanh thu.

VỐN CHỦ SỞ HỮU

810,4

TỶ VNĐ
TÍNH ĐẾN NGÀY 31/12/2019



TỔNG TÀI SẢN

2.342,1

TỶ VNĐ
TÍNH ĐẾN NGÀY 31/12/2019

TỔNG TÀI SẢN

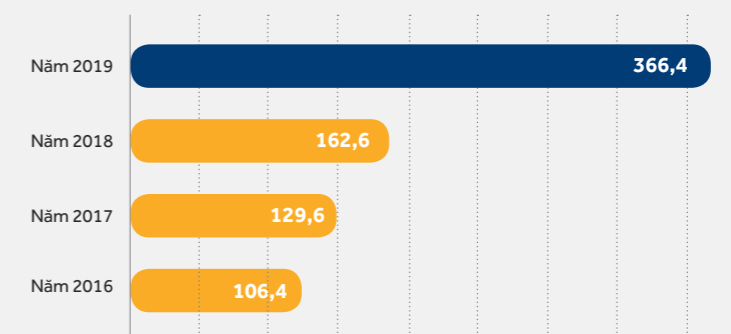
Năm 2019 là một năm nhiều khó khăn, do đó, công ty giữ ổn định về mặt lợi nhuận. Để duy trì sự an toàn và hiệu quả trong hoạt động kinh doanh, DRH Holding luôn chú trọng duy trì cơ cấu tài sản và nguồn vốn lành mạnh.

Tính đến ngày 31/12/2019 Tổng tài sản công ty tăng từ 2.191,793 tỷ đồng lên 2.342,1 tỷ đồng. Tài sản ngắn hạn giảm 1,06% so với năm 2018.

DOANH THU THUẦN

366,4

TỶ VNĐ
TÍNH ĐẾN NGÀY 31/12/2019



LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ

64,8

TỶ VNĐ
TÍNH ĐẾN NGÀY 31/12/2019

LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ

Năm 2019, lợi nhuận trước thuế hợp nhất Công ty đạt 64,8 tỷ đồng, giảm 5,3% so năm 2018. So kế hoạch năm 2019, lợi nhuận trước thuế đạt 37%. Lợi nhuận trước thuế đạt được nhờ những nỗ lực đẩy mạnh thi công, hoàn thiện và bàn giao dự án Căn hộ Boutique D-vela cho khách hàng đúng chất lượng cam kết trong năm 2019. Bên cạnh đó do các trở ngại về mặt pháp lý khiến cho dự án chưa thể sớm thi công và bàn giao cho khách hàng đúng tiến độ.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ, TRIỂN KHAI DỰ ÁN

Trong lĩnh vực đầu tư, triển khai dự án bất động sản, năm 2019 đã ghi đậm dấu ấn DRH Holdings trên thị trường, thông qua những dự án chung cư, đất nền, nhà phố, khu du lịch sinh thái biển cao cấp đang và sẽ triển khai ở nhiều giai đoạn khác nhau.



CĂN HỘ BOUTIQUE D-VELA

LÀ DỰ ÁN ĐƯỢC THIẾT KẾ ĐỘC ĐÁO THEO PHONG CÁCH BOUTIQUE HIỆN ĐẠI, CHÚ TRỌNG ĐẾN TỪNG CHI TIẾT NHỎ NHẤT, ĐẢM BẢO MỘT KHÔNG GIAN SỐNG HOÀN HẢO VÀ NGẬP TRÀN CẢM HỨNG. KHÔNG GIAN SỐNG RỘNG RÃI NHỜ THIẾT KẾ TỐI ƯU CHIỀU CAO TRẦN CÙNG VIỆC KIẾN TẠO NHIỀU TIỆN ÍCH ĐỘC ĐÁO, CHÚ TRỌNG VÀO KHOẢNG XANH CHO SÂN VƯỜN VÀ HỒ HƠI TRÊN TẦNG CAO. D-VELA SẼ LÀ CHỖN ĐI VỀ BÌNH YÊN, LÀ MÁI ẤM MÀ CÁC CƯ DÂN ĐỀU TỰ HÀO KHI NHẮC ĐẾN.

THÔNG TIN DỰ ÁN



Vị trí

Số 1177 Huỳnh Tấn Phát, P.Phú Thuận, Q. 7, Tp. HCM



Loại hình sản phẩm

Căn hộ - Thương mại dịch vụ



Diện tích đất

2.820,3 m²



Tổng sản phẩm

168 căn hộ, 82 Officetel và 9 Shophouse



Thời gian bàn giao

Đang trong quá trình defect căn hộ bàn giao khách hàng

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ, TRIỂN KHAI DỰ ÁN (tiếp theo)



AURORA RESIDENCES

DỰ ÁN CĂN HỘ AURORA RIVERSIDE TỌA LẠC TẠI 277 ĐƯỜNG BẾN BÌNH ĐÔNG, PHƯỜNG 14, QUẬN 8, TP HCM. CĂN HỘ NẪM TRONG KHU DÂN CƯ HIỆN HỮU TẤT CẢ CÁC TIỆN ÍCH VÀ HẠ TẦNG ĐÃ HOÀN THIỆN, ĐẶC BIỆT CĂN HỘ AURORA RIVERSIDE NẪM ĐỘC BỜ KÊNH TÀU HỮU SONG SONG VỚI ĐẠI LỘ VỖ VẮN KIẾT HUYẾT MẠCH CỦA THÀNH PHỐ. TỪ CĂN HỘ DI CHUYỂN VÀO TRUNG TÂM QUẬN 1, QUẬN 5, QUẬN 6, VÀ QUẬN 8 RẤT THUẬN TIỆN.

THÔNG TIN DỰ ÁN



Vị trí

77 Đường Bến Bình Đông, Phường 14, Quận 8, Tp. HCM



Loại hình sản phẩm

Dự án căn hộ cao cấp



Diện tích đất

5,465 m²



Tổng sản phẩm

445 căn hộ, 32 Officetel, 9 Shophouse



Thời gian bàn giao

Dự kiến Quý IV/2020

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ, TRIỂN KHAI DỰ ÁN (tiếp theo)



SYMBIO GARDEN

SYMBIO GARDEN ĐƯỢC PHÁT TRIỂN TRÊN NỀN TẢNG MÔ HÌNH SYMBIO CITY CỦA THỤY ĐIỂN. MỘT MÔ HÌNH THEO ĐÚNG TÊN GỌI CỦA NÓ: SỰ CỘNG SINH - CỘNG TÁC - CỘNG HƯỞNG, CHUNG SỐNG HOÀ HỢP GIỮA CON NGƯỜI VÀ THIÊN THIÊN, CON NGƯỜI VỚI CON NGƯỜI, CON NGƯỜI VÀ XÃ HỘI. TẤT CẢ ĐƯỢC LIÊN KẾT TRONG MỘT THỂ THỐNG NHẤT TRỌN VẸN NHẪM ĐEM ĐẾN GIẢI PHÁP SỐNG HOÀN HẢO CHO CƯ DÂN.

THÔNG TIN DỰ ÁN



Vị trí

77 Đường Bến Bình Đông, Phường 14, Quận 8, Tp. HCM



Loại hình sản phẩm

Phức hợp



Diện tích đất

34.737 m²



Tổng sản phẩm

Hơn 200 căn nhà phố biệt lập

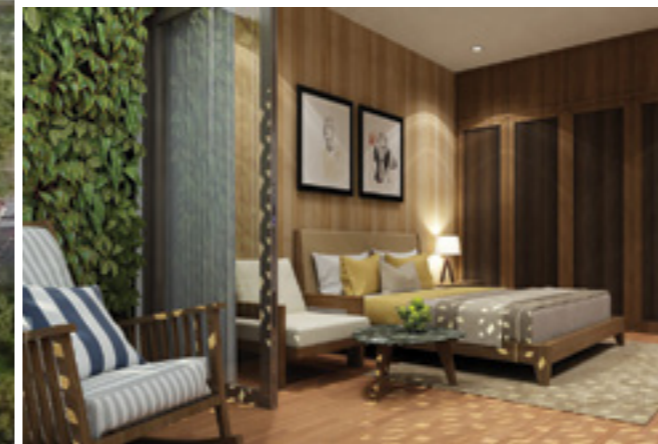


Thời gian bàn giao

Quý IV/2020

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ, TRIỂN KHAI DỰ ÁN (tiếp theo)



CENTRAL GARDEN

CENTRAL GARDEN MANG ĐẾN KHÔNG GIAN RIÊNG TƯ, YÊN TĨNH ĐỂ NGHỈ NGƠI VÀ TẬN HƯỞNG NHỮNG GIÂY PHÚT ÊM ĐẸM BÊN NGƯỜI THÂN SAU NHỮNG NGÀY LÀM VIỆC VẮT VẢ. VỚI VỊ TRÍ VÔ CÙNG ĐẶC BIỆT, CƯ DÂN TẠI CENTRAL GARDEN SẼ LUÔN ĐÓN NHẬN ĐƯỢC NHỮNG LÀN GIÓ MÁT LÀNH TỪ SÔNG SÀI GÒN. CƯ DÂN NƠI ĐÂY SẼ SỞ HỮU VÀ TẬN HƯỞNG 2 GIÁ TRỊ BẬC NHẤT CỦA CUỘC SỐNG ĐÓ LÀ KHÔNG GIAN THIÊN NHIÊN XANH VÀ KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC SANG TRỌNG, AN NINH KHÉP KÍN.

THÔNG TIN DỰ ÁN



Vị trí

Mặt tiền đường Phan Thanh Giản, phường Lái Thiêu, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương.



Loại hình sản phẩm

Nhà phố & biệt thự



Diện tích đất

26,745 m²



Tổng sản phẩm

142 căn biệt thự và nhà liên kế vườn



Thời gian bàn giao

Dự án đã hoàn thành bàn giao cho địa phương

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ, TRIỂN KHAI DỰ ÁN (tiếp theo)



Lạc Việt

KHU DU LỊCH SINH THÁI BIỂN CAO CẤP LẠC VIỆT

DỰ ÁN ĐƯỢC VINH DANH MỘT TRONG “CÁC DỰ ÁN BĐS DẪN ĐẦU XU THẾ” VÀ ĐẠT GIẢI BẠC “GIẢI THƯỞNG KIẾN TRÚC QUỐC GIA 2018”. VỊ TRÍ TẠI XÃ HẢI THẮNG, HUYỆN HÀM TÂN, TỈNH BÌNH THUẬN, TIẾP GIÁP BÀ RỊA VŨNG TÀU, CUNG CẤP DỊCH VỤ DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG, BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG VÀ CĂN HỘ DU LỊCH BIỂN GẮN VỚI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT LÂU DÀI VỚI QUY MÔ LÊN ĐẾN 73HA.

THÔNG TIN DỰ ÁN



Vị trí

Xã Thăng Hải, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận



Loại hình sản phẩm

Khách sạn - nghỉ dưỡng



Diện tích đất

73ha



Thời gian bàn giao

Đã có Quyết định v/v phê duyệt QH chi tiết và giấy phép thi công xây dựng giai đoạn 1 (05/11/2018). Dự án đã hoàn thành thi công khu Sale Gallery.

Dự kiến hoàn thành cơ bản hạ tầng kỹ thuật đưa sản phẩm đến với khách hàng vào Quý III/2020.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH, ĐẦU TƯ

HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ, TRIỂN KHAI DỰ ÁN (tiếp theo)

HOẠT ĐỘNG BÁN HÀNG CÁC DỰ ÁN

Trong năm 2019, DRH Holdings hợp tác với Công ty Cổ phần Kinh doanh địa ốc Dland (Dland) phân phối các sản phẩm do DRH Holdings phát triển. Dland triển khai hiệu quả các chiến lược kinh doanh, chương trình bán hàng, các kế hoạch marketing, truyền thông, quảng bá bán hàng, để DRH Holdings và các công ty thành viên tập trung vào công tác triển khai, phát triển dự án.

Các dự án được công bố và chào bán trong năm 2018 đều đạt kết quả tốt. Dự án Symbio Garden và Aurora đã hoàn tất việc bán hàng nhanh chóng. Dự án Khu du lịch sinh thái biển cao cấp Lạc Việt mặc dù chưa mở bán nhưng cũng thu hút được sự quan tâm của đông đảo nhà đầu tư trong và ngoài nước.

Ngoài ra, Dland còn phân phối hiệu quả cho dự án TBC Tân Uyên, Bình Dương của Công ty Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương.



Theo đúng kế hoạch đã được đặt ra, năm 2019 DRH Holdings không nâng tỷ lệ sở hữu KSB. Thay vào đó, Công ty tập trung nguồn lực tài chính để triển khai thi công hoàn thành dự án D-vela, tiếp tục thi công phần thân dự án Aurora và phát triển các dự án mới.

Trong năm công ty đã hoàn thành việc trả nợ gốc và lãi đầy đủ cho các trái chủ của đợt phát hành trái phiếu tháng 10/2018.

Song song với đầu tư vào các dự án, hệ thống phần mềm quản trị, phần mềm tài chính tiếp tục được đầu tư đổi mới để đảm bảo hệ thống vận hành chuyên nghiệp, kiểm soát công việc nội bộ hiệu quả.

CÔNG TÁC TRUYỀN THÔNG, NHÂN SỰ VÀ HOẠT ĐỘNG CỘNG ĐỒNG

CÔNG TÁC TRUYỀN THÔNG

Trong năm công ty triển khai nhiều chiến dịch truyền thông nâng cao hình ảnh, uy tín công ty và củng cố nhận dạng thương hiệu DRH Holdings theo bộ nhận dạng đã được công bố từ năm 2018.

Công ty cũng đã thay đổi địa điểm hoạt động, hiện tại văn phòng công ty đặt tại 67 Hàm Nghi nằm trong khu trung tâm tài chính sôi động, tạo điều kiện thuận lợi cho các hoạt động kinh doanh, đầu tư đồng thời góp phần quảng bá hình ảnh DRH Holdings đến khách hàng và các nhà đầu tư.

TÌNH HÌNH NHÂN SỰ

Thông tin cơ bản	31/12/2018			31/12/2019		
	Nam	Nữ	Cộng	Nam	Nữ	Cộng
Trình độ sau Đại học	3	4	7	2	3	5
Đại học	38	20	58	35	21	56
Cao đẳng	1	6	7	1	9	10
Trung cấp	1	1	2	2	1	3
LĐPT	5	1	6	6	1	7
Tổng cộng	48	32	80	46	35	81

Năm 2019 là một năm nhiều khó khăn, do đó, công ty giữ ổn định số lượng nhân sự với chi phí hợp lý. Số lượng nhân sự trong năm 2019 không biến động nhiều so với năm 2018. Thu nhập bình quân lao động đạt 27,2 triệu đồng/người/tháng, giảm 13% so với năm 2018.

Công đoàn DRH Holdings đã phát huy vai trò đại diện, bảo vệ lợi ích của người lao động, tổ chức nhiều hoạt động để nâng cao đời sống tinh thần cho người lao động.



HOẠT ĐỘNG CỘNG ĐỒNG

DRH Holdings chú trọng triển khai các hoạt động thiện nguyện thể hiện ý thức đối với cộng đồng và xã hội xuyên suốt và liên tục trong thời gian qua, bao gồm ủng hộ kinh phí cho các địa phương hỗ trợ người nghèo và các đối tượng chính sách, hỗ trợ kinh phí cho các cơ sở mái ấm, nhà mở, tài trợ học bổng cho các trường học...



Tặng 100 phần quà đến với HS có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn, người già neo đơn



Ông Trần Hoàng Anh, Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần DRH HOLDINGS tặng học bổng đến với HS có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn, vượt khó học giỏi.



Bà Nguyễn Thị Liên, Giám đốc Trung tâm Công tác xã hội tình tặng quà người nghèo.



Chương trình "Xuân yêu thương" dành cho người nghèo

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH 2020

CÔNG TY CAM KẾT HƯỚNG TỚI CÁC MỤC TIÊU ĐẢM BẢO HIỆU QUẢ ĐẦU TƯ TỐI ĐA VÀ TRIỂN KHAI ĐÚNG TIẾN ĐỘ CÁC DỰ ÁN, XÂY DỰNG THƯƠNG HIỆU BẰNG UY TÍN VÀ CHẤT LƯỢNG SẢN PHẨM - DỊCH VỤ CỦA DRH HOLDINGS, NẮM BẮT VÀ ĐÁP ỨNG NHU CẦU THAY ĐỔI CỦA THỊ TRƯỜNG.

- 01 Tiếp tục các hoạt động cốt lõi của DRH Holdings đã được xác định và thông qua tại ĐHĐCĐ năm 2019 bao gồm: Phát triển và kinh doanh bất động sản; Sản xuất và cung cấp vật liệu xây dựng; Phát triển khu công nghiệp và cơ sở hạ tầng
- 02 Lĩnh vực sản xuất, cung cấp vật liệu xây dựng: Năm 2020 công ty sẽ tiếp tục mở rộng đầu tư, từng bước củng cố hoạt động, xác lập mục tiêu dẫn đầu trong lĩnh vực khai thác, chế biến khoáng sản làm vật liệu xây dựng trong 5 năm tới.
- 03 Lĩnh vực phát triển khu công nghiệp và cơ sở hạ tầng: Nắm bắt nhu cầu thuê đất của các doanh nghiệp FDI, Công ty tiếp tục đẩy mạnh việc đầu tư cơ sở hạ tầng, mở rộng quy mô dự án, cho thuê và khai thác khu công nghiệp.
- 04 Chú trọng công tác an toàn lao động và bảo vệ môi trường trong hoạt động triển khai các dự án.
- 05 Hoàn thiện và vận hành trôi chảy hệ thống công nghệ thông tin, phần mềm quản trị, phần mềm tài chính kế toán nhằm hỗ trợ công tác quản trị chặt chẽ, hiện đại và hiệu quả.
- 06 Hoàn thiện bộ máy quản lý, cơ cấu tổ chức, công tác quản trị nhân sự, nâng cao quản trị rủi ro về pháp lý, kiểm soát nội bộ.
- 07 Tiếp tục đẩy mạnh truyền thông, phát triển thương hiệu, đưa DRH Holdings thành một trong những thương hiệu mạnh, uy tín trong ngành.

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH 2020 (tiếp theo)

KẾ HOẠCH KINH DOANH PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

ĐẨY NHANH TIẾN ĐỘ CÁC DỰ ÁN HIỆN HỮU

- Căn hộ Boutique D-vela: hoàn tất bàn giao nhà cho toàn bộ khách hàng.
- Khu chung cư cao tầng Aurora: đẩy nhanh tiến độ thi công đảm bảo an toàn, chất lượng, kế hoạch cuối năm 2019 hoàn thành xây dựng phần thân.
- Khu dân cư Metro Valley: hoàn tất các thủ tục pháp lý, tiến tới hoàn thành phần cơ sở hạ tầng và bàn giao cho khách hàng trong Quý II/2019.
- Khu du lịch sinh thái biển cao cấp Lạc Việt: Huy động nguồn vốn đầu tư vào dự án, hoàn tất khu Sale Gallery, hoàn tất thi công san lấp mặt bằng, hạ tầng kỹ thuật và công tác thiết kế. Đưa sản phẩm đến khách hàng trong Quý II/ 2019.

ĐẦU TƯ VÀO CÁC DỰ ÁN MỚI

- Nhằm đảm bảo quỹ đất sạch phục vụ chiến lược kinh doanh bất động sản liên tục, dài hạn và bền vững, Công ty tiếp tục đẩy mạnh phát triển quỹ đất trên các địa bàn: TPHCM, Hà Nội, Bà Rịa - Vũng Tàu, Bình Dương, Đồng Nai, Phú Quốc...
- Hình thức: Lập quy hoạch, xin nhà nước giao đất hoặc M&A. Trong đó chú trọng hình thức M&A nhằm phát triển nhanh quỹ đất sạch, có sẵn quy hoạch sử dụng, rút ngắn thời gian đưa vào khai thác.
- Công ty có kế hoạch đầu tư vào dự án mới Khu dân cư Codona Thế kỷ 21 theo định hướng mở rộng đầu tư vào các vùng lân cận TP HCM. Khoản đầu tư dự kiến 237 tỷ đồng.

NGUỒN VỐN ĐẦU TƯ

- Thông qua liên kết với các ngân hàng tìm nguồn tài chính ổn định, chi phí thấp để tập trung triển khai dự án. Khi cần thiết, công ty sẽ tiến hành xem xét việc huy động vốn từ cổ đông để bổ sung cho các hoạt động đầu tư và kinh doanh.
- Ngoài ra, công ty cũng sẽ nghiên cứu, phân tích, đầu tư vào những công ty khác hoặc những khoản đầu tư ngắn hạn nhằm mang lại hiệu quả tích cực cho hoạt động kinh doanh của công ty.

KẾ HOẠCH LỢI NHUẬN 2020

Kế hoạch kinh doanh từ năm 2020 sẽ được hoàn thiện sau khi HĐQT nhiệm kỳ 2020 – 2025 quyết định.



QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

- Quản trị công ty
- Đào tạo về Quản trị Công ty
- Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người liên quan của người nội bộ

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

THÔNG TIN VỀ THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/ không còn là thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Ông Phan Tấn Đạt	Chủ tịch HĐQT		8/8	100%	
2	Ông Trần Ngọc Đính	Phó Chủ tịch HĐQT		8/8	100%	
3	Ông Lê Chí Hùng Việt	Thành viên HĐQT	01/10/2019	6/8	75%	Từ nhiệm
4	Ông Nguyễn Lâm Tùng	Thành viên HĐQT		8/8	100%	
5	Ông Dương Ngọc Hải	Thành viên HĐQT		8/8	100%	
6	Ông Võ Công Hoàng	Thành viên HĐQT		8/8	100%	
7	Ông Hồ Ngọc Bạch	Thành viên HĐQT		8/8	100%	

HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA HĐQT ĐỐI VỚI BAN GIÁM ĐỐC

- Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2018;
- Tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2019;
- Thông qua việc mua lại cổ phiếu ESOP làm cổ phiếu quỹ do người lao động chấm dứt hợp đồng lao động;
- Thông qua việc chấm dứt hợp đồng lao động đối với thành viên Ban Tổng Giám đốc;
- Thông qua việc miễn nhiệm và bổ nhiệm mới Người quản trị Công ty.

HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Chưa thành lập tiểu ban chuyên trách.



CÁC NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
1	02/2019/DRH/NQ-HĐQT	26/02/2019	Tổ chức ĐHCĐ thường niên
2	04/2019/DRH/NQ-HĐQT	26/02/2019	Mua lại cổ phiếu ESOP làm cp quỹ
3	07/2019/DRH/NQ-HĐQT	08/04/2019	Thông qua Tài liệu ĐHCĐ thường niên
4	11/2019/DRH/NQ-HĐQT	26/06/2019	Lựa chọn công ty kiểm toán
5	19/2019/DRH/NQ-HĐQT	23/08/2019	Mua lại cổ phiếu ESOP làm cp quỹ
6	38/2019/DRH/NQ-HĐQT	01/10/2019	Thay đổi người phụ trách quản trị công ty
7	39/2019/DRH/NQ-HĐQT	01/10/2019	Miễn nhiệm TVHĐQT và chấm dứt HDLĐ
8	41/2019/DRH/NQ-HĐQT	26/12/2019	Mua lại cổ phiếu ESOP làm cp quỹ

BAN KIỂM SOÁT

THÔNG TIN VỀ THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Số buổi họp BKS tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
1	Bà Đoàn Thị Mỹ Nhung	Trưởng ban Kiểm soát	2/2	100%
2	Ông Nguyễn Trung Nghĩa	Thành viên	2/2	100%
3	Ông Nguyễn Hữu Trí	Thành viên	2/2	100%

HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA BKS ĐỐI VỚI HĐQT, BAN GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH VÀ CỔ ĐÔNG

- Giám sát việc thực hiện tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên;
- Giám sát việc thực hiện Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông;
- Giám sát việc thực hiện công bố thông tin theo quy định;
- Giám sát việc thực hiện các nghị quyết của Hội đồng quản trị;
- Giám sát việc giữ sổ sách chứng từ kế toán của Công ty;
- Giám sát việc thực hiện các kế hoạch kinh doanh năm 2019 của Hội đồng quản trị.

SỰ PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG GIỮA BKS ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT, BAN GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH VÀ CÁC CÁN BỘ QUẢN LÝ KHÁC

- Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và các vị trí quản lý khác đều hợp tác với Ban kiểm soát để thực hiện chức năng giám sát hoạt động của Công ty, hoạt động công bố thông tin và công tác quản trị công ty.
- Ban kiểm soát đã có những hướng dẫn và hỗ trợ kịp thời về các quy định mới cũng như có ý kiến đóng góp trong các quy trình liên quan đến quản trị công ty.

HOẠT ĐỘNG KHÁC CỦA BKS

(Không có)

ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Các khóa đào tạo về quản trị công ty mà các thành viên HĐQT, thành viên BKS, Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành, các cán bộ quản lý khác và Thư ký công ty đã tham gia theo quy định về quản trị công ty

DANH SÁCH VỀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA CÔNG TY

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Chức vụ tại công ty	Thời điểm bắt đầu là người có liên quan	Thời điểm không còn là người có liên quan	Lý do
1	Phan Tấn Đạt	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD	2015		
2	Trần Ngọc Đình	Phó Chủ tịch HĐQT	2015		
3	Lê Chí Hùng Việt	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD	2016	01/10/2019	Từ nhiệm
4	Dương Ngọc Hải	Thành viên HĐQT	2018		
5	Nguyễn Lâm Tùng	Thành viên độc lập HĐQT	2018		
6	Võ Công Hoàng	Thành viên độc lập HĐQT	2018		
7	Hồ Ngọc Bạch	Thành viên độc lập HĐQT	2018		
8	Đoàn Thị Mỹ Nhung	Trưởng Ban kiểm soát	2016		
9	Nguyễn Trung Nghĩa	Thành viên BKS	2016		
10	Nguyễn Hữu Trí	Thành viên BKS	2016		
11	Trần Hoàng Anh	Phó TGD	2017		
12	Ngô Đức Sơn	Phó TGD	2018		
13	Lê Thị Thuần	Kế toán trưởng	2014		

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ VÀ NGƯỜI LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

DANH SÁCH NGƯỜI NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Ghi chú
			Số lượng	Tỷ lệ	
1	Phan Tấn Đạt	CT HĐQT	1.004.810	1,66%	ESOP và mua thêm
2	Trần Ngọc Đình	Phó CT HĐQT	100.000	0,17%	ESOP
3	Lê Chí Hùng Việt	Thành viên HĐQT	120.000	0,2%	ESOP
4	Võ Công Hoàng	Thành viên HĐQT	100.000	0,17%	ESOP
6	Nguyễn Trung Nghĩa	Thành viên BKS	50.000	0,08%	ESOP
7	Trần Hoàng Anh	Phó TGD	100.000	0,17%	ESOP
8	Ngô Đức Sơn	Phó TGD	100.000	0,17%	ESOP

GIAO DỊCH CỦA NGƯỜI NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN ĐỐI VỚI CỔ PHIẾU CỦA CÔNG TY NIÊM YẾT

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số lượng	Tỷ lệ	Số lượng	Tỷ lệ	
1	Trương Thị Lan	Mẹ thành viên HĐQT Dương Ngọc Hải	0	0%	454.950	0,75%	Mua cổ phiếu



PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

- Trách nhiệm với cộng đồng, xã hội
- Trách nhiệm với môi trường



DRH HOLDINGS HOẠT ĐỘNG TRONG LĨNH VỰC PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ THEO ĐUỔI CHỦ TRƯỞNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG. CÔNG TY LUÔN CÓ ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH VÀ PHÁT TRIỂN CÁC DỰ ÁN HÀI HÒA VỚI CẢNH QUAN VÀ MÔI TRƯỜNG TỰ NHIÊN, THIẾT KẾ VÀ XÂY DỰNG BẤT ĐỘNG SẢN THEO PHONG CÁCH HIỆN ĐẠI, KINH DOANH CÓ HIỆU QUẢ, TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VÀ MINH BẠCH TRONG QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP, QUAN TÂM, ĐÓNG GÓP CHO XÃ HỘI VÀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG... TẤT CẢ ĐỀU HƯỚNG ĐẾN MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG VÀ HẠN CHẾ CÁC TÁC ĐỘNG TIÊU CỰC VỀ SAU.

BỀN VỮNG GẮN LIỀN VỚI **CÁC TRÁCH NHIỆM** CỦA CÔNG TY



TRÁCH NHIỆM
ĐỐI VỚI
NGƯỜI LAO ĐỘNG



TRÁCH NHIỆM
ĐỐI VỚI
KHÁCH HÀNG



TRÁCH NHIỆM
ĐỐI VỚI
NHÀ NƯỚC



TRÁCH NHIỆM
ĐỐI VỚI
XÃ HỘI



TRÁCH NHIỆM
ĐỐI VỚI
MÔI TRƯỜNG

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

MỐI QUAN HỆ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

TRONG NĂM 2019, DRH HOLDINGS TIẾP TỤC DUY TRÌ, THƯỜNG XUYÊN GẶP GỠ TRAO ĐỔI THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN VỀ NHIỀU CHỦ ĐỀ ĐA DẠNG, BAO GỒM CÁC CHỦ ĐỀ VỀ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG. DRH HOLDING Ý THỨC RẰNG TIẾP CẬN VÀ TƯƠNG TÁC VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN LÀ ĐIỀU KIỆN CẦN ĐỂ CÔNG TY THEO ĐUỔI THÀNH CÔNG CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG. THÔNG QUA CÁC LẦN GẶP GỠ, CÔNG TY TIẾP TỤC CHIA SẺ TRÁCH NHIỆM VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN VỀ VIỆC XÂY DỰNG MỐI QUAN HỆ BỀN VỮNG VỚI CỘNG ĐỒNG.



CÁC BÊN LIÊN QUAN CÁCH TIẾP CẬN

PHẢN HỒI CỦA DRH

CÁC BÊN LIÊN QUAN	CÁCH TIẾP CẬN	PHẢN HỒI CỦA DRH
ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG	<ul style="list-style-type: none"> Khảo sát, lắng nghe, tiếp nhận ý kiến của nhân viên về môi trường làm việc, các chính sách về chế độ làm việc, phúc lợi, lương thưởng, văn hóa,... của Công ty một cách trực tiếp và gián tiếp. Tổ chức các chương trình đối thoại, trao đổi định kỳ hàng tháng với người lao động. Tổ chức các sự kiện, hoạt động, xây dựng đội nhóm vào các dịp quan trọng của Công ty như kỷ niệm ngày thành lập, lễ, Tết 	<ul style="list-style-type: none"> Định kỳ hằng năm, Công ty có những cải tiến về chính sách lương thưởng, phúc lợi cho nhân viên. Chính sách giữ chân nhân tài. Các chương trình đào tạo và phát triển nghề nghiệp cho nhân viên. Thường xuyên tổ chức các hoạt động nội bộ nhằm tạo môi trường làm việc gắn kết, lành mạnh.
ĐỐI VỚI KHÁCH HÀNG	<ul style="list-style-type: none"> Tổ chức giao lưu, gặp gỡ khách hàng thông qua các sự kiện bán hàng, chương trình tri ân khách hàng, hội nghị khách hàng... Gửi các thông tin liên quan đến sản phẩm, chính sách kinh doanh của Công ty trực tiếp đến khách hàng bằng văn bản. Tiếp nhận thông tin và các vấn đề bằng những cuộc gặp mặt trực tiếp hoặc tiếp nhận thông tin qua mạng xã hội, hộp thư điện tử drh@drh.vn 	<ul style="list-style-type: none"> Tuân thủ nghiêm ngặt các quy định pháp luật tại thị trường trong và ngoài nước; chính sách giá cả hợp lý và cạnh tranh, Cam kết bảo đảm cao nhất về chất lượng và dịch vụ cung cấp cho khách hàng. Lắng nghe trên tinh thần cầu thị và sẵn sàng thỏa mãn những yêu cầu chính đáng của khách hàng trong suốt quá trình tương tác. Thể hiện sự tri ân đối với khách hàng thông qua tổ chức hội nghị khách hàng, những chương trình khuyến mãi và chính sách tối ưu sau bán hàng. Thiết lập cơ chế giải quyết khiếu nại của khách hàng.
ĐỐI VỚI NHÀ NƯỚC	<ul style="list-style-type: none"> Tham gia các hội thảo, hội nghị chuyên ngành bất động sản, xây dựng, kiến trúc do các bộ ban ngành tổ chức. Tích cực tham gia các hoạt động của các hiệp hội kiến trúc, xây dựng, phát triển dự án. Thực hiện công khai thông tin, báo cáo thuế theo quy định hiện hành. 	<ul style="list-style-type: none"> Tuân thủ một cách tuyệt đối các quy định của nhà nước, pháp luật Việt Nam về kinh tế, xã hội và môi trường. Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp ngân sách nhà nước.
ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG	<ul style="list-style-type: none"> Tham gia các chương trình đóng góp, hoạt động xây dựng cộng đồng của các tổ chức, chính quyền. Cung cấp thông tin về hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp đến cộng đồng qua các kênh truyền thông. 	<ul style="list-style-type: none"> Tiếp tục đẩy mạnh thực hiện các chương trình, hoạt động từ thiện, tài trợ, thúc đẩy sự thay đổi và phát triển của xã hội. Cam kết đặt yếu tố môi trường lên trên sự phát triển, hạn chế đến mức tối thiểu sự tác động đến môi trường trong quá trình triển khai và đưa vào hoạt động các dự án.

HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG THEO CÁC LĨNH VỰC

HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH TẾ

Hiệu quả kinh tế và kết quả cuối năm là nền tảng để duy trì sự bền vững cho việc kinh doanh của DRH Holdings. Kết quả tài chính trực tiếp ảnh hưởng đến khả năng vận hành cũng như khả năng đóng góp cho xã hội và đất nước của Công ty.

Năm 2019, DRH Holdings đã đóng và nộp các khoản cho ngân sách nhà nước đạt 17,7 tỷ đồng, bên cạnh đẩy mạnh hoạt động kinh doanh là trách nhiệm với xã hội, thực hiện tốt các nghĩa vụ thuế, đóng góp cho sự phát triển kinh tế - xã hội của thành phố nói riêng và cả nước nói chung.

THUẾ VÀ CÁC KHOẢN NỘP
NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

17,7 TỶ VNĐ



BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

TIẾT KIỆM ĐIỆN NĂNG

Vấn đề năng lượng và tiết kiệm năng lượng luôn được đặc biệt chú trọng. DRH Holdings có chính sách sử dụng tiết kiệm nguồn năng lượng điện, nước, sử dụng các thiết bị điện thông minh ít tổn năng lượng và khí thải.

Giải pháp tiêu thụ điện hiệu quả

- Định kỳ bảo trì, bảo dưỡng máy móc thiết bị.
- Duy trì nhiệt độ ở mức 25-27°C, tránh chênh lệch nhiệt độ trong và ngoài không gian điều hoà....
- Tắt toàn bộ hệ thống điều hòa sau 17h.
- Thay thế hệ thống chiếu sáng hiệu suất thấp (bóng sợi đốt, đèn huỳnh quang chấn lưu sắt từ...) bằng các thiết bị chiếu sáng tiết kiệm điện (bóng compact tiết kiệm điện, chấn lưu điện tử...).
- Đối với các thiết bị chiếu sáng ngoài trời, điều khiển tắt bật theo các chế độ tự động (theo thời gian, theo độ sáng của môi trường...).

CHẤT THẢI RẮN

Chất thải rắn phát sinh chủ yếu là từ hoạt động văn phòng của cán bộ nhân viên trong Công ty. Thành phần chất thải rắn bao gồm giấy in hỏng, bút hết mực, giấy bia carton, vỏ hoa quả...

Giải pháp xử lý

- Tại mỗi tầng của tòa nhà, DRH Holdings đều trang bị các thùng đựng rác để thu gom rác.
- Hàng ngày, nhân viên vệ sinh Công ty dọn dẹp trong từng phòng và quét dọn hành lang, bãi xe và khu vực xung quanh tòa nhà.
- Cuối giờ làm việc, nhân viên vệ sinh sẽ thu gom tất cả rác trong thùng rác ở các tầng ra điểm rác trước cửa công ty.

Giải pháp giảm thiểu tác động môi trường

- Truyền thông nâng cao nhận thức của cán bộ trong việc in ấn tài liệu nhằm giảm thiểu lượng giấy in tài liệu.
- Tái sử dụng văn phòng phẩm có nguồn gốc từ khai thác tài nguyên như: sử dụng giấy 1 mặt để in các tài liệu tham khảo, sử dụng bút và đồ dùng văn phòng bằng nhựa đã qua sử dụng,...

TRONG NĂM 2019, CÔNG TY TIẾP TỤC TUÂN THỦ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG, XỬ LÝ NƯỚC THẢI, QUẢN LÝ RÁC THẢI VÀ CÁC GIẢI PHÁP NHẪM BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG CHO TOÀN BỘ KHU DÂN CƯ, KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC DỰ ÁN. CÔNG TÁC VỆ SINH VÀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG LUÔN ĐƯỢC BAN CHỈ HUY CÔNG TRƯỜNG, CÁC BAN QUẢN LÝ VẬN HÀNH SAU BÀN GIAO, PHÒNG QUẢN LÝ CHẤT LƯỢNG VÀ KHỐI PHÁP LÝ TRỰC THUỘC CÔNG TY MẸ PHỐI HỢP GIÁM SÁT VÀ KIỂM TRA.

CHẤT THẢI KHÍ

Chất thải khí phát sinh chủ yếu từ các phương tiện giao thông:

- Các phương tiện của khách ra vào Tòa nhà.
- Các phương tiện tham gia giao thông trên tuyến đường Điện Biên Phủ.
- Sự gia tăng mức độ ô nhiễm môi trường không khí sẽ kéo theo các tác động về sức khỏe của nhân viên trong Công ty.

Biện pháp và quy trình xử lý kỹ thuật

- Đặt các chậu cây cảnh để tránh bụi phát tán nhiều vào không khí.
- Tắt máy xe khi đi vào Công ty.
- Tổ chức sắp xếp, hướng dẫn chỗ để xe của khách đến làm việc tại DRH Holdings .
- Hàng ngày, vệ sinh sạch sẽ khu vực tòa nhà Công ty.
- Bố trí quạt thông gió tại tầng hầm gửi xe của tòa nhà đảm bảo không khí thông thoáng.

Giải pháp giảm thiểu tác động môi trường

- DRH Holdings luôn bố trí cây xanh hợp lý trong phòng làm việc để bảo vệ sức khỏe của Người Lao động.

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

TIẾT KIỆM NĂNG LƯỢNG, NƯỚC

Lĩnh vực xây dựng và vận hành dự án bất động sản luôn là hoạt động có sử dụng năng lượng cao. Để thực hành tiết kiệm, Công ty chủ động áp dụng các phương án tiết kiệm tiêu thụ điện và nguyên liệu xăng, dầu. Công ty ưu tiên phương án ít can thiệp vào địa lý, địa thế đất, diện tích cây xanh, mặt nước cũng như dòng chảy tự nhiên, để hạn chế tiêu thụ năng lượng từ việc sử dụng máy móc thiết bị cơ giới thi công và giảm tác động lên môi trường tự nhiên. Trong 2018, các dự án do DRH Holdings phát triển đều sử dụng 50% gạch bê-tông không nung thân thiện môi trường và cách nhiệt tốt. Ngoài ra, Công ty tiếp tục sử dụng các loại sơn ngoại thất có khả năng cách nhiệt cao. Các giải pháp này đều nhằm làm giảm lượng nhiệt hấp thụ bởi công trình, từ đó giảm tiêu thụ điện cần thiết cho hệ thống điều hòa không khí.

Nước sạch là tài nguyên có giới hạn, do đó Công ty đã chú ý giảm thiểu tiêu thụ nước sạch trong công tác san lấp mặt bằng, thi công dự án, mà không thật sự cần thiết sử dụng nước sạch. Để tiết kiệm nước, Công ty cũng chú trọng trồng các loại cỏ, cây xanh chịu nắng, chịu nóng tốt và chú ý giữ sạch công trường, đường sá, mặt bằng thi công nhằm giảm lượng nước dùng để vệ sinh.



PHÁT TRIỂN XÃ HỘI

CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG

Con người là yếu tố không thể thiếu trong kinh doanh và cũng là nguồn gốc tạo ra năng lượng cho sự phát triển và đổi mới của Công ty. Do đó, chủ trương của DRH Holdings là đề cao môi trường làm việc có sự đa dạng về tuổi, chuyên ngành, dân tộc, tôn giáo và kinh nghiệm sống và chủ động tạo điều kiện để người lao động được phát triển cả về nghề nghiệp và cá nhân, qua đó gắn bó lâu dài với Công ty. Trong năm, Công ty đã tổ chức các khóa đào tạo nâng cao kỹ năng quản lý cho toàn thể CBCNV. Công ty cũng tổ chức các hoạt động teamwork, phối hợp nhân sự từ các phòng, ban, khối, với giới tính khác nhau, độ tuổi đa dạng, nền tảng văn hóa và kinh nghiệm sống phong phú để tạo điều kiện cho người lao động giao lưu, chia sẻ kinh nghiệm và tích lũy thêm vốn kiến thức sống cũng như công việc.

CHÍNH SÁCH LƯƠNG, THƯỞNG

DRH Holdings tiếp tục theo đuổi chính sách nâng cao thu nhập bình quân cho CBCNV qua các đợt rà soát và điều chỉnh thu nhập hàng năm cho phù hợp với mặt bằng chung của thị trường lao động và tình hình hoạt động của Công ty.

CHẾ ĐỘ BẢO HIỂM VÀ CÁC CHÍNH SÁCH PHÚC LỢI KHÁC

Các chế độ BHXH - BHYT - BHTN và khám sức khỏe định kỳ đều được Khang Điền thực hiện nghiêm túc theo quy định của Nhà nước và theo quy chế chung của Công ty. Trong năm 2019, Công ty tiếp tục duy trì gói bảo hiểm sức khỏe tư nhân cho toàn thể người lao động. Công ty luôn duy trì những giá trị cốt lõi bằng việc: chăm lo đời sống, sức khỏe, tinh thần của CBCNV, xây dựng môi trường làm việc thân thiện và cởi mở, thực hiện nhiều chế độ cho người lao động, quan tâm thăm hỏi các dịp lễ Tết, chủ động quan tâm đến đời sống tinh thần của CBCNV thông qua các hoạt động đoàn thể như tổ chức sinh nhật cho từng CBCNV, tặng quà cho CBCNV nữ ngày 8/3, 20/10, quan tâm hỗ trợ CBCNV khi ốm đau, tai nạn.



HOẠT ĐỘNG ĐOÀN THỂ

DRH HOLDINGS LÀ CÔNG TY HOẠT ĐỘNG CHỦ YẾU TRONG LĨNH VỰC ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH. BÊN CẠNH CÁC HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH, BAN LÃNH ĐẠO CÔNG TY CŨNG LUÔN QUAN TÂM ĐẾN ĐỜI SỐNG TINH THẦN CỦA CBCNV TRONG CÔNG TY, VỚI MONG MUỐN ĐEM ĐẾN MỘT MÔI TRƯỜNG LÀM VIỆC CHUYÊN NGHIỆP, NĂNG ĐỘNG VÀ THÂN THIỆN. ĐÂY CŨNG ĐƯỢC XEM NHƯ LÀ CHÍNH SÁCH NHẤT QUÁN MÀ BAN LÃNH ĐẠO DRH HOLDINGS ĐÃ ĐỀ RA VÀ THỰC HIỆN VÔ CÙNG HIỆU QUẢ.



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

- Thông tin chung
- Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc
- Báo cáo kiểm toán độc lập
- Bảng cân đối kế toán hợp nhất
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
- Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

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

Vào ngày 31 tháng 12 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 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.

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần DRH Holdings (“Công ty”) trình bày báo cáo này và 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.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng kỳ kế toán năm phản ánh trung thực và hợp lý 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 trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Phan Tấn Đạt
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
30 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO KIỂM TOÁN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất 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 30 tháng 3 năm 2020 và được trình bày từ trang 5 đến trang 39, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 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 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 hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất. 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 Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm 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 Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

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 30 tháng 3 năm 2020



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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.596.640.088.159	1.613.746.407.338
110	I. Tiền	4	36.881.145.276	37.682.973.123
111	1. Tiền		36.881.145.276	37.682.973.123
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	398.749.997	1.852.720.717
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)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		733.997.245.916	653.120.337.865
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	113.589.562.202	53.013.297.573
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	95.013.432.411	157.104.508.749
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	525.394.251.303	443.002.531.543
140	IV. Hàng tồn kho		815.250.676.384	896.668.888.190
141	1. Hàng tồn kho	9	815.250.676.384	896.668.888.190
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		10.112.270.586	24.421.487.443
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	1.665.922.987	3.930.301.103
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		8.446.347.599	20.420.242.061
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	70.944.279
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		745.505.598.061	578.046.661.218
210	I. Khoản phải thu dài hạn		1.875.324.000	2.909.160.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	1.875.324.000	2.909.160.000
220	II. Tài sản cố định		1.516.939.175	2.003.345.261
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	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	12	1.265.141.483	1.621.459.697
228	Nguyên giá		2.207.506.190	2.057.506.190
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(942.364.707)	(436.046.493)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		101.513.522.758	3.445.738.929
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	13	3.582.102.565	3.445.738.929
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	97.931.420.193	-
250	IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	16	564.189.769.402	490.333.468.276
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		564.189.769.402	490.333.468.276
260	V. Tài sản dài hạn khác		76.410.042.726	79.354.948.752
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	75.951.203.379	76.382.998.463
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	458.839.347	2.971.950.289
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.342.145.686.220	2.191.793.068.556

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.531.708.948.665	1.419.119.515.596
310	I. Nợ ngắn hạn		1.516.066.412.241	1.384.341.818.998
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	66.321.115.398	13.036.309.751
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	355.383.532.038	114.713.825.183
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	17.662.288.209	9.725.233.292
314	4. Phải trả người lao động		2.483.407.128	1.623.355.806
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	579.383.770	31.353.490.044
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	907.482.939.508	812.544.379.732
320	7. Vay ngắn hạn	22	159.744.282.542	401.293.991.741
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	6.409.463.648	51.233.449
330	II. Nợ dài hạn		15.642.536.424	34.777.696.598
337	1. Phải trả dài hạn khác	21	172.800.000	118.800.000
338	2. Vay dài hạn	22	13.513.593.875	34.658.896.598
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	24	1.956.142.549	-
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		810.436.737.555	772.673.552.960
410	I. Vốn chủ sở hữu	25.1	810.436.737.555	772.673.552.960
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
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		(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		191.466.511.914	154.525.497.999
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		136.773.011.845	88.775.549.280
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		54.693.500.069	65.749.948.719
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		5.722.134.706	5.724.958.898
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.342.145.686.220	2.191.793.068.556

Mu

Phạm Thị Mai Nương
Người lập

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

hl

Lê Thị Thuần
Kế toán trưởng



Phan Tấn Đạt
Tổng Giám đốc

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	369.159.685.107	162.654.317.803
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	(2.746.873.082)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	366.412.812.025	162.654.317.803
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(300.002.299.825)	(79.895.926.846)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		66.410.512.200	82.758.390.957
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	742.416.716	5.638.827.298
22	7. Chi phí tài chính	28	(31.567.732.023)	(20.187.342.494)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(28.319.029.947)	(24.405.268.814)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	16.1	73.856.301.126	76.879.083.576
25	9. Chi phí bán hàng	29	(28.132.128.899)	(46.300.906.839)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(17.889.569.636)	(25.603.491.397)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		63.419.799.484	73.184.561.101
31	12. Thu nhập khác	31	3.102.318.209	48.123.653
30	13. Chi phí khác	31	(1.747.559.145)	(3.140.164.204)
40	14. Lợi nhuận (lỗ) khác	31	1.354.759.064	(3.092.040.551)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		64.774.558.548	70.092.520.550
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(7.570.771.729)	(6.740.491.743)
52	17. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	33.3	(2.513.110.942)	2.922.977.931
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		54.690.675.877	66.275.006.738
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		54.693.500.069	65.749.948.719
62	20. (Lỗ) lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(2.824.192)	525.058.019
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	763	937
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	34	763	937

Phạm Thị Mai Nương
Người lập

Lê Thị Thuần
Kế toán trưởng



Phan Tấn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		64.774.558.548	70.092.520.550
<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)		736.966.086	750.706.089
03	(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng		1.881.495.083	(9.817.546.189)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(78.201.904)	(2.871.345.942)
06	Chi phí lãi vay	28	28.319.029.947	24.405.268.814
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		95.633.847.760	82.559.603.322
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(141.654.534.436)	(328.823.809.963)
10	Tăng hàng tồn kho		(16.649.572.023)	(54.312.240.685)
11	Tăng các khoản phải trả		364.479.187.954	650.540.962.502
12	Tăng chi phí trả trước		2.696.173.200	(59.199.601.535)
13	(Tăng) giảm chứng khoán kinh doanh		1.528.618.186	(588.539.000)
14	Tiền lãi vay đã trả		(26.767.553.031)	(24.586.192.723)
15	Thuế TNDN đã nộp	19	(6.696.363.330)	(8.586.811.135)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.504.262.109)	(6.507.279.703)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		269.065.542.171	250.496.091.080
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(250.560.000)	(1.022.684.590)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		-	(596.843.351.322)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	27.848.840.000
27	Lãi tiền gửi và cổ tức được chia		78.201.904	10.586.085.942
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(172.358.096)	(559.431.109.970)

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	25.1	-	22.000.000.000
32	Tiền mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	25.1	(5.750.000.000)	-
33	Tiền thu từ đi vay	22	319.583.071.398	616.723.797.490
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(583.528.083.320)	(326.357.215.158)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		(269.695.011.922)	312.366.582.332
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(801.827.847)	3.431.563.442
60	Tiền đầu năm		37.682.973.123	34.251.409.681
70	Tiền cuối năm	4	36.881.145.276	37.682.973.123



Phạm Thị Mai Nương
Người lập

Ngày 30 tháng 3 năm 2020



Lê Thị Thuần
Kế toán trưởng




Phan Tấn Đạt
Tổng Giám đốc

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 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 31 tháng 12 năm 2019 là 79 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 121).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có bốn (4) công ty con đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty:

Tên công ty con	Trụ sở	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ sở hữu (%)	
				Số cuối năm	Số đầu năm
(1) Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và phát triển bất động sản	Đang hoạt động	99,95	99,95
(2) Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đồng 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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm 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 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 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, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ 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 của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán năm 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 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 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.

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.

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 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 năm. 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.

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 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 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.

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 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.

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 năm, 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 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:

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

Chi phí hoa hồng môi giới và chi phí khu trưng bày nhà mẫu được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn và ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang xây dựng và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí đất, chi phí xây dựng và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

3.10 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 năm 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.

3.11 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 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 phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh 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 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 căn 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 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

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

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

3.12 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.

3.13 Các khoản dự phòng

Nhóm Công ty ghi nhận các khoản dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Nhóm Công ty có thể đưa ra một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Dự phòng bảo hành nhà ở được trích lập 1% giá trị xây dựng công trình dựa trên đặc điểm của công trình và kinh nghiệm thực tế.

3.14 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.

3.15 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.

3.16 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 năm.

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 năm 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.

3.17 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.

3.18 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 kỳ kế toán năm.

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

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 năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất.

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.

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

3.19 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 cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình mật thiết của các cá nhân được coi là liên quan.

3.20 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.

4. TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	600.927.256	386.340.679
Tiền gửi ngân hàng	36.280.218.020	37.296.632.444
TỔNG CỘNG	36.881.145.276	37.682.973.123

5. CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị	Số lượng cổ phiếu	Giá trị
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	1.494.200.000
Dự phòng		(78.659.250)		(153.306.716)
GIÁ TRỊ THUẬN		398.749.997		1.852.720.717

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ cung cấp dịch vụ	77.815.122.855	33.646.372.855
• Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt	77.000.000.000	33.000.000.000
• Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hưng Gia Việt	646.372.855	646.372.855
• Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Dland	168.750.000	-
Phải thu chuyển nhượng bất động sản	35.774.439.347	19.366.924.718
TỔNG CỘNG	113.589.562.202	53.013.297.573
Trong đó:		
Phải thu các bên khác	113.420.812.202	53.013.297.573
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 33)	168.750.000	-

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hưng Gia Việt	91.621.919.993	108.546.459.089
Công ty TNHH Xây dựng An Phú Gia	480.208.566	37.656.000.128
Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Xây dựng Hoàng Lê	-	4.660.212.083
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Hoàng Thuận	-	3.710.400.000
Khác	2.911.303.852	1.634.591.469
TỔNG CỘNG	95.013.432.411	157.104.508.749

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	525.394.251.303	443.002.531.543
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 Địa Ốc D-land (ii)	73.498.460.000	73.498.460.000
Chi phí trả hộ	103.711.300.487	31.386.041.002
• 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	-
Đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh (iii)	26.000.000.000	25.000.000.000
Cho mượn không lãi suất	6.858.512.748	8.643.129.849
• Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hưng Gia Việt	-	2.051.160.000
• Khác	6.858.512.748	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	5.952.028.963	2.192.749.463
Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") tạm nộp (iv)	8.917.121.458	1.204.714.692
Ký quỹ, ký cược	304.109.058	-
Khác	1.962.628.589	2.887.346.537
Dài hạn	1.875.324.000	2.909.160.000
Ký quỹ, ký cược	1.875.324.000	2.909.160.000
TỔNG CỘNG	527.269.575.303	445.911.691.543
Trong đó:		
Phải thu các bên khác	452.532.475.818	372.413.231.543
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	74.737.099.485	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 với Công ty Cổ phần Địa ốc D-land 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 phân chia sản phẩm 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 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.

9. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (*)	753.783.421.763	892.746.343.631
Thành phẩm bất động sản hoàn thành	61.467.254.621	3.922.544.559
TỔNG CỘNG	815.250.676.384	896.668.888.190

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cao ốc Căn hộ - Thương mại Dịch vụ Aurora ("Aurora") (i)	377.314.448.264	251.049.038.567
Khu dân cư Metro Valley ("Metro Valley")	376.468.973.499	312.737.481.057
Cao ốc Căn hộ - Thương mại Dịch vụ An Phú Long Land 1 ("An Phú Long Land 1")	-	328.959.824.007
TỔNG CỘNG	753.783.421.763	892.746.343.631

(i) Dự án Aurora đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng thuộc bên thứ ba.

(**) Thành phẩm bất động sản hoàn thành bao gồm các dự án sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cao ốc Căn hộ - Thương mại Dịch vụ An Phú Long Land 1 ("An Phú Long Land 1")	61.467.254.621	-
Khu nhà ở Bình Đức Tiến ("Central Garden")	-	3.922.544.559
TỔNG CỘNG	61.467.254.621	3.922.544.559

11. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa các chi phí đi vay là 14.887.169.735 VND (trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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.

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND			
	Máy móc, thiết bị	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	103.832.610	1.063.645.707	1.167.478.317
Mua mới trong năm	-	100.560.000	100.560.000
Số cuối năm	103.832.610	1.164.205.707	1.268.038.317
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết	103.832.610	330.798.431	434.631.041
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	(103.832.610)	(681.760.143)	(785.592.753)
Khấu hao trong năm	-	(230.647.872)	(230.647.872)
Số cuối năm	(103.832.610)	(912.408.015)	(1.016.240.625)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	-	381.885.564	381.885.564
Số cuối năm	-	251.797.692	251.797.692

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND	
	Phần mềm máy tính
Nguyên giá:	
Số đầu năm	2.057.506.190
Mua mới trong năm	150.000.000
Số cuối năm	2.207.506.190
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	(436.046.493)
Hao mòn trong năm	(506.318.214)
Số cuối năm	(942.364.707)
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	1.621.459.697
Số cuối năm	1.265.141.483

13. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỞ 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
TỔNG CỘNG	3.582.102.565	3.445.738.929

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Thể hiện giá trị quyền sử dụng đất, chi phí xây dựng và các chi phí phát sinh khác thuộc phần diện tích kinh doanh thương mại, dịch vụ, và bãi đậu xe ô tô Dự án An Phú Long Land 1 tại Số 1177, Đường Huỳnh Tấn Phát, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

15. CÁC KHOẢN CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	1.665.922.987	3.930.301.103
Chi phí hoa hồng môi giới	846.126.147	2.907.470.517
Khác	819.796.840	1.022.830.586
Dài hạn	75.951.203.379	76.382.998.463
Chi phí hoa hồng môi giới	48.347.266.094	51.601.100.815
Chiết khấu thanh toán	17.031.199.643	15.868.634.869
Chi phí nâng cấp gắn liền tài sản đi thuê	7.262.651.841	-
Công cụ, dụng cụ	598.748.540	530.927.608
Khác	2.711.337.261	8.382.335.171
TỔNG CỘNG	77.617.126.366	80.313.299.566

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đầu tư vào công ty liên kết

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	564.189.769.402	28,11	490.333.468.276

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

Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty liên kết vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 được trình bày như sau:

VND	
Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương	
Giá trị đầu tư:	
Số đầu năm và số cuối năm	380.529.474.422
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:	
Số đầu năm	109.803.993.854
Phần lãi từ công ty liên kết	73.856.301.126
Số cuối năm	183.660.294.980
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	490.333.468.276
Số cuối năm	564.189.769.402

(*) 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 22.1 và 22.2).

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Xây dựng An Phú Gia	51.185.873.645	-
Công ty Cổ phần Socon Việt Nam	3.258.508.425	3.434.685.711
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Dland	5.308.641.701	-
Khác	6.568.091.627	9.601.624.040
TỔNG CỘNG	66.321.115.398	13.036.309.751
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả các bên khác	61.012.473.697	13.036.309.751
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	5.308.641.701	-

18. 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.

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND				
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Thuế TNDN	4.732.753.264	16.487.893.187	(7.047.862.821)	14.172.783.630
<i>Trong đó:</i>				
- Thuế TNDN tạm nộp	351.499.491	8.917.121.458	(351.499.491)	8.917.121.458
- Thuế TNDN hiện hành	4.381.253.773	7.570.771.729	(6.696.363.330)	5.255.662.172
Thuế giá trị gia tăng	3.327.182.990	56.227.771.284	(56.326.131.870)	3.228.822.404
Thuế thu nhập cá nhân	1.665.297.038	5.377.979.058	(6.822.242.236)	221.033.860
Khác	-	222.148.308	(182.499.993)	39.648.315
TỔNG CỘNG	9.725.233.292	78.315.791.837	(70.378.736.920)	17.662.288.209

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi vay	111.883.770	3.463.808.442
Chi phí môi giới	-	27.199.681.602
Khác	467.500.000	690.000.000
TỔNG CỘNG	579.383.770	31.353.490.044

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	907.482.939.508	812.544.379.732
Đặt cọc từ các cá nhân mua bất động sản	637.284.898.408	694.153.750.993
Mượn không lãi suất (i)	181.274.130.732	37.960.360.515
• Ông Lê Công Sơn	136.237.000.000	-
• 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 Dland	372.130.732	23.961.360.515
• Khác	31.666.000.000	1.000.000.000
Phải trả tiền đặt cọc hợp đồng môi giới (ii)	45.000.000.000	45.000.000.000
Lãi phải trả	10.551.111.582	5.647.709.994
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
• Khác	938.097.536	938.097.536
Thu hộ kinh phí bảo trì tòa nhà	6.417.414.480	-
Phải trả hợp đồng hợp tác kinh doanh (iii)	4.700.000.000	4.700.000.000
Ký quỹ, ký cược	185.309.058	5.000.000.000
Khác	5.727.404.884	3.739.887.866
Dài hạn	172.800.000	118.800.000
Ký quỹ, ký cược	172.800.000	118.800.000
TỔNG CỘNG	907.655.739.508	812.663.179.732
Trong đó:		
Phải trả các bên khác	887.179.035.948	768.597.246.389
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 35)	20.476.703.560	44.065.933.343

- (i) Đây là khoản tiền mượn từ các công ty và cá nhân nhằm bổ sung nhu cầu vốn lưu động của Công ty.
- (ii) 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 Dấu, Phường Tân Phú, Quận 9, Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- (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 31 tháng 12 năm 2020.

22. VAY

Ngắn hạn	Số đầu năm		Tăng trong năm		Giảm trong năm		Phân loại lại		Số cuối năm
	401.293.991.741	249.644.442.317	(534.277.909.338)	43.083.757.822	159.744.282.542				
Vay các công ty chứng khoán (Thuyết minh số 22.1)	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 AQB	33.979.947.692	3.336.749.158	(15.558.724.879)	-	21.757.971.971				
• Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset	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 Cổ phần Chứng khoán FPT	28.692.209.841	76.468.706.999	(93.974.197.996)	-	11.186.718.844				
• Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	13.032.511.136	2.262.286.726	(4.541.738.839)	-	10.753.059.023				
• Công ty TNHH MTV Chứng khoán Maybank Kim Eng	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 dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 22.3)	26.722.648.303	-	(33.360.000.000)	43.083.757.822	36.446.406.125				
Vay cá nhân (Thuyết minh số 22.2)	8.111.210.649	-	(56.556.649)	-	8.054.654.000				
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	-	-				
Dài hạn	34.658.896.598	69.938.629.081	(48.000.173.982)	(43.083.757.822)	13.513.593.875				
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.3)	34.658.896.598	69.938.629.081	(48.000.173.982)	(43.083.757.822)	13.513.593.875				
TỔNG CỘNG	435.952.888.339	319.583.071.398	(582.278.083.320)	-	173.257.876.417				

VND

22. VAY

22.1 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 16.1).

22.2 Vay cá nhân

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

VND

Bên cho vay	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ông Phạm Anh Tuấn	8.054.654.000	Ngày 30 tháng 5 năm 2019 (*)	Đầu tư tài chính	13.50	Tài sản hình thành từ khoản vay (Thuyết minh số 15.1)

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

22.3 Vay ngân hàng dài hạn

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

VND

Ngân hàng	Số cuối năm	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	49.960.000.000	Từ ngày 31 tháng 1 năm 2019 đến ngày 3 tháng 4 năm 2021	Tài trợ dự án An Phú Long Land I	11	Thửa đất số 619, 620 và 621 tổng diện tích 1.036,4 m2 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

23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	51.233.449	2.922.864.057
Trích lập (Thuyết minh số 25.1)	9.862.492.308	3.635.649.095
Sử dụng quỹ	(3.504.262.109)	(6.507.279.703)
Số cuối năm	6.409.463.648	51.233.449

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Số dư thể hiện khoản dự phòng bảo hành nhà ở đối với các căn hộ đã hoàn thành và bàn giao tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được trích 1% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của công trình và kinh nghiệm thực tế của Ban quản lý dự án.

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

	VND						
	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
Năm trước:							
Số đầu năm	490.000.000.000	48.482.061.620	-	-	138.425.420.486	3.919.183.521	688.124.730.745
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	7.298.055.118	65.749.948.719	525.058.019	66.275.006.738
Phát hành cổ phiếu cho cán bộ công nhân viên	22.000.000.000	-	-	-	-	-	22.000.000.000
Mua công ty con	-	-	-	-	-	1.997.117.358	1.997.117.358
Phát hành cổ phiếu thường	97.999.330.000	(48.482.061.620)	-	-	(42.219.203.262)	-	-
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	(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)
Chi trả cổ tức	-	-	-	-	-	(716.400.000)	(716.400.000)
Số cuối năm	609.999.330.000	-	-	2.423.766.063	154.525.497.999	5.724.958.898	772.673.552.960
Năm nay:							
Số đầu năm	609.999.330.000	-	-	2.423.766.063	154.525.497.999	5.724.958.898	772.673.552.960
Lợi nhuận (lỗ) thuần trong năm	-	-	-	-	54.693.500.069	(2.824.192)	54.690.675.877
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	191.466.511.914	5.722.134.706	810.436.737.555

(*) 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.

25.2 Cổ phiếu

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

25.3 Các giao dịch về vốn với cổ đông

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu năm	609.999.330.000	490.000.000.000
Tăng trong năm	-	119.999.330.000
Số cuối năm	609.999.330.000	609.999.330.000

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu	369.159.685.107	162.654.318.803
Doanh thu bán bất động sản	328.852.866.925	132.654.317.803
Doanh thu cung cấp dịch vụ	40.306.818.182	30.000.000.000
Trừ		
Giảm trừ doanh thu	(2.746.873.082)	-
DOANH THU THUẦN	366.412.812.025	162.654.317.803

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	664.214.812	1.667.481.356
Lãi tiền gửi	58.101.904	16.605.942
Cổ tức	20.100.000	46.600.000
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	-	3.908.140.000
TỔNG CỘNG	742.416.716	5.638.827.298

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của bất động sản đã bán	290.045.595.572	77.784.301.845
Giá vốn của dịch vụ cung cấp	9.956.704.253	2.111.625.001
TỔNG CỘNG	300.002.299.825	79.895.926.846

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	28.319.029.947	24.405.268.814
Lỗ do thanh lý chứng khoán kinh doanh	1.234.244.944	2.732.535.915
Chiết khấu thanh toán	411.927.461	576.761.905
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
TỔNG CỘNG	31.567.732.023	20.187.342.494

29. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí môi giới	28.122.633.900	46.208.386.843
Khác	9.494.999	92.519.996
TỔNG CỘNG	28.132.128.899	46.300.906.839

30. 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	2.248.861.357	12.522.749.679
Chi phí khấu hao, hao mòn tài sản cố định	657.749.412	462.195.362
Chi phí khác	4.226.947.177	3.443.361.646
TỔNG CỘNG	17.889.569.636	25.603.491.397

31. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	3.102.318.209	48.123.653
Lãi phạt chậm thanh toán theo tiến độ	1.432.642.519	-
Thu phí chuyển nhượng dự án	760.395.071	-
Thu nhập khác	909.280.619	48.123.653
Chi phí khác	(1.747.559.145)	(3.140.164.204)
Các khoản phạt	(1.223.476.189)	(2.171.345.342)
Lãi chậm nộp tiền sử dụng đất	-	(629.179.528)
Chi phí khác	(524.082.956)	(339.639.334)
LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC	1.354.759.064	(3.092.040.551)

32. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của bất động sản đã bán	290.045.595.572	77.784.301.845
Chi phí dịch vụ mua ngoài	33.593.741.809	58.731.136.522
Chi phí nhân viên	17.490.469.391	11.286.809.711
Chi phí khấu hao, hao mòn tài sản cố định	736.966.086	465.324.529
Chi phí khác	4.157.225.502	3.532.752.475
TỔNG CỘNG	346.023.998.360	151.800.325.082

33. 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 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

31.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	7.436.592.373	5.498.482.291
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu	134.179.356	1.242.009.452
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	2.513.110.942	(2.922.977.931)
TỔNG CỘNG	10.083.882.671	3.817.513.812

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế	66.038.832.874	70.092.520.550
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	13.207.766.575	14.018.504.110
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	7.974.786.219	4.129.198.117
Phân bổ giá trị hợp lý từ giao dịch mua tài sản	3.659.848.965	-
Phân bổ lợi thế thương mại	-	57.076.312
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	134.179.356	1.242.009.452
Lỗi thuế ở công ty con chưa ghi nhận thuế hoãn lại	135.436.646	57.286.679
Chênh lệch tạm thời chưa ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại	-	1.983.537.119
Cổ tức	(4.020.000)	(9.320.000)
Thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận những năm trước	-	(2.284.961.262)
Phần lãi trong công ty liên kết	(15.024.115.090)	(15.375.816.715)
Chi phí thuế TNDN	10.083.882.671	3.817.513.812

33.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm 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 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 năm.

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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

	VND			
	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận chưa thực hiện	435.168.506	49.832.155	385.336.351	24.530.640
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	23.670.841	23.670.841	-	-
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
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	458.839.347	2.971.950.289		
(Chi phí) thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất			(2.513.110.942)	2.922.977.931

34. 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:

	Năm nay	Năm trước (Điều chỉnh lại)
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	54.693.500.069	65.749.948.719
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	(8.204.025.010)	(9.862.492.308)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	46.489.475.059	55.887.456.411
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	60.891.700	59.637.741
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản (VND)	763	937
- Lãi suy giảm (VND)	763	937

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 được điều chỉnh giảm cho khoản thực 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.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc DLand	Đồng quản lý chủ chốt	Mượn tiền không lãi suất	34.800.000.000	23.961.360.515
		Chi hộ	556.560.003	96.546.459.089
		Chi phí hoa hồng	102.376.820	-
Các cá nhân	Quản lý chủ chốt	Tạm ứng thực hiện dự án	66.006.924.001	4.026.715.301
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 năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc DLand	Đồng quản lý chủ chốt	Cung cấp dịch vụ	168.750.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác				
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc DLand	Đồng quản lý chủ chốt	Hợp đồng hợp tác đầu tư	73.498.460.000	73.498.460.000
		Cho mượn không lãi suất	838.639.485	-
		Tạm ứng thực hiện dự án	400.000.000	-
TỔNG CỘNG			74.737.099.485	73.498.460.000
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc DLand	Đồng quản lý chủ chốt	Dịch vụ môi giới	5.308.641.701	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác				
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	15.404.572.828	15.404.572.828
		Hợp đồng hợp tác kinh doanh	4.700.000.000	4.700.000.000
TỔNG CỘNG			20.476.703.560	44.065.933.343

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

VND		
Bên liên quan	Năm nay	Năm trước
Lương và thù lao	6.217.888.177	7.691.042.325

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

VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	3.600.000.000	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
TỔNG CỘNG	34.290.000.000	38.254.500.000

37. 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.

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

37. 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 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

VND				
	Bất động sản	Dịch vụ	Loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu thuần				
Doanh thu thuần từ bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	326.105.993.843	70.209.134.123	(29.902.315.941)	366.412.812.025
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận (lỗ) gộp của bộ phận	54.359.643.096	32.276.795.682	(20.225.926.578)	66.410.512.200
Chi phí không phân bổ				(46.021.698.535)
Doanh thu hoạt động tài chính				742.416.716
Chi phí tài chính				(31.567.732.023)
Thu nhập khác				1.354.759.064
Phần lãi từ công ty liên kết				73.856.301.126
Lợi nhuận thuần trước thuế				64.774.558.548
Chi phí thuế TNDN hiện hành				(7.570.771.729)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				(2.513.110.942)
Lợi nhuận sau thuế				54.690.675.877
Tài sản và nợ phải trả				
Tài sản bộ phận	1.131.712.561.289	92.987.315.889	(21.256.717.710)	1.203.443.159.468
Tài sản không phân bổ				1.139.966.801.078
Tổng tài sản				2.343.409.960.546
Nợ phải trả bộ phận	673.857.090.945	3.889.202.746	(80.545.786.909)	597.200.506.782
Nợ phải trả không phân bổ				934.508.441.883
TỔNG NỢ PHẢI TRẢ				1.531.708.948.665

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 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

VND				
	Bất động sản	Dịch vụ	Loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu thuần				
Doanh thu thuần từ bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	132.654.317.803	54.615.947.240	(24.615.947.240)	162.654.317.803
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận (lỗ) gộp của bộ phận	79.363.310.001	28.011.028.196	(24.615.947.240)	82.758.390.957
Chi phí không phân bổ				(71.904.398.236)
Doanh thu hoạt động tài chính				5.638.827.298
Chi phí tài chính				(20.187.342.494)
Lỗ khác				(3.092.040.551)
Phần lãi trong công ty liên kết				76.879.083.576
Lợi nhuận thuần trước thuế				70.092.520.550
Chi phí thuế TNDN hiện hành				(6.740.491.743)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại				2.922.977.931
Lợi nhuận sau thuế				66.275.006.738
Tài sản và nợ phải trả				
Tài sản bộ phận	1.190.475.712.199	59.440.165.662	(56.398.194.565)	1.193.517.683.296
Tài sản không phân bổ				998.275.385.260
Tổng tài sản				2.191.793.068.556
Nợ phải trả bộ phận	716.029.674.689	7.660.451.970	(137.498.717.133)	586.191.409.526
Nợ phải trả không phân bổ				832.928.106.070
TỔNG NỢ PHẢI TRẢ				1.419.119.515.596

38. 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 hợp nhất.



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 thường niên này được in với số lượng có hạn, sử dụng chất liệu giấy thân thiện môi trường từ các nguồn có hệ thống quản lý rừng theo tiêu chuẩn quốc tế và được đăng tải tại website: www.drh.vn



CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

-  | 67 Hàm Nghi, P. Nguyễn Thái Bình, Q.1, TP.HCM
-  | 028 3822 3771
-  | 028 3822 3727
-  | www.drh.vn