

**CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**  
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

**CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
DRH  
HOLDING  
S**

Digitally signed by CÔNG TY  
CỔ PHẦN DRH HOLDINGS  
DN: E=van.luong@drh.vn,  
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1  
=MST:0304266964, CN=CÔNG  
TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS,  
L="67 Hàm Nghi, Phường  
Nguyễn Thái Bình, Quận 1,  
Thành phố Hồ Chí Minh", S=TP  
Hồ Chí Minh, C=VN  
Reason: I am the author of this  
document  
Location:  
Date: 2025-01-08 13:28:32

Hồ Chí Minh, tháng 01 năm 2025

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	9 - 33

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần DRH Holdings (gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024.

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

**Hội đồng Quản trị**

Ông Phan Tấn Đạt	Chủ tịch (người đại diện theo pháp luật)
Ông Hồ Ngọc Bạch	Thành viên độc lập (miễn nhiệm ngày 05/11/2024)
Ông Nguyễn Lâm Tùng	Thành viên độc lập
Ông Trần Hoàng Anh	Thành viên
Ông Ngô Đức Sơn	Thành viên

**Ban Tổng Giám đốc**

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

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong kỳ hoạt động. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Tuân thủ chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Thiết lập và thực hiện kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận; và
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập và trình bày tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện Công ty,



**Ngô Đức Sơn**  
**Tổng Giám đốc**

Giấy ủy quyền số 01/2020/DRH/UQ-HĐQT ngày 07/08/2020

Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 01 năm 2025

Số: 02/2025/BCSX-AVI-TC1

**BÁO CÁO SOÁT XÉT  
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

**Kính gửi:** Các cổ đông  
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần DRH Holdings

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần DRH Holdings (gọi tắt là "Công ty") và các công ty con, được lập ngày 02 tháng 01 năm 2025, từ trang 05 đến trang 33, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/06/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

**Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ**

Tại ngày 30/06/2024, Công ty có tổng số dư nợ của các trái phiếu DRHH2022001 và DRHH2224001 khoảng 567,59 tỷ đồng. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty chưa có các Báo cáo kiểm toán về tình hình sử dụng nguồn vốn từ phát hành trái phiếu còn dư nợ theo quy định tại Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16/9/2022 của Chính phủ. Theo đó, chúng tôi không đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 của Công ty.

Trong số dư phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 8) và phải thu khác (Thuyết minh số 9) trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/06/2024 của Công ty bao gồm khoản cho vay, lãi phải thu về cho vay và hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc DLand và khoản phải thu về ủy thác đầu tư cho ông Nguyễn Thanh Trí. Chúng tôi không thu thập được đầy đủ các bằng chứng thích hợp về tính hợp lý của các khoản cho vay, hợp tác kinh doanh, ủy thác đầu tư nêu trên cũng như không đánh giá được khả năng thu hồi của các khoản phải thu này. Đồng thời, chúng tôi cũng không đánh giá được liệu các đối tác về cho vay, ủy thác đầu tư có phải là các bên liên quan của Công ty hay không nên không đánh giá được ảnh hưởng của các vấn đề nêu trên tới Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty.

## Kết luận ngoại trừ

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, ngoại trừ các vấn đề được mô tả tại đoạn "Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ", chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần DRH Holdings và các công ty con tại ngày 30/06/2024 và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

## Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã nêu tại thuyết minh số 4.1 trên bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ: Tại ngày 30/06/2024, Công ty có khoản nợ gốc, tiền lãi và các khoản lãi chậm thanh toán của trái phiếu đã quá hạn thanh toán theo điều khoản phát hành với số tiền lần lượt là 567,588 tỷ đồng và 92,832 tỷ đồng. Đồng thời, kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ của Công ty tiếp tục bị lỗ, nhóm Công ty có khoản nợ thuế đã quá hạn nộp Ngân sách Nhà nước. Các yếu tố nêu trên đã gây nghi ngờ về khả năng tiếp tục hoạt động kinh doanh của Công ty trong thời gian tới; khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào việc tạo ra lợi nhuận và thu được các khoản tiền trong tương lai, sự tiếp tục hỗ trợ về mặt tài chính từ các đối tác cho vay. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã xây dựng kế hoạch kinh doanh và dòng tiền cho 12 tháng tiếp theo bao gồm: (i) kinh doanh các dự án bất động sản mà Nhóm Công ty đang triển khai, (ii) thanh lý một phần các khoản đầu tư, (iii) thu hồi kịp thời các khoản nợ phải thu đến hạn. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty tiếp tục làm việc với các đối tác để thanh lý một số khoản đầu tư, đảm bảo thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ với các trái chủ. Theo đó, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể hoàn trả các khoản nợ đã quá hạn thanh toán và không ảnh hưởng đến khả năng tiếp tục hoạt động kinh doanh trong các kỳ tiếp theo. Kết luận ngoại trừ của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề nêu trên.

## Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023 của Công ty được soát xét bởi Công ty kiểm toán khác. Trên Báo cáo soát xét đề ngày 29/08/2023, kiểm toán viên đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần.



Vũ Bình Minh  
Tổng Giám đốc

Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số 0034-2023-055-1

*Thay mặt và đại diện cho*  
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT**

Hà Nội, ngày 02 tháng 01 năm 2025

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
 Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024

MẪU SỐ B01a - DN/HN  
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2024	01/01/2024
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.829.680.441.743</b>	<b>2.805.256.327.710</b>
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		66.413.589.996	104.218.060.765
1. Tiền	111	5	66.413.589.996	104.218.060.765
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.525.344.266.234	1.517.609.470.297
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	55.556.102.008	52.921.391.050
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	136.350.819.451	131.143.045.782
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	256.176.500.000	253.920.500.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	1.078.188.594.775	1.080.552.283.465
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(927.750.000)	(927.750.000)
III. Hàng tồn kho	140	10	1.214.559.744.222	1.160.449.743.322
1. Hàng tồn kho	141		1.214.559.744.222	1.160.449.743.322
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		23.362.841.291	22.979.053.326
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	1.110.564.736	1.077.223.276
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		17.801.794.741	17.451.348.236
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	18	4.450.481.814	4.450.481.814
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.164.797.861.737</b>	<b>1.155.382.609.010</b>
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		7.727.824.000	4.656.824.000
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	8	5.858.500.000	2.787.500.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	9	1.869.324.000	1.869.324.000
II. Tài sản cố định	220		372.947.659	433.425.661
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	372.947.659	433.425.661
- Nguyên giá	222		1.886.306.317	2.001.806.317
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.513.358.658)	(1.568.380.656)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	-	-
- Nguyên giá	228		2.217.956.190	2.217.956.190
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.217.956.190)	(2.217.956.190)
III. Bất động sản đầu tư	230	14	87.597.269.951	88.625.944.254
- Nguyên giá	231		94.797.990.060	94.797.990.060
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(7.200.720.109)	(6.172.045.806)
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250		871.428.954.321	864.019.184.372
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	15	871.428.954.321	864.019.184.372
V. Tài sản dài hạn khác	260		197.670.865.806	197.647.230.723
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	185.734.186.054	185.710.550.971
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		11.936.679.752	11.936.679.752
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>3.994.478.303.480</b>	<b>3.960.638.936.720</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**  
 Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024

MẪU SỐ B01a - DN/HN  
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2024	01/01/2024
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.574.229.594.606</b>	<b>2.450.549.112.707</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.564.529.477.216</b>	<b>2.443.118.849.103</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	83.263.631.671	88.190.958.037
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	537.542.270.397	529.747.991.858
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	38.488.298.086	35.062.360.568
4. Phải trả người lao động	314		10.426.056.092	9.704.235.686
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	347.565.918.663	259.411.343.840
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	751.810.131.412	734.721.303.862
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	782.961.161.317	773.701.345.674
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		12.472.009.578	12.579.309.578
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>9.700.117.390</b>	<b>7.430.263.604</b>
1. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		6.112.746.900	3.842.893.114
2. Dự phòng phải trả dài hạn	342		3.587.370.490	3.587.370.490
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.420.248.708.874</b>	<b>1.510.089.824.013</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>1.420.248.708.874</b>	<b>1.510.089.824.013</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	22	1.243.538.660.000	1.243.538.660.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu	411a		1.243.538.660.000	1.243.538.660.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	22	120.132.866.000	120.132.866.000
3. Cổ phiếu quỹ	415	22	(6.460.000.000)	(6.460.000.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	22	19.564.185.852	19.564.185.852
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	22	32.605.658.422	122.459.055.277
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		122.459.055.277	226.209.357.943
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(89.853.396.855)	(103.750.302.666)
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	22	10.867.338.600	10.855.056.884
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>3.994.478.303.480</b>	<b>3.960.638.936.720</b>

Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 01 năm 2025

Người lập



Phạm Thị Mai Nương

Kế toán trưởng



Lê Thị Thuận

Tổng Giám đốc



Ngô Đức Sơn

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

MẪU SỐ B02a - DN/HN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ so sánh
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	1.281.369.549	5.587.052.532
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.281.369.549	5.587.052.532
4. Giá vốn hàng bán	11	24	2.916.697.960	1.778.297.029
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(1.635.328.411)	3.808.755.503
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	29.643.348.384	15.121.040.899
7. Chi phí tài chính	22	26	105.936.601.616	55.516.566.250
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		60.181.133.088	46.791.717.372
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		4.542.615.177	14.596.436.453
9. Chi phí bán hàng	25	27	-	299.312.342
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	10.470.480.458	12.194.579.700
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(83.856.446.924)	(34.484.225.437)
12. Thu nhập khác	31		10.181.016	1.661.455
13. Chi phí khác	32	28	2.266.368.346	2.280.498.834
14. Lợi nhuận khác	40		(2.256.187.330)	(2.278.837.379)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(86.112.634.254)	(36.763.062.816)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	1.458.627.099	2.016.070.942
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		2.269.853.786	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(89.841.115.139)	(38.779.133.758)
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(89.853.396.855)	(38.817.994.675)
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		12.281.716	38.860.917
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	31	(726)	(314)

Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 01 năm 2025

Người lập

*Mu*

Phạm Thị Mai Nương

Kế toán trưởng

*shl*

Lê Thị Thuần

Tổng Giám đốc



Ngô Đức Sơn



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ***(Theo phương pháp gián tiếp)*

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

MẪU SỐ B03a - DN/HN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ so sánh
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(86.112.634.254)	(36.763.062.816)
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	1.089.152.305	1.184.869.969
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	8.798.679.439	(27.663.116.018)
- Chi phí lãi vay	06	62.135.299.753	52.571.092.372
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước	08	(14.089.502.757)	(10.670.216.493)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	15.451.568.853	(68.276.576.157)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(54.110.000.900)	(60.487.458.353)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	73.195.093.007	66.066.526.992
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(56.976.543)	220.797.118
- Tiền lãi vay đã trả	14	(20.306.886.938)	(28.212.229.956)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(107.300.000)	(644.808.161)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(24.005.278)	(102.003.965.010)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(5.327.000.000)	(1.756.000.000)
2. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(102.604.224.000)	(1.470.000.000)
3. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	57.825.000.000	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	5.020.109.531	25.756.661
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(45.086.114.469)	(3.200.243.339)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	364.577.152.897	460.383.806.293
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(357.271.503.919)	(390.426.464.043)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	7.305.648.978	69.957.342.250
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(37.804.470.769)	(35.246.866.099)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	104.218.060.765	159.599.631.732
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	66.413.589.996	124.352.765.633

Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 01 năm 2025

Người lập

Phạm Thị Mai Nương

Kế toán trưởng

Lê Thị Thuần



Tổng Giám đốc

Ngô Đức Sơn

## CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

MẪU SỐ B09a - DN/HN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

#### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

##### 1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần DRH Holdings (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304266964 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 06/03/2006, đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ 20 ngày 08/12/2022.

Vốn điều lệ của Công ty là 1.243.538.660.000 VND, tương ứng với 124.353.866 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Cổ phiếu của Công ty đang giao dịch trên thị trường chứng khoán tại Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là DRH.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại số 67 Hàm Nghi, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/06/2024 là 44 người (tại ngày 31/12/2023 là 50 người).

##### 1.2. Ngành nghề kinh doanh chính và hoạt động chính

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh và môi giới bất động sản; dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản.

##### 1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Nhóm Công ty đối với hoạt động kinh doanh bất động sản được thực hiện trong thời gian trên 12 tháng và hoạt động khác trong thời gian không quá 12 tháng.

##### 1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30/06/2024, Công ty có 3 công ty con trực tiếp, 1 công ty con gián tiếp và 1 công ty liên kết. Chi tiết như sau:

###### Các công ty con

STT	Công ty con	Địa chỉ	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
1.	Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	Thành phố Hồ Chí Minh	99,95%	99,95%	Kinh doanh và phát triển bất động sản
2.	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	Thành phố Hồ Chí Minh	99,00%	99,00%	Kinh doanh và phát triển bất động sản
3.	Công ty Cổ phần Kinh doanh và phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Thành phố Hồ Chí Minh	99,00%	99,00%	Kinh doanh và phát triển bất động sản
4.	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thuận Tiến (công ty con gián tiếp)	Thành phố Hồ Chí Minh	98,01%	99,00%	Kinh doanh và phát triển bất động sản

Công ty có công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm 30/06/2024 bao gồm:

STT	Công ty liên kết	Địa chỉ	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
1.	Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương	Thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương	22,84%	22,84%	Khai thác khoáng sản và cho thuê khu công nghiệp

## 2. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

### Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm dương lịch.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 được lập phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính giữa niên độ và Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Đồng Việt Nam (VND)

## 3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), được lập dựa trên các nguyên tắc kế toán phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính; Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất; Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ:

### 4.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ một số thông tin liên quan đến lưu chuyển tiền tệ), theo nguyên tắc giá gốc, dựa trên giả thiết hoạt động liên tục.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và Báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con được đưa vào Báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày công ty mẹ nắm quyền kiểm soát công ty con và chấm dứt vào ngày công ty mẹ thực sự chấm dứt quyền kiểm soát công ty con.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại công ty mẹ và các công ty con khác là giống nhau.

Các giao dịch và số dư phát sinh từ các giao dịch giữa các công ty trong Công ty được loại trừ toàn bộ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất thành một chỉ tiêu riêng thuộc phần vốn chủ sở hữu. Giá trị lợi ích cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của các công ty con hợp nhất bao gồm: lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày mua được xác định theo giá trị hợp lý tài sản thuần của công ty con tại ngày mua; lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày mua đến đầu kỳ báo cáo và lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu phát sinh trong kỳ báo cáo. Phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất cũng được trình bày thành chỉ tiêu riêng biệt.

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 của Công ty bị lỗ khoảng 89,85 tỷ đồng. Tại ngày 30/06/2024, Công ty chưa thanh toán khoản nợ gốc, tiền lãi và các khoản lãi chậm thanh toán của các trái phiếu đã quá hạn thanh toán theo điều khoản phát hành với số tiền lần lượt khoảng 567,588 tỷ đồng và khoảng 92,832 tỷ đồng. Đồng thời, nhóm Công ty có khoản nợ thuế đã quá hạn nộp Ngân sách Nhà nước với số tiền khoảng 28,884

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

tỷ đồng (chưa bao gồm các khoản phạt chậm nộp). Các vấn đề này đã phản ánh các khó khăn về tài chính và thanh toán các khoản nợ phải trả đến hạn của Công ty đã gây nghi ngờ về khả năng hoạt động liên tục của Công ty trong thời gian tới. Khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào việc tạo ra lợi nhuận và thu được các khoản tiền từ hoạt động kinh doanh trong tương lai và sự tiếp tục hỗ trợ về mặt tài chính từ các đối tác cho vay. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã xây dựng kế hoạch kinh doanh và dòng tiền cho 12 tháng tiếp theo bao gồm: (i) kinh doanh các dự án bất động sản mà nhóm Công ty đang triển khai, (ii) thanh lý một phần các khoản đầu tư, (iii) thu hồi kịp thời các khoản nợ đến hạn. Ban Tổng Giám đốc Công ty tiếp tục làm việc với các đối tác để thanh lý một số khoản đầu tư của Công ty nhằm đảm bảo thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ với các trái chủ. Theo đó, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể hoàn trả các khoản nợ đã quá hạn thanh toán và không ảnh hưởng tới khả năng tiếp tục hoạt động trong các kỳ tiếp theo. Trên cơ sở này, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp.

#### **4.2. Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

#### **4.3. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại ngày kết thúc kỳ kế toán, bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo, được ghi nhận phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

#### **4.4. Đầu tư vốn vào đơn vị khác**

##### **Đầu tư vào công ty liên kết**

Phản ánh các khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư (công ty liên kết) mà không có thỏa thuận khác. Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

##### **Dự phòng tổn thất đầu tư vốn vào đơn vị khác**

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết là số chênh lệch lớn hơn giữa giá gốc và phần sở hữu của Công ty trong vốn chủ sở hữu thực có tại bên nhận đầu tư. Phần sở hữu của Công ty trong vốn chủ sở hữu thực có tại bên nhận đầu tư được xác định căn cứ vào Bảng cân đối kế toán của bên nhận đầu tư tại ngày trích lập dự phòng.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư góp vốn khác là số chênh lệch lớn hơn giữa giá gốc và giá trị thị trường của khoản đầu tư hoặc phần sở hữu của Công ty trong vốn chủ sở hữu thực có của bên nhận đầu tư. Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư được trích lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

#### **4.5. Các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)**

BCC là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia. BCC có thể được thực hiện dưới hình thức cùng nhau xây dựng tài sản hoặc hợp tác trong một số hoạt động kinh doanh. Các bên tham gia trong BCC có thể thỏa thuận chia doanh thu, chia sản phẩm hoặc chia lợi nhuận sau thuế. Trong mọi trường hợp, khi nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động BCC, bên nhận hạch toán là nợ phải trả.

Đối với trường hợp BCC chia lợi nhuận sau thuế, các bên phải cử ra một bên để kế toán toàn bộ các giao dịch của BCC, ghi nhận doanh thu, chi phí, theo dõi riêng kết quả kinh doanh của BCC và quyết toán thuế.

#### **4.6. Các khoản phải thu và dự phòng phải thu khó đòi**

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng, xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác;
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, bao gồm: Phải thu về lãi cho vay, lãi tiền gửi; các khoản đã chi hộ; các khoản bên nhận ủy thác xuất khẩu phải thu hộ cho bên giao ủy thác; phải thu về tiền phạt, bồi thường; các khoản tạm ứng; cầm cố, ký cược, ký quỹ, cho mượn tài sản...

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản phải thu để phân loại là phải thu dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản phải thu được ghi nhận không vượt quá giá trị có thể thu hồi. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ trên sáu tháng trở lên, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị giải thể, phá sản hay các khó khăn tương tự phù hợp với các quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

#### **4.7. Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

##### *Thành phẩm bất động sản*

Bất động sản được xây dựng để bán, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là thành phẩm bất động sản. Giá thành của thành phẩm bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, các chi phí phát triển đất;
- Chi phí xây dựng; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí khác có liên quan.

Giá vốn của thành phẩm bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả kinh doanh dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành thành phẩm bất động sản và chi phí chung được phân bổ theo các tiêu thức phù hợp.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

#### **4.7. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu chúng thực sự cải thiện trạng thái hiện tại so với trạng thái tiêu chuẩn ban đầu của tài sản đó, như:

- Thay đổi bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng thời gian sử dụng hữu ích, hoặc làm tăng công suất sử dụng của chúng; hoặc
- Cải tiến bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng đáng kể chất lượng sản phẩm sản xuất ra; hoặc
- Áp dụng quy trình công nghệ sản xuất mới làm giảm chi phí hoạt động của tài sản so với trước.

Các chi phí phát sinh để sửa chữa, bảo dưỡng nhằm mục đích khôi phục hoặc duy trì khả năng đem lại lợi ích kinh tế của tài sản theo trạng thái hoạt động tiêu chuẩn ban đầu, không thỏa mãn một trong các điều kiện trên, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian khấu hao cụ thể của các loại tài sản cố định như sau:

	<b>Số năm</b>
Máy móc thiết bị	05
Thiết bị, dụng cụ quản lý	02 - 05

#### **4.8. Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Tài sản cố định vô hình của Công ty là giá trị của phần mềm máy tính, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 3 đến 5 năm.

#### **4.9. Các khoản trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Các khoản chi phí trả trước của Công ty bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, chi phí sửa chữa tài sản, ... và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

#### **4.10. Các khoản phải trả**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ, bao gồm: Phải trả về lãi vay; cổ tức và lợi nhuận phải trả; chi phí hoạt động đầu tư tài chính phải trả; các khoản phải trả do bên thứ ba chi hộ; mượn tài sản; phải trả về tiền phạt, bồi thường; tài sản phát hiện thừa chưa rõ nguyên nhân; phải trả về các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; các khoản nhận ký cược, ký quỹ...

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản nợ phải trả để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng xảy ra, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

**4.11. Vay và nợ thuê tài chính**

Vay và nợ thuê tài chính của Công ty bao gồm các khoản đi vay và vay vốn theo phương thức phát hành trái phiếu thường (không có quyền chuyển đổi).

Các khoản đi vay và nợ thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ; từng khế ước vay, nợ và từng loại tài sản vay, nợ; theo kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Các khoản vay và nợ thuê tài chính có thời gian trả nợ còn lại trên 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là "Vay và nợ thuê tài chính dài hạn". Các khoản vay và nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là "Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn".

Công ty vay vốn bằng phát hành trái phiếu thường bao gồm: trái phiếu ngang giá (phát hành trái phiếu với giá đúng bằng mệnh giá của trái phiếu), trái phiếu có chiết khấu (phát hành trái phiếu với giá nhỏ hơn mệnh giá của trái phiếu) và trái phiếu có phụ trội (phát hành trái phiếu với giá lớn hơn mệnh giá của trái phiếu). Công ty theo dõi chi tiết chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu phát hành và theo thời hạn phát hành trái phiếu. Chiết khấu và phụ trội trái phiếu được xác định và ghi nhận ngay tại thời điểm phát hành trái phiếu. Công ty phân bổ khoản chiết khấu hoặc phụ trội vào chi phí đi vay hoặc để giảm trừ chi phí đi vay theo phương pháp lãi suất thực tế hoặc phương pháp đường thẳng.

Trường hợp chi phí lãi vay của trái phiếu đủ điều kiện để vốn hóa, khoản phân bổ chiết khấu hoặc phụ trội được vốn hóa tương ứng từng kỳ.

**4.12. 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.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, ngoại trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng), để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán, được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng từ 12 tháng trở xuống.

Đối với các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì số chi phí đi vay được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

**4.13. Chi phí phải trả**

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về các khoản chi phí thực tế phải trả, số tiền phải trả cho các dịch vụ đã sử dụng trong năm do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán.

**4.14. Ghi nhận vốn chủ sở hữu**

Vốn chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của các cổ đông.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận theo số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Các khoản dự trữ, các quỹ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập căn cứ vào điều lệ của Công ty và quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

#### 4.15. Ghi nhận doanh thu

**Doanh thu chuyển nhượng bất động sản phải đảm bảo thoả mãn đồng thời các điều kiện sau:**

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

**Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ** được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

**Doanh thu hoạt động tài chính** bao gồm: lãi tiền gửi; lãi cho vay, lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán; cổ tức, lợi nhuận được chia; lãi chênh lệch tỷ giá...

- Tiền lãi được xác định tương đối chắc chắn trên cơ sở số dư tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.
- Chênh lệch tỷ giá phản ánh các khoản lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái thực tế phát sinh trong năm của các nghiệp vụ phát sinh có gốc ngoại tệ và lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm báo cáo.

#### 4.16. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất và được ghi nhận theo phương pháp số dư. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.



Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

#### 4.17. Công cụ tài chính

##### Ghi nhận ban đầu

##### Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty xác định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác.

##### Nợ phải trả tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất, thành nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định phân loại các nợ phải trả tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, nợ phải trả tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác, vay và nợ thuê tài chính.

##### Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính được phản ánh theo giá trị hợp lý. Trường hợp chưa có quy định về việc xác định lại giá trị hợp lý của các công cụ tài chính thì trình bày theo giá trị ghi sổ.

##### Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán, nếu và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

Công ty chưa trình bày các thuyết minh liên quan đến công cụ tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính.

#### 4.18. Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan với Công ty nếu có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động hoặc có chung các thành viên quản lý chủ chốt hoặc cùng chịu sự chi phối của một công ty khác.

Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này (bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột).

Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty: những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.

**CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ****MẪU SỐ B09a - DN/HN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của Công ty và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với Công ty.

**5. TIỀN**

	<u>30/06/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
Tiền mặt	9.409.039	18.760.909
Tiền gửi ngân hàng	66.404.180.957	104.199.299.856
<b>Cộng</b>	<b><u>66.413.589.996</u></b>	<b><u>104.218.060.765</u></b>

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

	<u>30/06/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
<b>Phải thu chuyển nhượng bất động sản</b>	<b>23.374.967.416</b>	<b>24.755.640.834</b>
<b>Phải thu từ cung cấp dịch vụ</b>	<b>32.181.134.592</b>	<b>28.165.750.216</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Song Đạt	26.268.015.401	26.268.015.401
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Tâm Lộc Phúc	1.475.013.200	1.475.013.200
Các khách hàng khác	4.438.105.991	422.721.615
<b>Cộng</b>	<b><u>55.556.102.008</u></b>	<b><u>52.921.391.050</u></b>

**7. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN**

	<u>30/06/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
Bà Khúc Hồng Hoa (*)	120.000.000.000	120.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng PCO	6.323.007.179	3.023.007.179
Các nhà cung cấp khác	10.027.812.272	8.120.038.603
<b>Cộng</b>	<b><u>136.350.819.451</u></b>	<b><u>131.143.045.782</u></b>

(\*): Đây là khoản Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn trả trước cho Bà Khúc Hồng Hoa - cổ đông của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Hòa Bình ("Đầu tư Hòa Bình") nhằm cam kết thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng vốn và các quyền sử dụng đất thuộc dự án của Đầu tư Hòa Bình ký ngày 01/03/2022.

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

## 8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>256.176.500.000</b>	<b>253.920.500.000</b>
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Dland (*)	255.676.500.000	253.920.500.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư AZA	500.000.000	-
<b>Dài hạn</b>	<b>5.858.500.000</b>	<b>2.787.500.000</b>
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Dland (*)	858.500.000	2.287.500.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư AZA	-	500.000.000
Công ty TNHH Luxury Sailing Bay Complex (**)	5.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>262.035.000.000</b>	<b>256.708.000.000</b>

(\*) Khoản phải thu về cho vay đối với Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc DLand (gọi tắt là "DLand") theo các hợp đồng như sau:

- Hợp đồng cho vay ký ngày 24/02/2022 giữa Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông và DLand với giá trị cho vay là 185,5 tỷ đồng, thời gian cho vay là 2 năm, lãi suất 12%/năm. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.
- Hợp đồng liên kết sử dụng vốn ký ngày 01/01/2019 giữa Công ty và DLand và các phụ lục bổ sung để phục vụ mục đích triển khai và phát triển dự án hiện hữu của DLand với tổng số dư cho vay tại ngày 30/06/2024 là 71,035 tỷ đồng. Khoản vay có thời gian 24 tháng tính từ thời điểm phát sinh với lãi suất là 12%/năm. Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo.

Đến thời điểm phát hành báo cáo này, số dư gốc và lãi cho vay đã đến hạn thanh toán nhưng DLand chưa trả cho Nhóm Công ty với số tiền lần lượt khoảng 249,215 tỷ đồng và khoảng 46,053 tỷ đồng. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết chịu trách nhiệm và đang tích cực đơn đốc để thu hồi các khoản cho vay này, theo đó đánh giá không phát sinh tổn thất cần phải trích lập dự phòng trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

(\*\*) Khoản phải thu về cho vay đối với Công ty TNHH Luxury Sailing Bay Complex theo hợp đồng cho vay ký ngày 01/01/2024 với thời hạn 24 tháng để phục vụ hoạt động kinh doanh. Khoản vay không có tài sản đảm bảo. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết chịu trách nhiệm và đánh giá khoản cho vay này là an toàn, nhằm mục đích nâng cao hiệu quả kinh doanh của Công ty.

9. PHẢI THU KHÁC

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự	Giá trị	Dự
	VND	phòng	VND	phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.078.188.594.775</b>	-	<b>1.080.552.283.465</b>	-
Phải thu từ hợp đồng ủy thác đầu tư	596.633.000.000	-	596.563.000.000	-
- Ông Trần Phước Tâm (i)	396.633.000.000	-	396.563.000.000	-
- Ông Nguyễn Thanh Trí (ii)	200.000.000.000	-	200.000.000.000	-
Phải thu từ hợp đồng đặt cọc	310.030.000.000	-	311.030.000.000	-
- Công ty Cổ phần Codona Thế kỷ 21	10.030.000.000	-	11.030.000.000	-
- Ông Tô Duy Thái (iii)	300.000.000.000	-	300.000.000.000	-
Tạm ứng cho nhân viên (iv)	77.287.869.519	-	103.538.101.519	-
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh (v)	26.964.460.000	-	26.964.460.000	-
Phải thu lãi cho vay của Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc DLand (vi)	46.053.169.972	-	32.860.999.891	-
Phải thu liên quan đến chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu KSB (vii)	10.358.495.000	-	-	-
Phải thu khác	10.861.600.284	-	9.595.722.055	-
<b>Dài hạn</b>	<b>1.869.324.000</b>	-	<b>1.869.324.000</b>	-
Ký cược, ký quỹ	1.869.324.000	-	1.869.324.000	-
<b>Cộng</b>	<b>1.080.057.918.775</b>	-	<b>1.082.421.607.465</b>	-

- i. Khoản ủy thác đầu tư cho ông Trần Phước Tâm theo Hợp đồng ủy thác ký ngày 14/12/2020 giữa cá nhân này và Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn và các phụ lục để thực hiện dự án cùng với Chủ đầu tư tại Phường Long Phước, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 2023, Chủ đầu tư đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Đến thời điểm hiện tại, dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện các thủ tục pháp lý để triển khai đầu tư, xây dựng theo kế hoạch.
- ii. Khoản ủy thác đầu tư cho ông Nguyễn Đăng Tùng theo Hợp đồng ủy thác ký ngày 06/05/2022 giữa cá nhân Ông Tùng và Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn và phụ lục để nhận chuyển nhượng các quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với các lô đất tại phường Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó, các bên đã thống nhất chuyển khoản ủy thác đầu tư từ ông Nguyễn Đăng Tùng sang ông Nguyễn Thanh Trí để tiếp tục thực hiện hợp đồng theo Biên bản xác nhận 3 bên ký ngày 31/12/2022.
- iii. Khoản đặt cọc cho ông Tô Duy Thái của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với các lô đất tại Phường Tân Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Hai bên đã thống nhất gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng đến hết ngày 30/06/2025 theo Phụ lục hợp đồng ký ngày 29/04/2024.
- iv. Tại ngày 30/06/2024, số dư tạm ứng chủ yếu là khoản tạm ứng cho ông Phạm Trường Anh với số tiền khoảng 44,1 tỷ đồng; ông Huỳnh Bảo Long với số tiền khoảng 17,6 tỷ đồng để thực hiện các dự án của Công ty và các Công ty con.
- v. Khoản phải thu từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 19/07/2018 giữa Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn và Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc DLand liên quan đến việc hợp tác và phát triển dự án nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp tác xây dựng, phát triển 120 căn shophouse trên các nền đất thuộc Khu công nghiệp Đất Cuốc tại xã Đất Cuốc, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh này, Nhóm Công ty được chia lợi nhuận theo tỷ lệ vốn góp.
- vi. Xem chi tiết tại Thuyết minh số 08.

**CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ****MẪU SỐ B09a - DN/HN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

- vii. Khoản tiền phải thu liên quan đến chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu phát hành thêm để tăng vốn của KSB trong kỳ (tổng giá trị chuyển nhượng quyền mua là 15,37 tỷ đồng - Thuyết minh số 25). Đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty đã thu được khoản tiền nêu trên.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết chịu trách nhiệm và đánh giá các khoản hợp tác kinh doanh, ủy thác đầu tư của Nhóm Công ty nêu trên là an toàn, nhằm mục đích nâng cao hiệu quả kinh doanh của Công ty, không phát sinh tổn thất cần phải trích lập dự phòng trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

**10. HÀNG TỒN KHO**

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.214.559.744.222	-	1.160.449.743.322	-
- Dự án cao ốc Căn hộ - Thương mại dịch vụ Aurora	704.654.614.819	-	663.052.812.327	-
- Dự án khu dân cư Metro Valley (*)	509.905.129.403	-	497.396.930.995	-
<b>Cộng</b>	<b>1.214.559.744.222</b>	<b>-</b>	<b>1.160.449.743.322</b>	<b>-</b>

(\*) Quyền sử dụng đất của dự án Khu dân cư Metro Valley được sử dụng làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu của Công ty (Xem chi tiết tại thuyết minh số 21).

Hiện tại, các dự án bất động sản nêu trên đang bị chậm tiến độ so với kế hoạch đề ra. Nhóm Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các thủ tục pháp lý cần thiết để tiếp tục triển khai và bàn giao cho khách hàng trong thời gian sớm nhất.

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.110.564.736</b>	<b>1.077.223.276</b>
Chi phí hoa hồng môi giới	787.010.551	787.010.551
Các khoản khác	323.554.185	290.212.725
<b>Dài hạn</b>	<b>185.734.186.054</b>	<b>185.710.550.971</b>
Chi phí hoa hồng môi giới	164.057.939.928	163.446.372.294
Chiết khấu thanh toán	19.172.675.585	19.784.243.219
Chi phí cải tạo tài sản đi thuê	554.984.451	237.028.467
Công cụ, dụng cụ	64.190.522	358.511.423
Các khoản khác	1.884.395.568	1.884.395.568
<b>Cộng</b>	<b>186.844.750.790</b>	<b>186.787.774.247</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

**MẪU SỐ B09a - DN/HN**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Máy móc thiết bị VND	Thiết bị quản lý VND	Cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Tại ngày 01/01/2024	103.832.610	1.897.973.707	2.001.806.317
Giảm khác	-	(115.500.000)	(115.500.000)
<b>Tại ngày 30/06/2024</b>	<b>103.832.610</b>	<b>1.782.473.707</b>	<b>1.886.306.317</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Tại ngày 01/01/2024	103.832.610	1.464.548.046	1.568.380.656
Khấu hao trong kỳ	-	60.478.002	60.478.002
Giảm khác	-	(115.500.000)	(115.500.000)
<b>Tại ngày 30/06/2024</b>	<b>103.832.610</b>	<b>1.409.526.048</b>	<b>1.513.358.658</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày 01/01/2024	-	433.425.661	433.425.661
Tại ngày 30/06/2024	-	372.947.659	372.947.659
<i>Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng</i>	103.832.610	1.177.693.707	1.281.526.317

**13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Phần mềm máy tính VND	Cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Tại ngày 01/01/2024	2.217.956.190	2.217.956.190
Tại ngày 30/06/2024	2.217.956.190	2.217.956.190
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Tại ngày 01/01/2024	2.217.956.190	2.217.956.190
Khấu hao trong kỳ	-	-
Tại ngày 30/06/2024	2.217.956.190	2.217.956.190
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại ngày 01/01/2024	-	-
Tại ngày 30/06/2024	-	-
<i>Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng</i>	2.217.956.190	2.217.956.190

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

## 14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Tăng giảm đầu xe và hạng mục khác VND	Cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Tại ngày 01/01/2024	94.797.990.060	94.797.990.060
Tại ngày 30/06/2024	94.797.990.060	94.797.990.060
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Tại ngày 01/01/2024	6.172.045.806	6.172.045.806
Khấu hao trong kỳ	1.028.674.303	1.028.674.303
Tại ngày 30/06/2024	7.200.720.109	7.200.720.109
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại ngày 01/01/2024	88.625.944.254	88.625.944.254
Tại ngày 30/06/2024	87.597.269.951	87.597.269.951

(\*): Là giá trị công trình tăng giảm đầu xe ô tô và một số hạng mục khác thuộc sở hữu của Dự án An Phú Long Land 1 tại số 1177, Đường Huỳnh Tấn Phát, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

**CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

MẪU SỐ B09a - DN/HN

**15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT**

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Ghi nhận theo PP vốn chủ VND	Giá gốc VND	Ghi nhận theo PP vốn chủ VND
Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương	540.771.698.838	871.428.954.321	500.060.054.838	864.019.184.372
<b>Cộng</b>	<b>540.771.698.838</b>	<b>871.428.954.321</b>	<b>500.060.054.838</b>	<b>864.019.184.372</b>

Công ty đang sở hữu 26.211.789 cổ phiếu tương ứng 22,84% vốn góp của Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương ("KSB"). Cổ phiếu của công ty này được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh. Một phần cổ phiếu KSB thuộc sở hữu của Công ty được thế chấp cho các khoản vay tại các công ty chứng khoán và các khoản trái phiếu phát hành (Xem chi tiết tại thuyết minh số 21).

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÂN HẠN**

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hưng Gia Việt	24.148.927.145	24.148.927.145	24.148.927.145	24.148.927.145
Công ty TNHH Bình Dương Xanh	18.425.000.000	18.425.000.000	18.425.000.000	18.425.000.000
Công ty TNHH Xây dựng 30-4	14.343.784.057	14.343.784.057	14.343.784.057	14.343.784.057
Các nhà cung cấp khác	26.345.920.469	26.345.920.469	31.273.246.835	31.273.246.835
<b>Cộng</b>	<b>83.263.631.671</b>	<b>83.263.631.671</b>	<b>88.190.958.037</b>	<b>88.190.958.037</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ****MẪU SỐ B09a - DN/HN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

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

Là khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản tại dự án Cao ốc căn hộ - thương mại dịch vụ Aurora do công ty con làm chủ đầu tư.

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

	01/01/2024	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/06/2024
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	4.448.309.700		-	4.448.309.700
Thuế thu nhập doanh nghiệp	20.096.260.156	1.458.627.099	-	21.554.887.255
- Phải thu	(4.450.481.814)	-	-	(4.450.481.814)
- Phải nộp	24.546.741.970	1.458.627.099	-	26.005.369.069
Thuế thu nhập cá nhân	712.636.970	1.047.125.519	1.347.870.818	411.891.671
Các khoản khác	5.354.671.928	2.568.270.058	300.214.340	7.622.727.646
<b>Cộng</b>	<b>30.611.878.754</b>	<b>5.074.022.676</b>	<b>1.648.085.158</b>	<b>34.037.816.272</b>
<b>Trong đó:</b>				
Thuế và các khoản phải thu Nhà Nước	4.450.481.814			4.450.481.814
Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước	35.062.360.568			38.488.298.086

Tại ngày 30/06/2024, các công ty con của Công ty bao gồm Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long, Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông và Công ty Cổ phần Kinh doanh và phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn có các khoản nợ thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và thuế khác đã quá hạn nộp Ngân sách Nhà nước với tổng số tiền là 28.884.172.642 đồng (chưa bao gồm các khoản phạt chậm nộp). Cơ quan Thuế quản lý đã ban hành các quyết định cưỡng chế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn đối với các công ty con nêu trên.

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Trích trước lãi chậm bàn giao (*)	252.868.494.596	203.904.420.738
Chi phí lãi vay	93.508.103.355	55.181.923.102
Các khoản khác	1.189.320.712	325.000.000
<b>Cộng</b>	<b>347.565.918.663</b>	<b>259.411.343.840</b>

(\*): Nhóm Công ty thực hiện trích trước lãi phải trả cho khách hàng do các dự án bất động sản đang bị chậm tiến độ so với kế hoạch đề ra. Nhóm Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các thủ tục pháp lý cần thiết để tiếp tục triển khai và bàn giao cho khách hàng trong thời gian sớm nhất.

## 20. PHẢI TRẢ KHÁC NGẮN HẠN

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Kinh phí công đoàn, các khoản bảo hiểm	595.396.200	3.537.621.408
Nhận đặt cọc từ các cá nhân mua bất động sản	556.857.771.428	551.555.294.438
Mượn tiền không lãi suất (i)	82.580.000.000	91.723.770.732
- Các cá nhân	69.581.000.000	78.352.640.000
- 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
Phải trả tiền đặt cọc hợp đồng môi giới (ii)	45.000.000.000	45.000.000.000
Phải trả các khoản được chi hộ	16.342.670.364	16.342.670.364
- Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ ước Đông Nam	15.404.572.828	15.404.572.828
- Các công ty khác	938.097.536	938.097.536
Thu hộ kinh phí bảo trì tòa nhà	7.363.525.631	7.363.525.631
Lãi phải trả Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ ước Đông Nam	5.756.920.548	5.756.920.548
Cổ tức phải trả	1.211.400.000	1.220.400.000
Các khoản phải trả khác	36.102.447.241	12.221.100.741
<b>Cộng</b>	<b>751.810.131.412</b>	<b>734.721.303.862</b>

- i. Là khoản mượn tiền không lãi suất từ các cá nhân và các công ty nhằm bổ sung vốn lưu động cho Nhóm Công ty.
- ii. Khoản nhận đặt cọc theo Hợp đồng cung cấp dịch vụ môi giới giữa Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Đông Sài Gòn và Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hưng Gia Việt liên quan đến dự án Khu dân cư Metro Valley có địa chỉ tại số 52/1 Đường 400, Ấp Cây Dầu, Phường Tân Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

**CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

**MẪU SỐ B09a - DN/HN**

**21. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

	01/01/2024		Trong kỳ		30/06/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Vay các công ty chứng khoán</b>	<b>208.067.245.231</b>	<b>208.067.245.231</b>	<b>364.577.152.897</b>	<b>357.271.503.919</b>	<b>215.372.894.209</b>	<b>215.372.894.209</b>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt	49.414.581.675	49.414.581.675	3.298.112.480	2.270.008.010	50.442.686.145	50.442.686.145
Công ty TNHH Chứng khoán Maybank Kim Eng	30.814.198.424	30.814.198.424	52.052.338.840	42.566.773.570	40.299.763.694	40.299.763.694
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	27.450.676.496	27.450.676.496	58.312.277.446	73.805.943.104	11.957.010.838	11.957.010.838
Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc gia	22.350.000.000	22.350.000.000	119.257.472.835	117.639.502.247	23.967.970.588	23.967.970.588
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	26.645.456.927	26.645.456.927	58.465.973.139	52.813.998.953	32.297.431.113	32.297.431.113
Công ty Cổ phần Chứng khoán DNSE	38.363.240.638	38.363.240.638	64.106.088.748	63.246.483.789	39.222.845.597	39.222.845.597
Công ty Cổ phần chứng khoán Nhất Việt	13.029.091.071	13.029.091.071	9.084.889.409	4.928.794.246	17.185.186.234	17.185.186.234
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>	<b>565.634.100.443</b>	<b>565.634.100.443</b>	-	<b>(1.954.166.665)</b>	<b>567.588.267.108</b>	<b>567.588.267.108</b>
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	567.588.267.108	567.588.267.108	-	-	567.588.267.108	567.588.267.108
Chi phí phát hành trái phiếu	(1.954.166.665)	(1.954.166.665)	-	(1.954.166.665)	-	-
<b>Cộng</b>	<b>773.701.345.674</b>	<b>773.701.345.674</b>	<b>364.577.152.897</b>	<b>355.317.337.254</b>	<b>782.961.161.317</b>	<b>782.961.161.317</b>

**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 là 90 ngày kể từ ngày giải ngân và sẽ tự động được tái tục sau ba tháng. Các khoản vay chịu lãi suất thả nổi với lãi suất từ 10% đến 16%/năm. Tài sản đảm bảo là tài sản trên Tài khoản giao dịch ký quỹ và tài khoản giao dịch chứng khoán thông thường.

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

### Trái phiếu

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Kỳ hạn Năm	Giá trị VND	Kỳ hạn Năm
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả				
Trái phiếu DRHH2022001	157.588.267.108	2,0	157.588.267.108	2,0
Trái phiếu DRHH2224001	410.000.000.000	2,0	410.000.000.000	2,0
Chi phí phát hành trái phiếu	-	-	(1.954.166.665)	-
<b>Cộng</b>	<b>567.588.267.108</b>		<b>565.634.100.443</b>	

Nợ quá hạn chưa thanh toán như sau:

	30/06/2024		01/01/2024	
	Gốc VND	Lãi VND	Gốc VND	Lãi VND
Trái phiếu DRHH2022001	157.588.267.108	18.651.542.847	157.588.267.108	10.018.714.304
Trái phiếu DRHH2224001	410.000.000.000	74.180.829.846	-	37.744.296.198
<b>Cộng</b>	<b>567.588.267.108</b>	<b>92.832.372.693</b>	<b>157.588.267.108</b>	<b>47.763.010.502</b>

Đến thời điểm 30/06/2024, toàn bộ số dư trái phiếu của Công ty đã quá hạn thanh toán theo điều khoản phát hành. Chi tiết trái phiếu đã phát hành (trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi) và còn số dư tại ngày 30/06/2024 của Công ty như sau:

#### ❖ Trái phiếu DRHH2022001 ngày 16/11/2020 có thời hạn 24 tháng kể từ ngày phát hành

- Số lượng phát hành: 2.300.000 trái phiếu với mệnh giá 100.000 đồng;
- Lãi suất: trong hạn là 11%/năm và lãi quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi suất trả sau được thanh toán định kỳ 3 tháng/lần;
- Mục đích phát hành: Thực hiện đầu tư vào dự án Khu dân cư Metro Valley và dự án Căn hộ Aurora thuộc Công ty Cổ phần Kinh doanh và phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn và Công ty TNHH Đầu tư BDS Bình Đông - công ty con của Công ty;
- Tài sản đảm bảo:
  - Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc Thừa đất số 1, Tờ bản đồ số 5 Bộ địa chính phường Tân Phú, Thành phố Thủ Đức với tổng diện tích 34.737,7 m<sup>2</sup> thuộc dự án Khu dân cư Metro Valley tọa lạc tại địa chỉ 52/1 Đường 400, Ấp Cây Dầu, Phường Tân Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn;
  - Toàn bộ cổ phiếu của Đông Sài Gòn thuộc sở hữu của Công ty;

- 2.285.000 cổ phiếu Công ty Cổ Phần Khoáng Sản và Xây Dựng Bình Dương (Mã chứng khoán: KSB) thuộc sở hữu của Công ty;
- Toàn bộ quyền tài sản của Dự án Khu dân cư Metro Valley, tọa lạc tại số thửa đất số 01, tờ bản đồ số 5 Bộ địa chính phường Tân Phú, Quận 9, Tp. Hồ Chí Minh;
- Một phần khoản phải thu khách hàng từ dự án Chung cư cao tầng Aurora.

Nghị quyết ngày 29/11/2024 của Chủ sở hữu trái phiếu DRHH2022001 đã thông qua phương án thanh toán trái phiếu DRHH2022001 như sau:

- Phương án xử lý tài sản là cổ phiếu KSB: Trong vòng 30 ngày làm việc kể từ ngày ban hành Nghị quyết, Công ty được quyền xử lý cổ phần thế chấp (2.285.000 cổ phiếu KSB) theo cách không bán thông qua Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh bằng cách chuyển tiền vào tài khoản dự phòng trả nợ, toàn bộ số tiền Công ty chuyển vào được sử dụng để thanh toán gốc trái phiếu;
- Phương án thanh toán bổ sung: Trong thời hạn 60 ngày làm việc kể từ ngày Nghị quyết có hiệu lực, Công ty cam kết để nộp/chuyển tối thiểu 55 tỷ đồng vào tài khoản dự phòng để thanh toán gốc trái phiếu;
- Phương án thanh toán tiền từ tài khoản dự phòng: Trong 7 ngày làm việc sau khi nhận được tiền, tổ chức quản lý tài khoản tiến hành thanh toán gốc trái phiếu tương ứng số đã nộp cho chủ sở hữu trái phiếu;
- Điều chỉnh lãi phát sinh trên gốc trái phiếu bị quá hạn và tổ chức phát hành còn phải thanh toán: Trường hợp tổ chức phát hành thanh toán toàn bộ gốc trái phiếu quá hạn trước ngày 30/06/2025, lãi phát sinh trên gốc quá hạn được tính với lãi suất quá hạn là 13,5%, thời gian áp dụng từ 16/8/2023 đến khi thanh toán gốc trái phiếu bị quá hạn với điều kiện hoàn tất thanh toán gốc trái phiếu bị quá hạn trước 30/6/2025. Trường hợp tổ chức phát hành thanh toán toàn bộ gốc trái phiếu quá hạn sau ngày 30/06/2025, lãi suất áp dụng để tính tiền lãi phát sinh trên gốc bị quá hạn sẽ theo Nghị quyết của chủ sở hữu trái phiếu tại thời điểm đó.

❖ **Trái phiếu DRHH2224001 ngày 23/02/2022 có thời hạn 24 tháng kể từ ngày phát hành**

- Số lượng phát hành: 410.000 trái phiếu với mệnh giá 1.000.000 đồng;
- Lãi suất: trong hạn là 12%/năm; lãi suất trả sau được thanh toán định kỳ 3 tháng/lần;
- Mục đích phát hành: Hợp tác với Chủ đầu tư là Công ty TNHH Phát triển công nghiệp KSB và/ hoặc bên thứ ba hợp pháp để cùng triển khai hoạt động bồi thường, giải phóng, san lấp, hoàn thiện mặt bằng giai đoạn 2 của dự án Khu công nghiệp Đất Cuốc - Bình Dương với số tiền là 200 tỷ đồng và Hợp tác và/ hoặc tài trợ vốn cho Chủ đầu tư là Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông để hoàn thiện Dự án Aurora Residences với số tiền là 210 tỷ đồng.
- Tài sản đảm bảo:
  - Quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của bên thứ ba có tổng diện tích 3.449,0 m2 nằm trên các thửa đất tại phường Tân Phú, Quận 9 (nay là Thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh;
  - 5.018.495 cổ phiếu Công ty Cổ Phần Khoáng Sản và Xây Dựng Bình Dương (Mã chứng khoán: KSB) thuộc sở hữu của Công ty.

Nghị quyết ngày 04/09/2024 của Chủ sở hữu trái phiếu DRHH2224001 đã thông qua phương án xử lý tài sản đảm bảo như sau:

- Phương án xử lý tài sản là cổ phiếu KSB:
  - Công ty được quyền ưu tiên xử lý cổ phần thế chấp không bán thông qua Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh bằng cách DRH nộp tiền vào tài khoản dự phòng trả nợ tương ứng với số lượng cổ phiếu cầm cố mà DRH muốn được ưu tiên xử lý theo phương thức

**CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

MẪU SỐ B09a - DN/HN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

không bán trên sàn giao dịch chứng khoán và các khoản phí phát sinh; thời hạn nộp tiền để được ưu tiên xử lý cổ phiếu cầm cố là trong 90 ngày làm việc kể từ ngày hiệu lực của Nghị quyết.

- Sau 90 ngày làm việc kể từ ngày Nghị quyết, trường hợp DRH chưa hoàn tất việc chuyển tiền vào Tài khoản xử lý để giải tòa hoặc chỉ thực hiện chuyển một phần tiền thì số cổ phiếu còn lại được thực hiện bằng phương thức bán thông qua sàn giao dịch chứng khoán.
- Phương án xử lý tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của ông Tô Duy Thái có tổng diện tích 3.449,0 m2 nằm trên các thửa đất tại phường Tân Phú, Quận 9 (nay là Thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh:
  - Công ty được phép tìm kiếm đối tác để nhận chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ các quyền sử dụng đất đang thế chấp. Giá bán dựa trên nguyên tắc thỏa thuận giữa DRH và bên chuyển nhượng, tuy nhiên không thấp hơn 70% so với giá trị định giá tại Chứng thư thẩm định giá ngày 08/02/2022.
  - Sau 90 ngày làm việc kể từ ngày Nghị quyết đa số tuyệt đối có hiệu lực, trường hợp DRH không tìm kiếm được đối tác để thực hiện giao dịch hoặc tìm kiếm được đối tác nhưng chỉ đồng ý nhận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất thì phần quyền sử dụng đất không tìm được đối tác DRH sẽ xin ý kiến Chủ sở hữu trái phiếu về phương án xử lý tiếp theo.

Hiện tại, Công ty đang làm việc với đối tác để thực hiện thanh lý một số khoản đầu tư khác của Công ty nhằm thu xấp nguồn vốn trả nợ trái phiếu đã quá hạn thanh toán.

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU****Bảng biến động vốn chủ sở hữu**

	Vốn cổ phần		Thặng dư vốn cổ phần		Cổ phiếu quỹ		Quỹ đầu tư phát triển		Lợi ích cổ đông không kiểm soát		Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>	<b>1.243.538.660.000</b>	<b>120.132.866.000</b>	<b>120.132.866.000</b>	<b>(6.460.000.000)</b>	<b>19.564.185.852</b>	<b>10.908.380.769</b>	<b>227.553.658.972</b>					
Lỗ trong năm	-	-	-	-	-	(53.323.885)	(103.750.302.666)					
Thù lao HĐQT	-	-	-	-	-	-	(546.000.000)					
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	(798.301.029)					
<b>Tại ngày 01/01/2024</b>	<b>1.243.538.660.000</b>	<b>120.132.866.000</b>	<b>120.132.866.000</b>	<b>(6.460.000.000)</b>	<b>19.564.185.852</b>	<b>10.855.056.884</b>	<b>122.459.055.277</b>					
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	12.281.716	(89.853.396.855)					
<b>Tại ngày 30/06/2024</b>	<b>1.243.538.660.000</b>	<b>120.132.866.000</b>	<b>120.132.866.000</b>	<b>(6.460.000.000)</b>	<b>19.564.185.852</b>	<b>10.867.338.600</b>	<b>32.605.658.422</b>					

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

MẪU SỐ B09a - DN/HN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Kỳ này VND	Kỳ so sánh VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
- Vốn góp đầu kỳ	1.243.538.660.000	1.243.538.660.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
- Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
- Vốn góp cuối kỳ	1.243.538.660.000	1.243.538.660.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

Cổ phiếu

	30/06/2024	01/01/2024
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>124.353.866</b>	<b>124.353.866</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>124.353.866</b>	<b>124.353.866</b>
- Cổ phiếu phổ thông	124.353.866	124.353.866
<b>Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)</b>	<b>646.000</b>	<b>646.000</b>
- Cổ phiếu phổ thông	646.000	646.000
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>123.707.866</b>	<b>123.707.866</b>
- Cổ phiếu phổ thông	123.707.866	123.707.866
<b>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>

23. DOANH THU VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này VND	Kỳ so sánh VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.281.369.549	5.587.052.532
<b>Cộng</b>	<b>1.281.369.549</b>	<b>5.587.052.532</b>

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này VND	Kỳ so sánh VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2.916.697.960	1.778.297.029
<b>Cộng</b>	<b>2.916.697.960</b>	<b>1.778.297.029</b>

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ so sánh VND
Lãi tiền gửi, cho vay	13.193.784.612	13.010.913.041
Lãi chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	962.283.584	1.851.981.075
Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu	15.376.990.000	-
Doanh thu tài chính khác	110.290.188	258.146.783
<b>Cộng</b>	<b>29.643.348.384</b>	<b>15.121.040.899</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

**MẪU SỐ B09a - DN/HN**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ so sánh</u>
	VND	VND
Chi phí lãi vay	60.181.133.088	46.791.717.372
Chi phí phát hành trái phiếu	1.954.166.665	5.779.375.000
Lỗ do thanh lý chứng khoán kinh doanh	963.754.661	2.159.970.843
Lỗ do thoái một phần vốn tại công ty liên kết	41.912.069.228	-
Chi phí tài chính khác	925.477.974	785.503.035
<b>Cộng</b>	<b><u>105.936.601.616</u></b>	<b><u>55.516.566.250</u></b>

**27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ so sánh</u>
	VND	VND
<b>Chi phí bán hàng</b>	-	<b>299.312.342</b>
Chi phí khác	-	299.312.342
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>10.470.480.458</b>	<b>12.194.579.700</b>
Chi phí nhân viên	6.354.579.308	7.770.168.528
Chi phí khấu hao tài sản cố định	60.478.002	156.195.666
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.793.338.811	3.773.353.161
Chi phí khác	262.084.337	494.862.345
<b>Cộng</b>	<b><u>10.470.480.458</u></b>	<b><u>12.493.892.042</u></b>

**28. CHI PHÍ KHÁC**

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ so sánh</u>
	VND	VND
Lãi chậm nộp thuế, BHXH	2.121.368.346	1.489.150.817
Các khoản bị phạt	145.000.000	791.348.017
<b>Cộng</b>	<b><u>2.266.368.346</u></b>	<b><u>2.280.498.834</u></b>

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ so sánh</u>
	VND	VND
Chi phí nhân công	9.567.255.572	11.766.424.083
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.089.152.305	1.184.869.969
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.523.287.555	22.153.810.624
Chi phí khác	49.690.105.892	44.617.662.737
<b>Cộng</b>	<b><u>71.869.801.324</u></b>	<b><u>79.722.767.413</u></b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

MẪU SỐ B09a - DN/HN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

**30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phát sinh tại Công ty và các công ty con như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ so sánh VND
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	1.458.627.099	2.016.070.942
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	-	-
Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thuận Tiến	-	-
Công ty Cổ phần DRH Holdings	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.458.627.099</b>	<b>2.016.070.942</b>

**31. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	Kỳ này VND	Kỳ so sánh VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(89.853.396.855)	(38.817.994.675)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	(89.853.396.855)	(38.817.994.675)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	123.707.866	123.707.866
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>(726)</b>	<b>(314)</b>

**32. CAM KẾT HOẠT ĐỘNG**

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

	30/06/2024 VND	01/01/2024 VND
Từ 1 năm trở xuống	3.960.000.000	3.960.000.000
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	12.870.000.000	14.850.000.000
<b>Cộng</b>	<b>16.830.000.000</b>	<b>18.810.000.000</b>

**33. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Ngoài công ty liên kết đã trình bày tại Thuyết minh số 1.4 và các thành viên trong Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Công ty không có bất kỳ bên liên quan nào khác.

Số dư với các bên liên quan

	30/06/2024 VND	01/01/2024 VND
Phải trả khác	389.500.000	900.000.000
Ông Ngô Đức Sơn	389.500.000	900.000.000

**CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ****MẪU SỐ B09a - DN/HN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

**Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc**

Họ và tên	Chức vụ	Kỳ này	Kỳ so sánh
		VND	VND
Ông Phan Tấn Đạt	Chủ tịch HĐQT Thành viên Ủy ban Kiểm toán (bổ nhiệm ngày 4/12/2024)	-	-
Ông Hồ Ngọc Bạch	Thành viên HĐQT độc lập (miễn nhiệm ngày 05/11/2024)	-	-
Ông Nguyễn Lâm Tùng	Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán Thành viên HĐQT, Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán (bổ nhiệm ngày 4/12/2024)	-	-
Ông Ngô Đức Sơn	Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc	775.867.990	787.619.815
Ông Trần Hoàng Anh	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc	555.612.543	559.973.297
<b>Cộng</b>		<b>1.331.480.533</b>	<b>1.347.593.112</b>

**34. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

Không có sự kiện bất thường nào khác xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024.

**35. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất là số liệu tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán chuyển sang. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất là số liệu cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023 đã được soát xét bởi công ty kiểm toán khác.

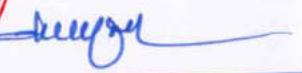
Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 01 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Mai Nương

Lê Thị Thuận

Ngô Đức Sơn