



# 2023

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

# NỘI DUNG

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2023



04

## CHƯƠNG 1

Tóm tắt

- 06 Kế hoạch phát triển
- 06 Triển vọng thị trường năm 2024
- 07 Định hướng hoạt động
- 08 Kế hoạch hoạt động năm 2024
- 09 Kế hoạch doanh thu - Lợi nhuận 2024

10

## CHƯƠNG 2

Giới thiệu DRH HOLDINGS

- 12 Thông tin liên hệ
- 13 Lĩnh vực hoạt động
- 14 Tâm nhìn, Sứ mệnh, Giá trị cốt lõi
- 16 Chiến lược phát triển, Địa bàn kinh doanh
- 18 Lịch sử hình thành phát triển
- 20 Danh hiệu và giải thưởng
- 22 Sơ đồ tổ chức
- 24 Thông tin cổ phiếu
- 26 Nhận diện rủi ro/Quản trị rủi ro
- 28 Công ty con/Công ty liên kết

30

## CHƯƠNG 3

Giới thiệu nhân sự

- 32 Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị
- 34 Giới thiệu Hội đồng Quản trị/ Ban điều hành

36

## CHƯƠNG 4

Tình hình hoạt động năm 2023

- 38 Báo cáo của Hội đồng Quản trị
- 40 Báo cáo của Ủy Ban Kiểm toán
- 56 Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc
- 64 Tình hình đầu tư, Triển khai các dự án

72

## CHƯƠNG 5

Phát triển bền vững

- 74 Báo cáo đánh giá trách nhiệm môi trường và xã hội
- 74 Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường
- 76 Đánh giá liên quan vấn đề người lao động và phát triển nguồn nhân lực
- 79 Đánh giá trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương

80

## CHƯƠNG 6

Báo cáo tài chính hợp nhất

- 82 Báo cáo của Ban TGD
- 83 Báo cáo kiểm toán độc lập
- 86 Bảng cân đối kế toán hợp nhất
- 88 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
- 89 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
- 91 Báo cáo thuyết minh tài chính hợp nhất
- 120 Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
- 121 Giải trình của Ban TGD đối với ý kiến kiểm toán

# Tóm tắt

- ① Kế hoạch phát triển
- ② Triển vọng thị trường năm 2024
- ③ Định hướng hoạt động
- ④ Kế hoạch hoạt động năm 2024
- ⑤ Kế hoạch doanh thu - Lợi nhuận 2024



## KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN

### 01 TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG NĂM 2024

Cuối năm 2023, với sự nỗ lực của Chính phủ và các ngành, các địa phương trong việc tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho thị trường bất động sản, thị trường đã có một số tín hiệu tích cực về thanh khoản. Các cơ chế, chính sách, đặc biệt liên quan đến tín dụng đạt được độ ngấm sẽ cho thấy rõ hơn các tác động tích cực đến thị trường. Tuy nhiên, do các khó khăn kéo dài suốt một chu kỳ suy thoái và bệnh dịch cũng như độ trễ của chính sách khi áp dụng vào thực tế, năm 2024 được đánh giá là một năm bản lề cho sự thay đổi với nhiều khó khăn và thách thức. Thị trường bất động sản tại Việt Nam được chưa thể có ngay được sự phục hồi mạnh mẽ và chỉ có thể đi vào ổn định và phát triển từ cuối năm 2025 trở đi.

Phân khúc nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội và nhà ở thương mại giá bình dân sẽ phát huy tốt vai trò trụ cột, dẫn dắt toàn bộ thị trường từ giai đoạn giữa năm 2024. Phân khúc bất động sản công nghiệp tiếp tục đà tăng trưởng trên cơ sở các kết quả ấn

tượng đã đạt được trong năm 2023. Phân khúc bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng tiếp tục đối diện với nhiều thách thức, chỉ có thể xoay chuyển tình thế tốt nếu ngành du lịch thực sự đạt được kết quả ấn tượng.

Phân khúc bất động sản thương mại không ghi nhận nhiều sự biến động. Hoạt động M&A duy trì độ nhiệt, với nhiều hơn các thương vụ thành công, đặc biệt là sự tham gia của các doanh nghiệp nội. Các ngành nghề khác, chịu ảnh hưởng trực tiếp từ thị trường bất động sản như sản xuất vật liệu xây dựng, nội thất... dần được phục hồi nhưng với tốc độ chậm.

Nhận định chung, năm 2024 mặc dù thị trường bất động sản sẽ còn không ít khó khăn, thách thức đối với hầu hết các doanh nghiệp bất động sản. Tuy nhiên, đây cũng là năm được dự báo sẽ có sự chuyển biến tích cực, thị trường hồi phục và bắt đầu cho chu kỳ tăng trưởng mới.

### 02 ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG

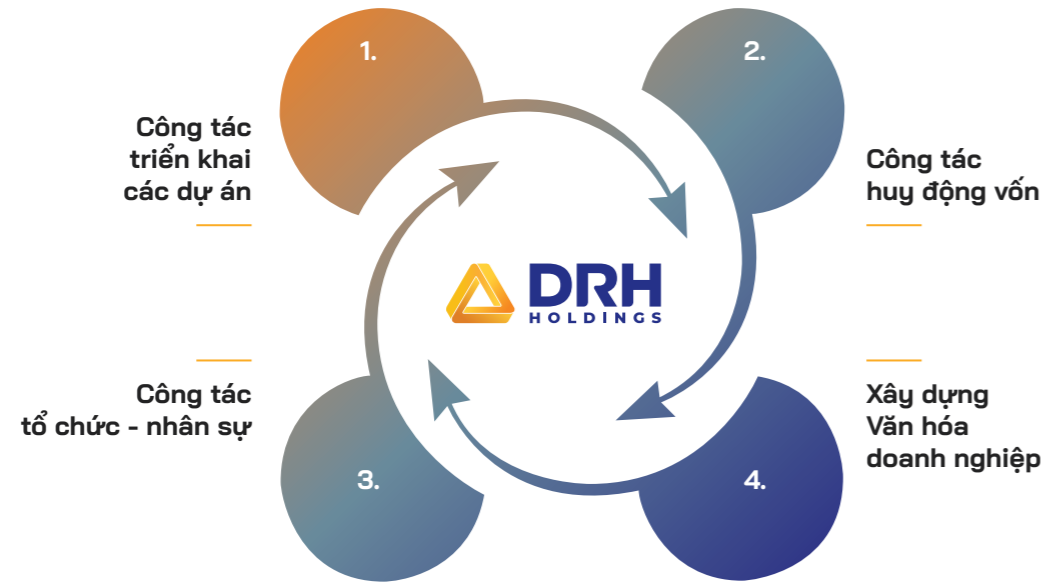
Trên cơ sở tình hình hoạt động năm 2023 và dự báo triển vọng thị trường năm 2024 sẽ còn rất nhiều khó khăn đối với DRH Holdings, định hướng hoạt động năm 2024 của công ty như sau:

- 01 Củng cố năng lực tài chính, ổn định hoạt động, thực hiện tái cấu trúc các hoạt động đầu tư, từng bước vượt qua khó khăn.
- 02 Tập trung hoàn thiện các dự án bất động sản đang triển khai, hoàn tất thủ tục pháp lý, đẩy nhanh tiến độ thi công và bàn giao sản phẩm đến khách hàng.
- 03 Thông qua liên kết với các ngân hàng, các quỹ đầu tư và các tổ chức tài chính khác tìm nguồn tài chính ổn định, chi phí hợp lý để tập trung triển khai dự án.
- 04 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.
- 05 Tiếp tục đẩy mạnh truyền thông, phát triển thương hiệu, Làm tốt công tác xã hội, hoạt động cộng đồng, đóng góp cho sự phát triển chung của xã hội.



03

## KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2024

**1 Công tác triển khai các dự án**

- » Tiếp tục công tác thi công dự án Aurora Residences.
- » Đẩy mạnh công tác pháp lý, hoàn thiện pháp lý của các dự án, hoàn tất các nghĩa vụ tài chính về đất đối với các dự án đang triển khai.
- » Hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận sở hữu căn hộ cho cư dân chung cư D-vela.
- » Hoàn thành các thủ tục nhận chuyển nhượng dự án Khu dân cư Hòa Bình, tiến hành giải phóng mặt bằng, thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước, hoàn thành thủ tục xin phép xây dựng để chuẩn bị triển khai thi công.

**2 Công tác huy động vốn**

- » Tiếp tục công tác tiếp cận các tổ chức tín dụng, đơn vị tài trợ, đảm bảo huy động vốn cho công ty để thực hiện thanh toán gốc và lãi các gói trái phiếu, đảm bảo nguồn vốn thực hiện các dự án hiện hữu.

**3 Công tác tổ chức – nhân sự**

- » Tiếp tục nghiên cứu và cải thiện hơn nữa chính sách lương thưởng, phúc lợi cho CBNV trong năm 2024 nhằm ổn định và động viên nhân sự trong công ty.
- » Tiếp tục triển khai bộ công tác quản lý và đánh giá hiệu quả công việc thông qua KPIs.
- » Đẩy mạnh công tác truyền thông nội bộ và tổ chức các hoạt động sự kiện trong công ty nhằm cải thiện và tạo môi trường làm việc tốt nhất cho người lao động, giúp CBNV yên tâm công tác và nâng cao năng suất lao động.

**4 Xây dựng Văn hóa doanh nghiệp**

- » Xây dựng bộ văn hóa doanh nghiệp của DRH Holdings, sắp xếp và điều chỉnh nội dung tầm nhìn, sứ mệnh, triết lý kinh doanh, giá trị cốt lõi, xây dựng nguyên tắc văn hóa Doanh nghiệp, hướng đến việc đưa văn hóa doanh nghiệp vào các hoạt động của công ty ở nhiều cấp độ khác nhau.

04

## KẾ HOẠCH DOANH THU - LỢI NHUẬN NĂM 2024

Kế hoạch doanh thu và lợi nhuận năm 2024 như sau

Tổng doanh thu  
**60**  
tỷ đồng

Lợi nhuận  
trước thuế  
**5**  
tỷ đồng

Đvt: triệu đồng

Khoản mục	Thực hiện 2023	Kế hoạch 2024	+/-2023	+/-% so 2023
Tổng doanh thu	44.952	60.000	15.048	33,5%
Lợi nhuận trước thuế	-99.329	5.000	104.329	-

# Giới thiệu DRH HOLDINGS

NỘI DUNG

- ① Thông tin liên hệ/Lĩnh vực hoạt động
- ② Tầm nhìn, Sứ mệnh, Giá trị cốt lõi
- ③ Chiến lược phát triển, Địa bàn kinh doanh
- ④ Lịch sử hình thành phát triển
- ⑤ Danh hiệu và giải thưởng
- ⑥ Sơ đồ tổ chức
- ⑦ Cơ cấu cổ đông
- ⑧ Nhận diện rủi ro/Quản trị rủi ro
- ⑨ Công ty con/Công ty liên kết

## GIỚI THIỆU CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS



### THÔNG TIN CHUNG

Tên giao dịch	: <b>CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS</b>
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 18 tháng 07 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.
Vốn điều lệ	: 1.243.538.660.000 VNĐ
Số lượng cổ phiếu đang niêm yết	: 124.353.866 cổ phiếu (trong đó cổ phiếu quỹ 646.000 cổ phiếu)
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	: <a href="http://www.drh.vn">www.drh.vn</a>
Mã cổ phiếu	: <b>DRH</b> - niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM





# TÂM NHÌN, SỨ MỆNH VÀ 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.

Tập trung tạo dựng, cải thiện và duy trì hình ảnh tốt đẹp đối với 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.



## 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.



## CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

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 2025, Tổng tài sản đạt 6.466 tỷ đồng.

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.



Đẩy mạnh đầu tư khai thác khoáng sản và sản xuất Vật liệu Xây dựng.



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.

## 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...

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.

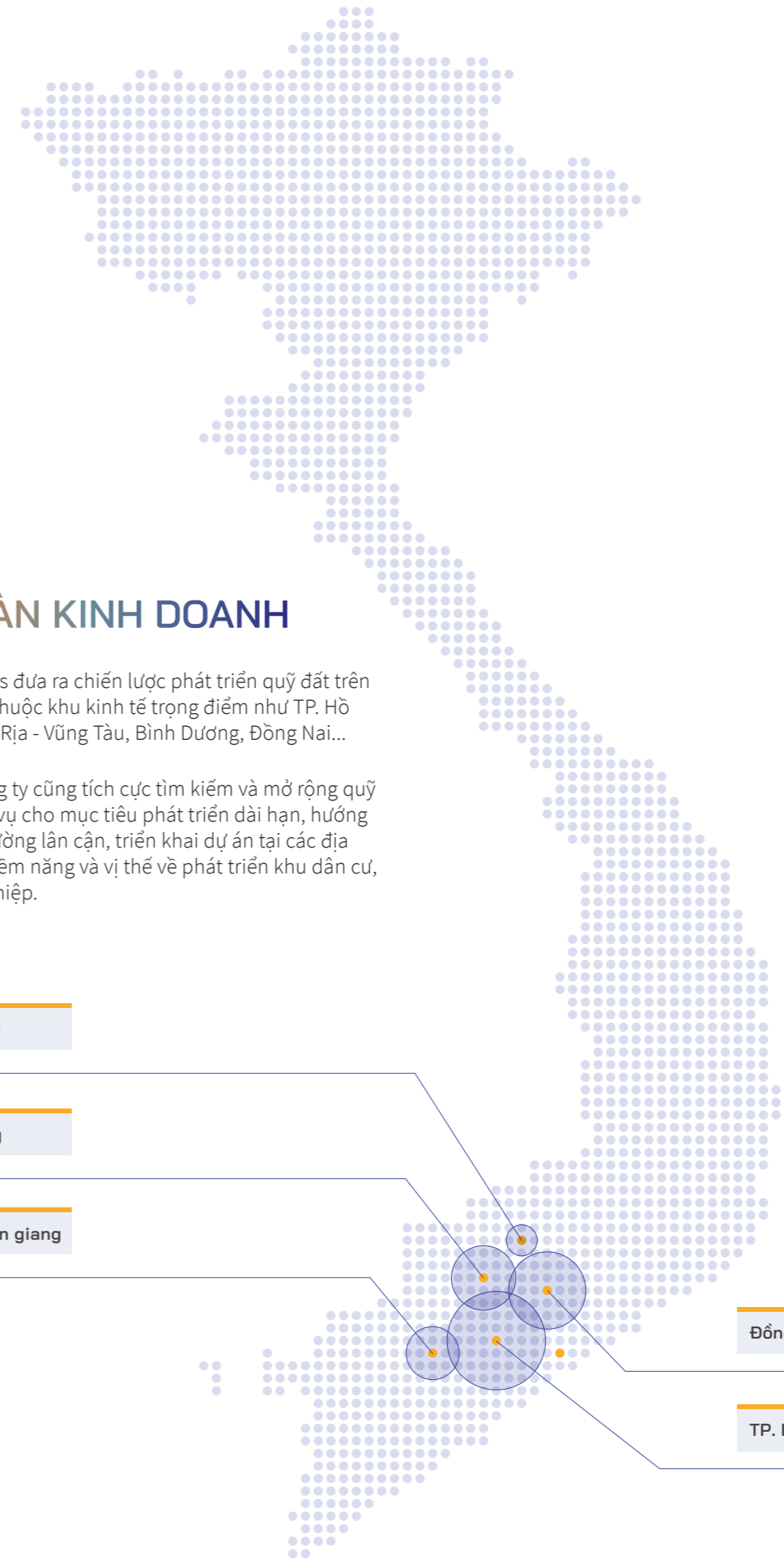
Bình Phước

Bình Dương

Bến tre, Tiền giang

Đồng Nai

TP. Hồ Chí Minh



## 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

Tăng vốn điều lệ lên 300 tỷ đồng.

### 2022 - 2023

Hoàn thành tăng vốn theo tỷ lệ 1:1 lên 1.243 tỷ đồng. Phát triển theo định hướng chiến lược 2021- 2025

### 2020 - 2021

2020: Bầu Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2020 - 2025

2021: Định hướng chiến lược 2021 - 2025. Thông qua phương án tăng vốn điều lệ bằng phát hành thêm cổ phiếu ra công chúng với tỷ lệ 1:1

### 2018 - 2019

2018: Phát hành riêng lẻ và ESOP thành công tăng vốn lên 609.999.330.000 tỷ đồng.

Tháng 08/2018, phát hành cổ phiếu tăng vốn từ vốn chủ sở hữu và cổ phiếu ESOP cho cán bộ nhân viên công ty.

2019: Chuyển trụ sở về 67 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM.

### 2017

Công ty đang hướng tới chuyển đổi mô hình hoạt động sang Holdings.

### 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.





## DANH HIỆU, GIẢI THƯỞNG NỔI BẬT CÁC NĂM

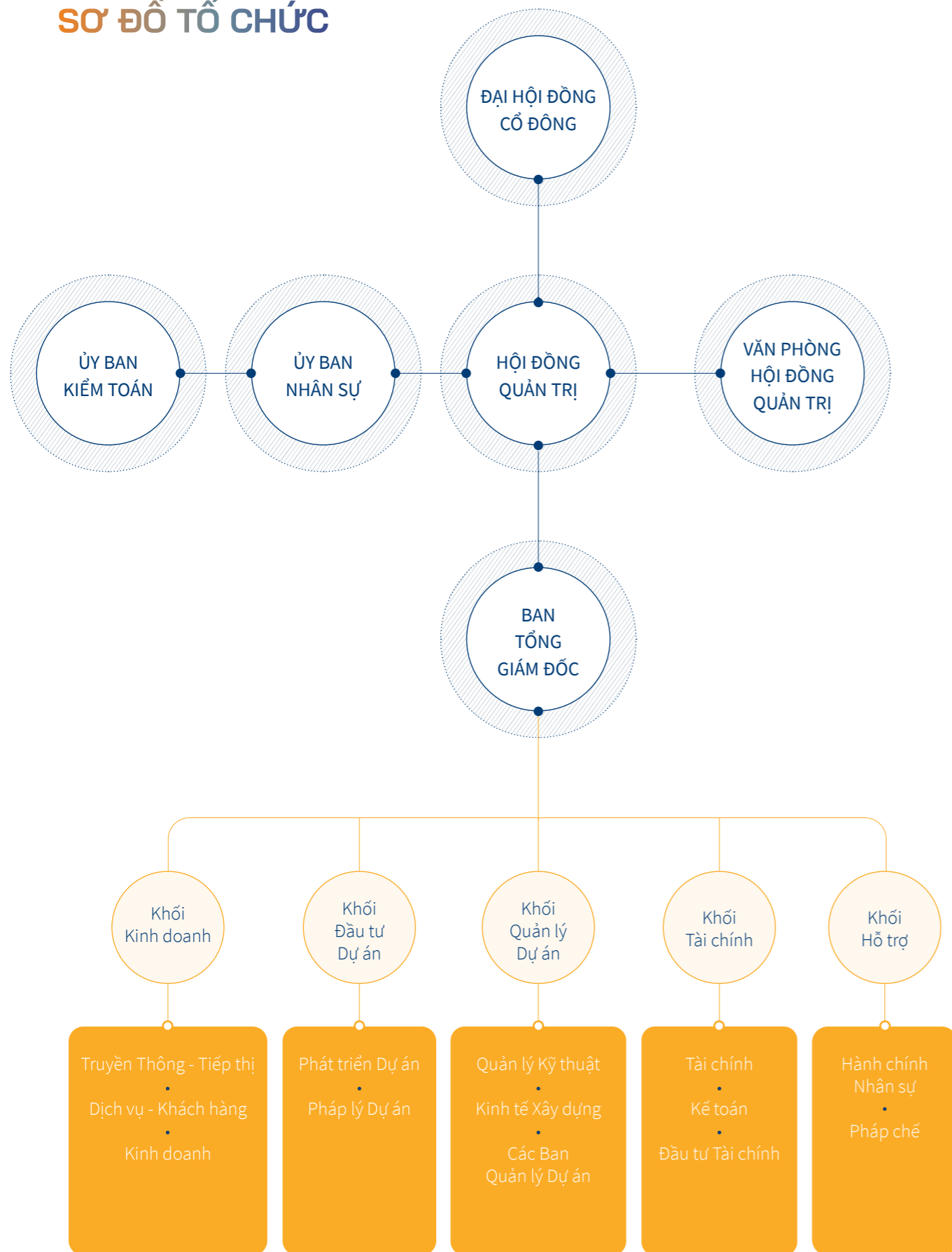


### Danh hiệu, giải thưởng

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
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
“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
“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.
“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 Nhãn hiệu Việt trao tặng tháng 09/2010

“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
ISO lần 4 - năm 2008 “Thương hiệu tinh hoa Việt Nam 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 do Bộ Ngoại giao, Báo thế giới và Việt Nam chứng nhận
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
Doanh nghiệp niêm yết có hoạt động IR	được các nhà đầu tư bình chọn cao nhất 2018 (nhóm small cap)
“Doanh nghiệp thương mại dịch vụ tiêu biểu năm 2008”	do Bộ Công thương cấp ngày 09/01/2009

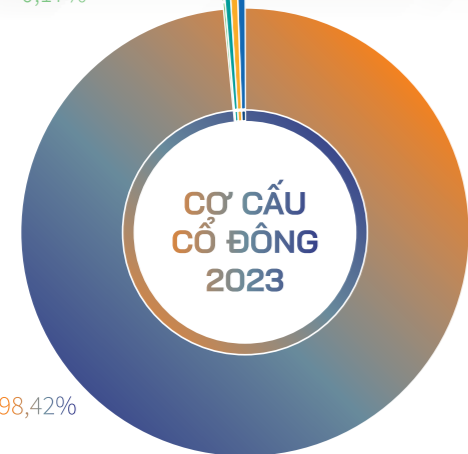
# SƠ ĐỒ TỔ CHỨC



## THÔNG TIN CỔ PHIẾU



0,48%  
0,41%  
0,17%



● Cá nhân trong nước  
● Tổ chức trong nước  
● Cá nhân nước ngoài  
● Tổ chức nước ngoài  
● Cổ phiếu quỹ

## Cơ cấu cổ đông

Tên tổ chức/cá nhân	Số lượng cổ phiếu (tính đến 31/12/2023)	Tỷ lệ	
Trong nước	Cá nhân	122.415.588	98,42
	Tổ chức	198.136	0,17
Nước ngoài	Cá nhân	500.310	0,41
	Tổ chức	593.832	0,48
Cổ phiếu quỹ	646.000	0,52	
<b>Tổng</b>	<b>124.353.866</b>	<b>100</b>	

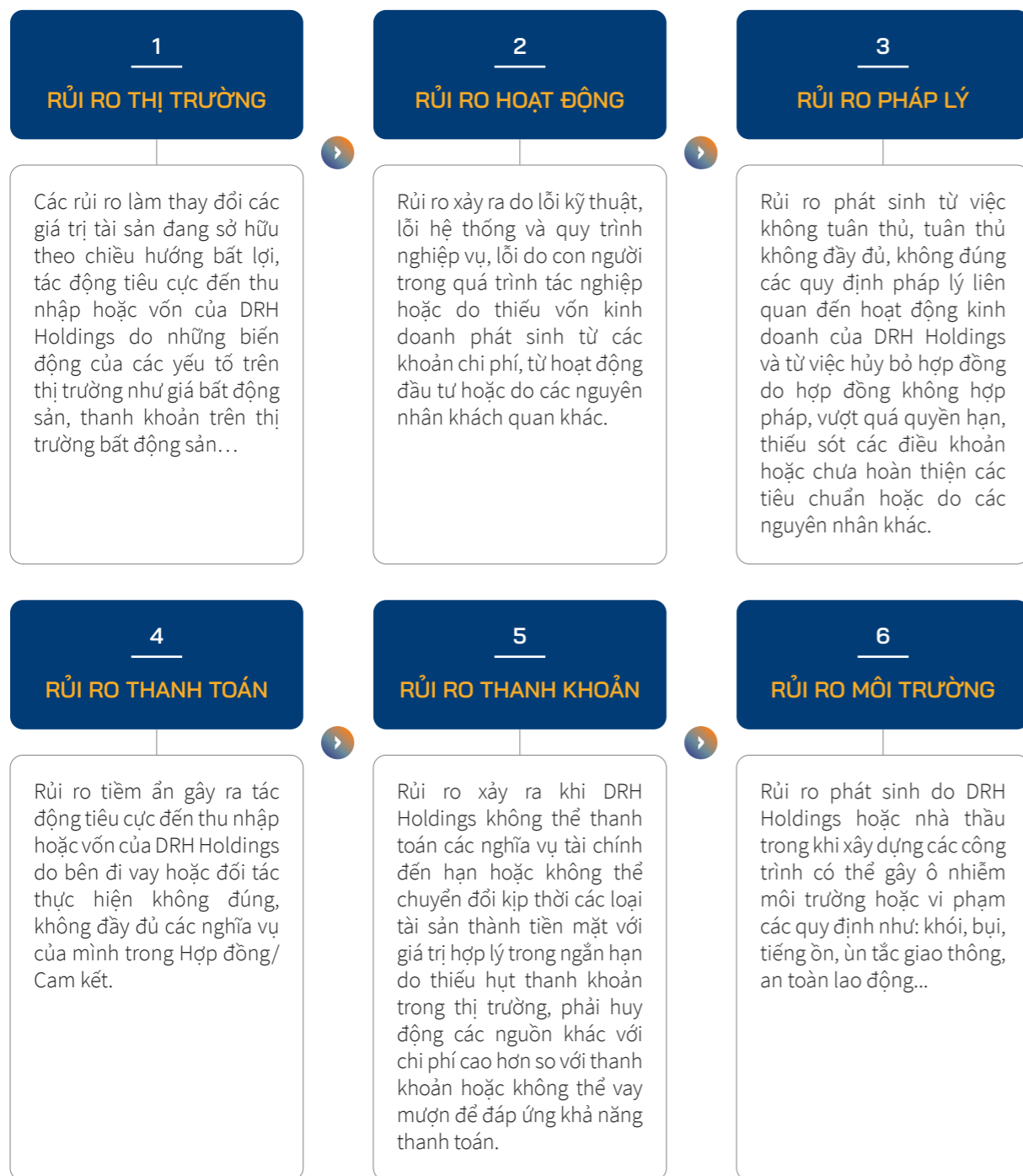


## Cổ đông lớn/cổ đông nội bộ

Stt	Tên cá nhân	Chức vụ tại công ty	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu cuối kỳ
1	Phan Tấn Đạt	Chủ tịch HĐQT	5.287.620	4,25%
2	Ngô Đức Sơn	Thành viên HĐQT - TGD	600.000	0,48%
3	Trần Hoàng Anh	Thành viên HĐQT - Phó TGD	400.000	0,32%
4	Nguyễn Lâm Tùng	Thành viên HĐQT	150.000	0,12%
5	Phan Huy Cường	Em trai Chủ tịch HĐQT	50.000	0,04%
6	Phan Tấn Vinh	Em trai Chủ tịch HĐQT	35.300	0,028%
7	Nguyễn Thị Thu Trà	Vợ Thành viên HĐQT	18.200	0,014%
8	Nguyễn Đăng Tùng	Người phụ trách Quản trị	26.000	0,02%
9	Lê Thị Thuần	Kế toán trưởng	20.000	0,016%

01  
**NHẬN DIỆN 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



02  
**QUẢN TRỊ RỦI RO**



**Hệ thống quản trị nội bộ**

DRH Holdings xây dựng hệ thống quản trị nội bộ đầy đủ với cơ chế phân quyền chặt chẽ nhằm quản lý sâu sát từng mảng hoạt động của công ty, nhanh chóng xử lý các tình huống phát sinh trong hoạt động kinh doanh. Với cơ chế này, việc giải quyết công việc hàng ngày được linh hoạt nhưng công tác kiểm tra giám sát vẫn được bảo đảm.



**Tuân thủ theo quy chuẩn và quy định pháp luật**

Các hoạt động kinh doanh, thi công, triển khai dự án hay tài chính của công ty đều được áp dụng theo quy chuẩn, quy định bởi pháp luật Việt Nam và một số thông lệ quốc tế. Việc kết hợp với các đối tác đạt tiêu chuẩn Việt Nam và quốc tế để kiểm tra, giám sát, kiểm toán, đánh giá các công trình, kết quả hoạt động của công ty luôn được đề cao.



**Ứng dụng công nghệ trong quản lý doanh nghiệp**

Nhằm đảm bảo hoạt động xuyên suốt và liên tục, công ty đã đầu tư đầy đủ hệ thống công nghệ thông tin phục vụ quản trị, quản lý và vận hành hoạt động. Với hệ thống này, trong trường hợp một hoặc nhiều địa điểm hoạt động của công ty bị gián đoạn, các công việc đều có thể được triển khai tại một địa điểm khác. Mọi thông tin, dữ liệu đều được bảo mật ở mức độ cao.



**Công tác phòng tránh tai nạn lao động**

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, dù ở văn phòng hay tại các công trường, công tác bảo vệ và phòng tránh tai nạn lao động luôn được đề cao. Nội quy an toàn lao động luôn được cập nhật thường xuyên và tập huấn đến toàn bộ người lao động. Công ty có bộ phận chuyên biệt để giám sát, kiểm tra, nhắc nhở việc tuân thủ các quy định an toàn lao động tại văn phòng, công trường, dự án.



**Bảo vệ môi trường, phát triển bền vững**

Trong bối cảnh biến đổi khí hậu và ô nhiễm môi trường đang là vấn đề nhức nhối của nhiều quốc gia, trong đó có Việt Nam, với tinh thần trách nhiệm của mình, DRH Holdings luôn lựa chọn những giải pháp tối ưu nhằm tiết kiệm năng lượng và giảm thiểu tác nhân gây ô nhiễm. Bên cạnh việc tiết kiệm năng lượng trong quá trình sản xuất kinh doanh, thi công công trình, các dự án của công ty đều được lựa chọn những vật liệu mới, thân thiện với môi trường, có độ bền cao, giúp giảm thiểu rác thải ra môi trường.

## CÔNG TY LIÊN KẾT

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG**

Đại lộ Bình Dương, P. Thuận Giao, Thành phố Thuận An, T. Bình Dương

Vốn điều lệ : 776.3 tỷ đồng

**SỞ HỮU CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS**

Giá trị đầu tư theo mệnh giá : 227.990.250.000 đồng

Số lượng cổ phần nắm giữ : 22.799.025 cổ phần

Tỷ lệ sở hữu : 29,88%

**Sản xuất vật liệu xây dựng**

Sản xuất cát xây dựng; công bê tông; đá xây dựng; gạch tuynel.

**Khai thác và chế biến khoáng sản**

Khai thác và chế biến đất sét; khai thác và chế biến cao lanh.

**Dịch vụ**

Dịch vụ xây dựng; dịch vụ phân phối vật liệu xây dựng; dịch vụ vận tải.

**Bất động sản khu công nghiệp**

Phát triển Bất động sản khu công nghiệp.

**CÁC LĨNH VỰC KINH DOANH CHÍNH**

## CÔNG TY CON

**Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long**

Địa chỉ : 1177 Huỳnh Tấn Phát, P.Phú Thuận, Q.7, TP.HCM

Vốn điều lệ : 80.000.000.000 đồng

Số ĐKKD : 0305462986

Tình trạng hoạt động : Đang hoạt động

Lĩnh vực kinh doanh : Kinh doanh và Phát triển Bất động sản

**TỶ LỆ SỞ HỮU** 99,95%**Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển BĐS Đông Sài Gòn**

Địa chỉ : 117-119-121, Nguyễn Du, P.Bến Thành, Q.1, TP.HCM

Vốn điều lệ : 810.000.000.000 đồng

Số ĐKKD : 0314298429

Tình trạng hoạt động : Đang hoạt động

Lĩnh vực kinh doanh : Kinh doanh và Phát triển Bất động sản

**TỶ LỆ SỞ HỮU** 99,0%**Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thuận Tiến**

Địa chỉ : 67 Hàm Nghi, P.Nguyễn Thái Bình, Q.1, TP.HCM

Vốn điều lệ : 20.000.000.000 đồng

Số ĐKKD : 0314188264

Tình trạng hoạt động : Đang hoạt động

Lĩnh vực kinh doanh : Kinh doanh và Phát triển Bất động sản

**TỶ LỆ SỞ HỮU** 98,01%**Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông**

Địa chỉ : 277 Bến Bình Đông, P.14, Q.8, TP.HCM

Vốn điều lệ : 200.000.000.000 đồng

Số ĐKKD : 0313876275

Tình trạng hoạt động : Đang hoạt động

Lĩnh vực kinh doanh : Kinh doanh và Phát triển Bất động sản

**TỶ LỆ SỞ HỮU** 99,0%

## Giới thiệu nhân sự



- ① Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị
- ② Giới thiệu Hội đồng Quản trị/Ban điều hành



## THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Nhận định năm 2024 vẫn còn nhiều khó khăn và thách thức; bằng tất cả trách nhiệm, sự quyết tâm của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và toàn thể CBNV, DRH Holdings sẽ nỗ lực trong việc hoàn thiện các dự án còn tồn đọng.



### Kính gửi Quý Cổ đông,

Thay mặt cho Công ty cổ phần DRH Holdings, tôi trân trọng gửi đến Quý cổ đông, đối tác và khách hàng lời tri ân sâu sắc cho sự đồng hành của Quý vị trong một năm nhiều khó khăn thách thức vừa qua.

Năm 2023, các Doanh nghiệp ngành Bất động sản nói chung gặp nhiều khó khăn do sự sụt giảm về thanh khoản, pháp lý các dự án chưa được tháo gỡ như kỳ vọng, nguồn vốn cho thị trường bất động sản bị hạn chế, nhiều doanh nghiệp đến hạn các khoản trái phiếu.

Đứng trước tình hình chung đó, DRH Holdings cũng không tránh khỏi những khó khăn về tài chính và pháp lý dự án dẫn đến kết quả kinh doanh trong năm vừa qua của Công ty không được như mong đợi.

Nhận định năm 2024 vẫn còn nhiều khó khăn và thách thức; bằng tất cả trách nhiệm, sự quyết tâm của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và toàn thể CBNV, DRH Holdings sẽ

nỗ lực trong việc hoàn thiện các dự án còn tồn đọng, đẩy nhanh tiến độ pháp lý các dự án còn dang dở và tìm kiếm các giải pháp khả thi để nâng cao năng lực tài chính của Công ty.

Thay mặt cho tập thể DRH Holdings, kính chúc Quý vị và gia đình thật nhiều sức khỏe và bình an. Chúng tôi trân trọng cảm ơn sự kiên nhẫn và cảm thông của Quý vị trong thời gian qua đã dành cho Công ty và hy vọng sẽ được tiếp tục đồng hành cùng Quý vị trong hành trình phía trước.

Trân trọng,

Chủ tịch HĐQT  
**PHAN TẤN ĐẠT**

## GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ / BAN ĐIỀU HÀNH



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

### Quá trình công tác

- » Từ năm 2016 – nay  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương
- » Từ năm 2015 – nay  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần DRH Holdings
- » Từ năm 2006 – 2014  
Khối Đầu tư Tài chính – Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam



**Ông NGÔ ĐỨC SƠN**  
Thành viên Hội đồng Quản trị  
kiêm Tổng Giám đốc

### Quá trình công tác

- » 8/2020 – nay  
Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần DRH Holdings
- » 2018 – 7/2020  
Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần DRH Holdings
- » 2008 – năm 2017  
Giám đốc Kinh doanh Đại Á Land,  
Phó Tổng Giám đốc  
Kim Oanh Group



**Ông TRẦN HOÀNG ANH**  
Thành viên Hội đồng Quản trị  
kiêm Phó Tổng Giám đốc

### Quá trình công tác

- » 2016 – nay  
Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần DRH Holdings
- » 2010  
Trưởng ban Tài chính ngành đường của Tập đoàn TTC
- » 2000- 2010  
Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C



**Ông HỒ NGỌC BẠCH**  
Thành viên độc lập HĐQT  
Kiêm Chủ tịch Ủy Ban Kiểm toán

### Quá trình công tác

- » Trên 10 năm kinh nghiệm mảng thị trường vốn tại các tổ chức tài chính như: CTCK MBS, NH TMCP Phát triển HCM – HD Bank, NH TMCP Bản Việt, Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín.



**Ông NGUYỄN LÂM TÙNG**  
Thành viên độc lập HĐQT  
Kiêm thành viên Ban Kiểm toán

### Quá trình công tác

- » Nhiều vị trí quản lý điều hành khối Ngân hàng đầu tư tại CTCP Chứng khoán Bảo Việt (BVS), CTCP Chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội (SHS), CTCP Chứng khoán Đại Dương (OCS).



**Bà LÊ THỊ THUẦN**  
Kế toán trưởng

### Quá trình công tác

- » 2006 – nay  
Kế toán trưởng  
Công ty cổ phần DRH Holdings

# Tình hình hoạt động năm 2023

- 1 Báo cáo của Hội đồng Quản trị
- 2 Báo cáo của Ủy Ban Kiểm toán
- 3 Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc
- 4 Tình hình đầu tư, triển khai các dự án



## HOẠT ĐỘNG CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Thông tin về các cuộc họp và Nghị quyết/Quyết định của Đại hội đồng cổ đông (bao gồm cả các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản):

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
1	01/2023/DRH/NQ-ĐHĐCĐ	27/06/2023	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023



## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

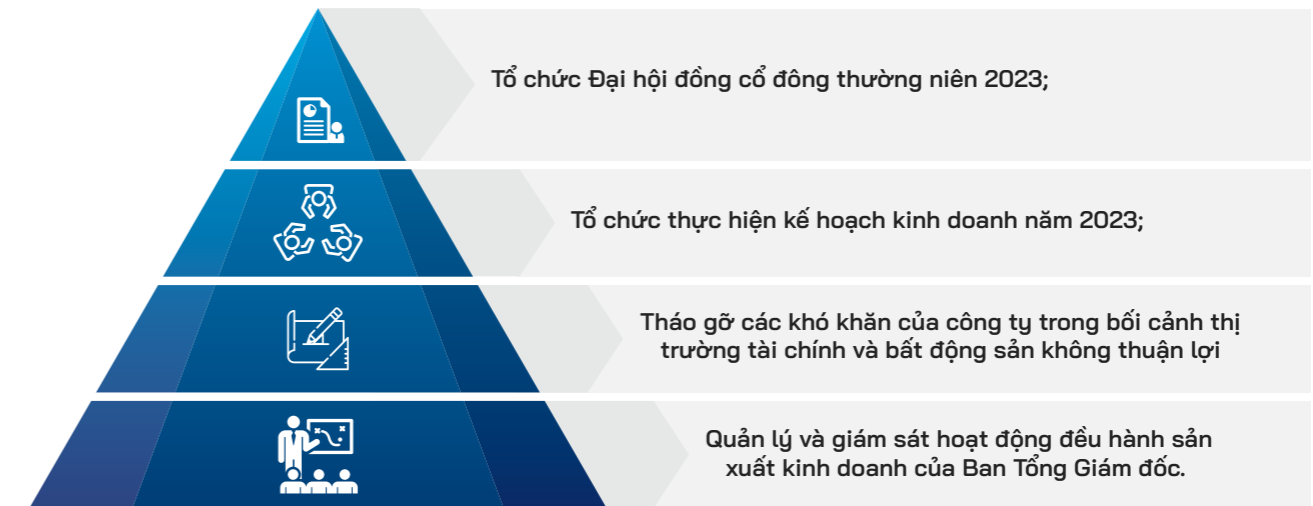
### 01 THÔNG TIN VỀ THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (HĐQT)

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT	
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông PHAN TẤN ĐẠT	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	25/06/2020	
2	Ông NGÔ ĐỨC SƠN	Thành viên Hội đồng Quản trị	25/06/2020	
3	Ông TRẦN HOÀNG ANH	Thành viên Hội đồng Quản trị	25/06/2020	
4	Ông HỒ NGỌC BẠCH	Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị	25/06/2020	
5	Ông NGUYỄN LÂM TÙNG	Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị	25/06/2020	

### 02 CÁC CUỘC HỌP HĐQT

Stt	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
1	Ông PHAN TẤN ĐẠT	8/8	100%
2	Ông NGÔ ĐỨC SƠN	8/8	100%
3	Ông TRẦN HOÀNG ANH	8/8	100%
4	Ông HỒ NGỌC BẠCH	8/8	100%
5	Ông NGUYỄN LÂM TÙNG	8/8	100%

### 03 HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA HĐQT ĐỐI VỚI BAN GIÁM ĐỐC



### 04 HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC ỦY BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ủy ban Kiểm toán thực hiện vai trò giám sát và chức năng Kiểm toán nội bộ nhằm rà soát, ngăn ngừa rủi ro cũng như đưa ra đề xuất cải tiến, hoàn thiện các quy trình nội bộ.

### 05 CÁC NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	02/2023/DRH/NQ-HĐQT	20/04/2023	Gia hạn thời gian tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023	5/5
2	03/2023/DRH/NQ-HĐQT	09/05/2023	Điều chỉnh nội dung nghị quyết 02/2023/DRH/NQ-HĐQT	5/5
3	05/2023/DRH/NQ-HĐQT	05/06/2023	Thông qua thời gian tổ chức và nội dung tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông 2023	5/5
4	06/2023/DRH/NQ-HĐQT	17/07/2023	Lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập báo cáo tài chính 2023	5/5
5	07/2023/DRH/NQ-HĐQT	06/10/2023	Thông qua việc đăng ký giao dịch trái phiếu DRHH2224001 trên Hệ thống đăng ký giao dịch tập trung trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ	5/5



## ỦY BAN KIỂM TOÁN

### 01 Thông tin về thành viên Ủy ban Kiểm toán

Stt	Ủy ban Kiểm toán	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên Ủy ban Kiểm toán	Trình độ chuyên môn
1	Ông Hồ Ngọc Bạch	Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	Bổ nhiệm từ 2020	Đại học
2	Ông Nguyễn Lâm Tùng	Thành viên	Bổ nhiệm từ 2021	Đại học

### 02 Cuộc họp của Ủy ban Kiểm toán

Stt	Thành viên UBKT	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự họp
1	Ông Hồ Ngọc Bạch	4/4	100%	100%	
2	Ông Nguyễn Lâm Tùng	4/4	100%	100%	

Ủy ban Kiểm toán trực thuộc HĐQT với sự hỗ trợ của Phòng Kiểm toán nội bộ đã thực hiện đầy đủ chức năng, quyền hạn theo quy chế tổ chức và hoạt động đã được ban hành. Trong năm 2023, UBKT đã thực hiện 05 đợt kiểm toán các phòng chức năng và ban điều hành nhằm củng cố quy trình, phòng ngừa rủi ro hoạt động của công ty.

### 03 Hoạt động giám sát của Ủy ban Kiểm toán đối với HĐQT, Ban Giám đốc điều hành và cổ đông

- 1 Giám sát việc ghi nhận sổ sách kế toán và lựa chọn công ty kiểm toán đúng theo quy định.
- 2 Giám sát việc tuân thủ các quy trình, quy chế, quy định nội bộ khác của công ty.
- 3 Trong năm 2023, Ủy ban Kiểm toán đã triển khai công tác kiểm tra, giám sát các hoạt động của Ban Tổng Giám đốc cùng các khối phòng ban trong công ty, đảm bảo tuân thủ quy trình, quy định nội bộ và pháp luật.



### 04 Sự phối hợp hoạt động giữa Ủy ban Kiểm toán đối với hoạt động của HĐQT, Ban Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác

Ủy Ban Kiểm toán đã xây dựng các quy trình làm việc với HĐQT và các Khối/Phòng/Ban trong công ty nhằm thực thi các chức năng, nhiệm vụ do HĐQT yêu cầu.

### 05 Hoạt động khác của Ủy ban Kiểm toán: Không có.

## BAN ĐIỀU HÀNH

Stt	Thành viên Ban điều hành	Ngày tháng năm sinh	Trình độ chuyên môn	Ngày bổ nhiệm
1	Ông Ngô Đức Sơn	07/07/1979	Đại học	04/08/2020
2	Ông Trần Hoàng Anh	01/02/1980	Thạc sĩ	

## KẾ TOÁN TRƯỞNG

Họ và tên	Ngày tháng năm sinh	Trình độ chuyên môn	Ngày bổ nhiệm
Lê Thị Thuần	03/05/1979	Đại học	2010

## ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Các khóa đào tạo, hội thảo chuyên đề về quản trị công ty mà các thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc, các cán bộ quản lý khác và Thư ký công ty đã tham gia:

- » Rủi ro và Thách thức đối với hoạt động của HĐQT trong doanh nghiệp niêm yết - Sẵn sàng cho kỳ Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023.
- » Thực hành Quản trị công ty tốt vượt trên tuân thủ.
- » Kiểm kê và báo cáo Khí nhà kính.
- » Khí nhà kính | Thông tin cập nhật từ Cục biến đổi khí hậu và cơ chế điều chỉnh biên giới Carbon (CBAM) từ Ủy Ban Châu Âu.
- » Hội nghị trực tuyến: “Lưu ý về các sai phạm liên quan đến tính tuân thủ pháp luật chứng khoán phát hiện qua quá trình kiểm tra, giám sát; Các sai sót trong lập và trình bày BCTC của công ty đại chúng, công ty niêm yết” do UBCKNN và VACPA phối hợp tổ chức.



## DANH SÁCH VỀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA CÔNG TY ĐẠI CHÚNG (BÁO CÁO NĂM) VÀ GIAO DỊCH CỦA NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA CÔNG TY VỚI CHÍNH CÔNG TY

### 01 Danh sách về người có liên quan của công ty

Stt	Tên tổ chức/cá nhân	Tài khoản giao dịch chứng khoán	Chức vụ tại công ty	Số Giấy NSH*	Ngày cấp	Nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính	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					2015		
2	Nguyễn Lâm Tùng		Thành viên độc lập HĐQT					2018		
3	Hồ Ngọc Bạch		Thành viên độc lập HĐQT					2018		
4	Ngô Đức Sơn		Thành viên HĐQT kiêm TGD					2018		
5	Trần Hoàng Anh		Thành viên HĐQT - Phó TGD					2016		
6	Lê Thị Thuần		Kế toán trưởng					2014		
7	Nguyễn Đăng Tùng		Người phụ trách Quản trị Công ty					2021		
	Công ty cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương		Công ty liên kết							
	Công ty cổ phần địa ốc An Phú Long		Công ty con							
	Công ty cổ phần kinh doanh và phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn		Công ty con							
	Trần Tường		Người đại diện pháp luật của Đông Sài Gòn							
	Công ty TNHH Đầu tư BĐS Bình Đông		Công ty con							
	Nguyễn Minh Truyền		Người đại diện pháp luật của Bình Đông							
	Công ty cổ phần phát triển BĐS Thuận Tiến		Công ty con							

## 02

### Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Công ty con	Dịch vụ quản lý dự án, Mượn tiền, Lãi Cho vay, Cổ tức phải thu.
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	Công ty con	Lãi cho vay, mượn tiền, Dịch vụ quản lý dự án
Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	Công ty con	Cho Mượn tiền
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thuận Tiến	Công ty con	Cho Mượn tiền

Chi tiết số tiền giao dịch được nêu đầy đủ trong Báo cáo tài chính Quý/Năm. Các giao dịch trên đây đều đã được HĐQT hoặc cấp có thẩm quyền thông qua.

## 03

### Giao dịch giữa người nội bộ công ty, người có liên quan của người nội bộ với công ty con, công ty do công ty nắm quyền kiểm soát

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ
Nguyễn Đăng Tùng với Công ty cổ phần Địa ốc An Phú Long	Người nội bộ giao dịch với Bên liên quan	Mua nhà theo nhu cầu cá nhân
Lê Thị Thuần với Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	Người nội bộ giao dịch với Bên liên quan	Mua nhà theo nhu cầu cá nhân

Chi tiết số tiền giao dịch được nêu đầy đủ trong Báo cáo tài chính Quý/Năm. Các giao dịch trên đây đều đã được HĐQT hoặc cấp có thẩm quyền thông qua.

## 04

### Giao dịch giữa công ty với các đối tượng khác

4.1. Giao dịch giữa công ty với công ty mà thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc) và người quản lý khác đã và đang là thành viên sáng lập hoặc thành viên HĐQT, Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành trong thời gian ba (03) năm trở lại đây (tính tại thời điểm lập báo cáo. Không phát sinh giao dịch trong kỳ báo cáo).

4.2. Giao dịch giữa công ty với công ty mà người có liên quan của thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc) và người quản lý khác là thành viên HĐQT, Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành. Không phát sinh giao dịch trong kỳ báo cáo.

4.3. Các giao dịch khác của công ty (nếu có) có thể mang lại lợi ích vật chất hoặc phi vật chất đối với thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc và người quản lý khác. Không phát sinh giao dịch trong kỳ báo cáo.



## GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ VÀ NGƯỜI LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ (BÁO CÁO NĂM)

### 01 Danh sách người nội bộ và người có liên quan của người nội bộ/công ty

Stt	Tên tổ chức/cá nhân	Chức vụ tại công ty	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu cuối kỳ
1	Phan Tấn Đạt	Chủ tịch HĐQT	5.287.620	4,25%
1.1	Phan Huy Cường		50.000	0,04%
1.2	Phan Tấn Vinh		35.300	0,028%
2	Nguyễn Lâm Tùng	Thành viên độc lập HĐQT	150.000	0,12%
3	Hồ Ngọc Bạch	Thành viên độc lập HĐQT		
3.1	Nguyễn Thị Thu Trà		18.200	0,015%
4	Ngô Đức Sơn	Thành viên HĐQT - TGD	600.000	0,48%
5	Trần Hoàng Anh	Thành viên HĐQT - Phó TGD	400.000	0,32%
6	Lê Thị Thuận	Kế toán trưởng	20.000	0,016%
7	Nguyễn Đăng Tùng	Người phụ trách Quản trị Công ty	26.000	0,02%

## CÁC HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2023

### 01 Tình hình nhân sự

Hội đồng quản trị (HĐQT) nhiệm kỳ 2020 – 2025 của CTCP DRH Holdings giữ ổn định với các nhân sự hiện hữu. Toàn bộ thành viên HĐQT đều đã và đang nỗ lực tìm kiếm giải pháp nhằm tháo gỡ các khó khăn cho hoạt động kinh doanh của công ty.

### 02 Tình hình hoạt động

Trong năm 2023, Hội đồng quản trị đã tổ chức 8 cuộc họp để thảo luận về các nội dung cần thiết để chỉ đạo Ban điều hành thực hiện các nhiệm vụ đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt. Một số hoạt động đáng ghi nhận như sau:

- » Cùng Ban Tổng Giám đốc và các đơn vị trong Công ty tháo gỡ các khó khăn của thị trường vốn, thị trường bất động sản.
- » Chỉ đạo công tác tái cấu trúc hoạt động của Công ty nhằm tiết kiệm chi phí hoạt động, đảm bảo đời sống cho người lao động.
- » Đánh giá lại các khoản đầu tư, thực hiện chào bán, thoái vốn đầu tư nhằm tái cấu trúc hoạt động của Công ty.

### 03 Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của HĐQT

Theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023, HĐQT không nhận thù lao trong suốt năm 2023. Chi phí hoạt động của HĐQT cũng được tiết kiệm tối đa nhằm giảm chi phí hoạt động cho Công ty vì thế nên quỹ hoạt động của HĐQT trong năm qua cũng chưa được sử dụng. Các thành viên HĐQT tự chủ động chi phí cá nhân nhằm thực hiện công việc và đóng góp cho hoạt động của Công ty.

### 04 Công tác chỉ đạo, giám sát của HĐQT với Ban Tổng Giám đốc

Định kỳ hàng tuần, tháng, quý, HĐQT luôn có những cuộc họp với thành viên BTGD nhằm cập nhật tình hình hoạt động, định hướng các giải pháp giải quyết khó khăn cũng như tìm kiếm cơ hội để thực hiện thành công kế hoạch kinh doanh đã đề ra.

Bên cạnh đó, thông qua hoạt động của Ủy ban Kiểm toán, HĐQT cũng đã nắm bắt và kịp thời có những điều chỉnh nhằm giảm thiểu rủi ro hoạt động.

### 05 Đánh giá của thành viên độc lập HĐQT đối với hoạt động của HĐQT

Trong phạm vi nhiệm vụ và trách nhiệm của mình, các thành viên độc lập của hội đồng đã tham gia đầy đủ các cuộc họp của hội đồng quản trị, trao đổi với Ban Tổng Giám đốc về công tác điều hành và có những nhận định như sau:

Về công tác quản trị: Hội đồng quản trị đã thực hiện đầy đủ các nhiệm vụ về báo cáo, công bố thông tin, quản trị doanh nghiệp theo quy định của Điều lệ, quy định nội bộ về quản trị công ty, các quy định về công bố thông tin của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch chứng khoán TP HCM và pháp luật. Một số thiếu sót trong nội dung công bố thông tin đã nhanh chóng được HĐQT cập nhật đến cổ đông và các cơ quan liên quan.

Về công tác chỉ đạo, giám sát Ban Tổng giám đốc trong điều hành công ty: bên cạnh các cuộc họp định kỳ/bất thường theo nhu cầu công việc, các thành viên hội đồng quản trị đã thường xuyên trao đổi trực tiếp với Ban Tổng giám đốc và các lãnh đạo khối/phòng/ban nhằm giải quyết các vấn đề phát sinh và tìm kiếm phương án, giải pháp hoàn thành kế hoạch kinh doanh.

Về công tác giám sát, quản lý rủi ro, kiểm toán nội bộ: Ủy ban kiểm toán đã thực hiện vai trò giám sát và tư vấn kiểm soát rủi ro, hỗ trợ cho BTGD có những điều chỉnh phù hợp.

Tuy nhiên, vấn đề quan trọng trong hoạt động của Công ty hiện nay cần được sớm tháo gỡ là tình hình dòng tiền để thanh toán cho các nghĩa vụ trái phiếu đã đến hạn và hoàn thành thi công các dự án bất động sản dở dang. HĐQT cũng như BTGD Công ty cần nỗ lực nhiều hơn nữa để sớm giải quyết vấn đề này.



## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2023

### 01 Hoạt động mảng kinh doanh bất động sản

Trong bối cảnh tình hình thị trường bất động sản khu vực Thành phố Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Bình Dương gặp nhiều bế tắc liên quan đến các vướng mắc về thủ tục pháp lý, các dự án đầu tư của DRH cũng chưa thể tìm được giải pháp phù hợp. Nhận thấy vấn đề này, HĐQT đã định hướng cho Công ty ngừng phát triển các dự án bất động sản mới, tập trung mọi nguồn lực để hoàn thiện các dự án dở dang để bàn giao cho khách hàng trong thời gian sớm nhất. Những nỗ lực này tính đến hết năm 2023 vẫn chưa đem lại kết quả như mong đợi nhưng cũng đã có những tiến triển nhất định, tạo tiền đề cho năm 2024 có thể có chuyển biến tích cực hơn.



Tòa nhà DRH Holdings, 67 Hàm Nghi, Quận 1

### 02 Hoạt động đầu tư vào công ty con mảng Vật liệu xây dựng

Nguồn vốn từ phát hành cổ phiếu năm 2022 vẫn tiếp tục được giữ lại trong năm 2023 để chờ hoàn thiện thủ tục đầu tư mua thêm cổ phần tại Công ty cổ phần Khoáng sản và xây dựng Bình Dương theo đúng mục đích phát hành. Do đó, trong suốt năm 2023, mảng hoạt động đầu tư này không có biến động mới.



Phối cảnh dự án Aurora Residences, Quận 8

## ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2024

Trải qua 3 năm liền khó khăn do ảnh hưởng bởi dịch bệnh và khủng hoảng tài chính, DRH Holdings cũng đã và đang từng bước nỗ lực tái cấu trúc lại nhằm vượt qua khó khăn và giải quyết triệt để sự chậm trễ trong tiến độ các dự án đầu tư.

Định hướng trong năm 2024, DRH sẽ đẩy mạnh việc tái cấu trúc toàn bộ các hoạt động của công ty. Đối với các dự án bất động sản đang triển khai dở dang, Công ty sẽ nỗ lực để nhanh chóng tạo ra dòng tiền từ dự án thông qua việc hoàn thành thi công và công tác pháp lý. Đối với các dự án chưa triển khai, Công ty đặt mục tiêu sớm triển khai kinh doanh hoặc chuyển nhượng cho đối tác mới.

Bên cạnh đó, Công ty sẽ tiếp tục nỗ lực duy trì định hướng đầu tư vào mảng khai thác khoáng sản và sản xuất vật liệu xây dựng thông qua việc nắm giữ công ty liên quan đến ngành này.

Hội đồng quản trị trân trọng cảm ơn sự đồng hành của nhà đầu tư, cổ đông, các đối tác, toàn thể cán bộ nhân viên DRH Holdings đã và đang chung tay cùng Hội đồng quản trị để vượt qua giai đoạn khó khăn hiện nay, cùng hướng mục tiêu trở lại kinh doanh ổn định trong thời gian sớm nhất.







## BÁO CÁO CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

Mô hình Ủy ban Kiểm toán nội bộ trực thuộc HĐQT là một hoạt động mới ở Công ty được hình thành trên cơ sở kế thừa quyền và nghĩa vụ như Ban kiểm soát.

## BÁO CÁO CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

### Thành phần Ủy ban Kiểm toán

Ủy Ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty Cổ phần DRH Holdings, được thành lập ngày 28/05/2021, gồm có 02 thành viên:

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Thời gian bổ nhiệm
1	Ông Hồ Ngọc Bạch	Thành viên HĐQT độc lập – Giữ chức vụ Chủ tịch UBKT	28/05/2021
2	Ông Nguyễn Lâm Tùng	Thành viên HĐQT độc lập – Giữ chức vụ thành viên UBKT	28/05/2021

### Tổng kết các cuộc họp của UBKT trong năm 2023

Trong năm 2023, UBKT Công ty DRH Holdings có tổ chức các cuộc họp theo sự triệu tập của Chủ tịch UBKT – ông Hồ Ngọc Bạch, chi tiết như sau:

Stt	Thành viên UBKT	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết
1	Ông Hồ Ngọc Bạch	02	100%	100%
2	Ông Nguyễn Lâm Tùng	02	100%	100%



**Ông HỒ NGỌC BẠCH**  
Chủ tịch Ủy Ban Kiểm toán

**Ông NGUYỄN LÂM TÙNG**  
Thành viên Ban Kiểm toán



### Hoạt động của UBKT trong năm 2023

Trong năm 2023, UBKT đã phối hợp với Phòng KTNB thực hiện những công việc cụ thể như sau:



Tiếp tục triển khai, hoàn thiện Quy chế tổ chức và hoạt động UBKT trực thuộc HĐQT Công ty, các quy chế, quy trình liên quan đến hoạt động kiểm toán nội bộ tại Phòng KTNB (“P. KTNB”) trực thuộc UBKT.



Giám sát, thực hiện công tác rà soát toàn bộ các Văn bản lập quy (VBLQ) liên quan đến công tác Kiểm toán nội bộ đang được áp dụng và trình ban hành mới/sửa đổi bổ sung các VBLQ mới đáp ứng kịp thời hoạt động của Phòng KTNB.



Giám sát việc thực hiện các quy định của Pháp luật, Điều lệ, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”), HĐQT và các quy chế, quy trình, quy định quản lý nội bộ của Công ty.



Giám sát Ban Tổng Giám Đốc (“BTGD”) trong việc triển khai hoạt động kinh doanh theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ, HĐQT như: kế hoạch tài chính, kế hoạch đầu tư, chi phí hoạt động, ...



Xem xét sổ sách kế toán, rà soát các nghiệp vụ kế toán phát sinh qua các đợt kiểm tra hằng Quý, giám sát công tác lập Báo cáo tài chính năm 2023, Báo cáo tài chính bán niên trong năm 2023 nhằm nâng cao độ tin cậy của các báo cáo trước khi công bố.



Giám sát và kiểm tra hoạt động của Phòng Kiểm toán nội bộ - trực thuộc UBKT.



## BÁO CÁO CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN (tiếp theo)

### Kết quả giám sát của UBKT đối với hoạt động công ty

Thông qua các hoạt động giám sát của UBKT trong năm 2023, UBKT đã đóng góp rất lớn trong việc xây dựng một môi trường kiểm soát vững mạnh, giúp hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty ngày càng vững mạnh và ngăn ngừa được tối đa các rủi ro có thể phát sinh thông qua các hoạt động vận hành. Cụ thể:

#### 01 Về công tác thẩm định Báo cáo tài chính và giám sát công bố thông tin

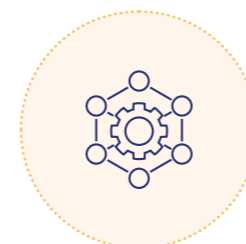
UBKT đã xem xét Báo cáo tài chính 2023, đồng thời nhất trí với những đánh giá của Kiểm toán độc lập, theo đó:

- » Báo cáo tài chính 2023 được lập và trình bày trung thực, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp luật hiện hành, không có sai sót trọng yếu có thể làm sai lệch kết quả báo cáo tài chính;
- » Giao dịch với các bên liên quan được báo cáo và kiểm soát; không phát hiện bất thường đối với các giao dịch bên liên quan;
- » Không phát hiện sai sót trọng yếu liên quan đến các ước tính kế toán;
- » Không có vi phạm về công bố thông tin;
- » Không có điều chỉnh trọng yếu hay vấn đề đáng kể nào được ghi nhận đối với chính sách kế toán, kết quả kinh doanh và biến động của số liệu tài chính.

#### 02 Về công tác giám sát HĐQT và BTGD

- » HĐQT đã thực hiện tốt chức năng định hướng phát triển cho Công ty, thông qua việc hoạch định, kiểm soát và điều hành các quyết định chiến lược. Các quyết sách trọng yếu của BTGD được phân tích, phản biện và tham vấn từ HĐQT nhằm có các giải pháp phù hợp cho Công ty.
- » HĐQT và Ban Tổng Giám Đốc (“BTGD”) đã tuân thủ tốt các quy định của Pháp luật Nhà nước, Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị Công ty và thực hiện công việc đúng theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2022;
- » Tất cả các nội dung quan trọng đều được thảo luận công khai, dân chủ và minh bạch trong các phiên họp HĐQT. Các vấn đề được xem xét, đánh giá, phân tích cẩn thận để đảm bảo quyết định đồng thuận trước khi ban hành Nghị quyết, BTGD luôn bám sát và thực hiện nghiêm túc các Nghị quyết của HĐQT ban hành.
- » Việc thực thi, công bố thông tin của Công ty theo quy định của Luật Chứng khoán và các văn bản pháp luật có liên quan được thực hiện đầy đủ và đúng thời gian quy định;

#### 03 Về công tác giám sát, duy trì và hoàn thiện hệ thống KSNB, QTRR



- » Trong năm 2023, UBKT tiếp tục thực hiện giám sát hệ thống kiểm soát nội bộ bao gồm công tác kiểm tra liên tục tính hiệu quả các hoạt động, tính tuân thủ các quy trình đang áp dụng tại Công ty. Việc tuân thủ các quy trình, quy định nội bộ của các phòng ban vẫn còn một số hạn chế nhưng không có những rủi ro nghiêm trọng ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty.

#### 04 Về công tác giám sát hoạt động KTNB



- » Kế hoạch kiểm toán năm 2023 đã được HĐQT phê duyệt và được Phòng KTNB thực hiện 100% theo kế hoạch đã đặt ra.
- » Phòng KTNB thực hiện công tác rà soát toàn bộ các Văn bản lập quy (VBLQ) liên quan đến công tác Kiểm toán nội bộ đang được áp dụng và trình ban hành mới/sửa đổi bổ sung các VBLQ mới đáp ứng kịp thời hoạt động của Phòng KTNB.
- » P. KTNB đã xây dựng, hoàn thiện Quy chế tổ chức và hoạt động kiểm toán nội bộ, Quy trình kiểm toán nội bộ và đã được HĐQT Công ty phê duyệt và ban hành.
- » Về chuyên môn, UBKT đánh giá KTNB của Công ty có phương pháp hoạt động tiệm cận với những thông lệ quốc tế và chuẩn mực quốc tế về KTNB, đồng thời phù hợp với các quy định về pháp luật của Việt Nam, từng bước định hướng ưu tiên chuyển từ kiểm soát tuân thủ sang kiểm soát rủi ro qua các cuộc kiểm toán.
- » Các khuyến nghị của KTNB được các Đơn vị được kiểm toán ghi nhận và triển khai khắc phục, chỉnh sửa nghiêm túc, kịp thời thông qua các kế hoạch thực hiện cụ thể, được KTNB giám sát.
- » UBKT đánh giá chức năng KTNB trong năm 2023 hoạt động rất hiệu quả, đóng góp đáng kể trong việc cải thiện hệ thống KSNB và QTRR. Trong năm 2023, ngoài từng bước kiện toàn nhân sự của Phòng KTNB nhằm đảm bảo nguồn lực thực hiện các nhiệm vụ được giao, KTNB còn tham gia kiểm soát công tác quản trị rủi ro tại các Phòng ban của Công ty qua các cuộc kiểm toán.

#### 05 Về công tác giám sát giao dịch các Bên liên quan



- » UBKT xem xét và đánh giá, rà soát trình bày và đảm bảo công bố thông tin đầy đủ các hoạt động liên quan đến giao dịch các Bên liên quan, theo đó, UBKT xác định tính công bằng trong các giao dịch, không có bất kỳ sự thiên vị đối với các Bên liên quan.
- » UBKT thường xuyên rà soát (các) giao dịch Bên liên quan, qua rà soát, UBKT đánh giá được thực hiện minh bạch trên cơ sở phù hợp với thị trường, tuân thủ quy định pháp luật hiện hành, Điều lệ Công ty và quy định về giao dịch Bên liên quan.

# BÁO CÁO CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN (tiếp theo)

## KẾ HOẠCH hoạt động của UBKT trong năm 2024

Trong năm 2024, UBKT sẽ có kế hoạch cụ thể để thực hiện các chức năng và nhiệm vụ của UBKT trong các hoạt động như sau:

1

Giám sát việc thực hiện các quy định của Pháp luật, Điều lệ, Nghị quyết của ĐHĐCĐ, HĐQT và các quy chế, quy trình, quy định quản lý nội bộ của Công ty.

2

Giám sát BTGD trong việc triển khai hoạt động kinh doanh theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ, HĐQT như: kế hoạch tài chính, kế hoạch đầu tư, chi phí hoạt động....

3

Giám sát công tác điều hành để kịp thời phát hiện các rủi ro tiềm tàng và rủi ro phát sinh nhằm giảm thiểu các tác động tiêu cực, ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty.

4

Tăng cường giám sát hoạt động tuân thủ nhằm sớm phát hiện các rủi ro, vi phạm, thiếu sót để chấn chỉnh kịp thời theo đúng quy định và đề xuất ý kiến với HĐQT.

5

Xem xét sổ sách kế toán, giám sát Báo cáo tài chính năm 2023, Báo cáo tài chính bán niên năm 2023.

6

Giám sát, quá trình thực hiện kế hoạch 2024 và kiểm tra, đánh giá hoạt động của P. KTNB trong năm 2024 .

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



### KHÁI QUÁT TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG NĂM 2023

Với các giải pháp, nỗ lực của Chính phủ và các Bộ, ngành, địa phương trong việc tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho thị trường bất động sản đang dần phát huy hiệu quả. Thị trường được dự báo sẽ hồi phục từ năm 2024.

Tín hiệu khó khăn của thị trường Bất động sản bắt đầu lan rộng vào nửa cuối năm 2022 cho đến thời điểm hiện nay đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc hoàn thành các mục tiêu kinh doanh của đa số các Doanh nghiệp. Các doanh nghiệp cơ cấu lại bộ máy, giải thể công ty con, cắt giảm nhân sự để tiếp tục tồn tại, cũng như nhiều doanh nghiệp đã phải ngừng hoạt động.

Trong năm 2023, số lượng trái phiếu đáo hạn của doanh nghiệp bất động sản ở mức cao kỷ lục, tạo thách thức lớn. Đầu tháng 3 năm 2023,

Chính phủ ban hành Nghị định 08/2023/NĐ-CP cho phép doanh nghiệp bất động sản giãn, hoãn nợ trái phiếu, đàm phán với các trái chủ thanh toán trái phiếu bằng tài sản khác của doanh nghiệp. Mặc dù thị trường trái phiếu đã có những khởi sắc, song áp lực trái phiếu vẫn đang đè nặng doanh nghiệp bất động sản khi tình hình kinh doanh không khả quan.

Chính phủ đã nỗ lực vực dậy thị trường bất động sản với hàng loạt chính sách, quyết định nóng đã được ban hành sau nhiều Hội nghị tháo gỡ khó khăn được tổ chức. Nhiều chính sách được ban hành, thúc đẩy, tháo gỡ cho thị trường bất động sản. Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản sửa đổi đã chính thức thông qua với nhiều điểm mới. Những sửa đổi này được đánh giá là một trong những yếu tố quan trọng tác động đến thị trường, kỳ vọng với quy định mới sẽ giải quyết được các khó

khăn, vướng mắc, giúp thị trường phát triển theo chiều hướng lành mạnh và ổn định.

Năm 2023, giải ngân đầu tư công là một trong những nhiệm vụ trọng tâm của các cấp, các ngành và các địa phương, tạo động lực tăng trưởng cho nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng. Nhiều dự án hạ tầng giao thông trọng điểm, quy mô lớn được phê duyệt chủ trương đầu tư, triển khai xây dựng hoặc hoàn thành như vành đai 3 Thành phố Hồ Chí Minh, vành đai 4 Hà Nội, Cầu Cần Giờ, cầu Mỹ Thuận 2, cao tốc Mỹ Thuận – Cần Thơ; cao tốc Nha Trang – Cam Lâm, cầu Vĩnh Tuy giai đoạn 2...

Nhìn chung, thị trường bất động sản cả nước, tại Thành Phố Hồ Chí Minh và các tỉnh lân cận trong khu vực trải qua một năm 2023 khá trầm lắng, niềm tin chưa phục hồi mạnh, kéo theo sự trì trệ của nhiều ngành nghề liên quan khác khiến các bên tham gia thị trường đều gặp khó khăn nhất định.

### ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

**Không nằm ngoài tình hình chung, với việc đến hạn các nghĩa vụ thanh toán trái phiếu trong khi thị trường vốn vẫn còn nhiều bất lợi và nguồn thu từ khách hàng không đáng kể, DRH Holdings phải đối diện với rất nhiều khó khăn về tài chính dẫn đến các hoạt động của công ty chưa có tiến triển, các dự án chưa thể triển khai thi công lại. Công ty chủ yếu tập trung xử lý các vấn đề về tài chính; triển khai các công tác pháp lý dự án; hoàn thiện các quy trình, quy định nghiệp vụ.**

Từ những khó khăn trên, kết quả kinh doanh của công ty trong năm qua còn nhiều hạn chế. Cụ thể kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2023 của Công ty như sau:

*Đơn vị: tỷ đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	% tăng/ giảm	Kế hoạch 2023	Thực hiện/ Kế hoạch
Tổng Doanh thu	98,30	44,95	-54%	83	54%
Lợi nhuận trước thuế	14,74	-99,33	-	2	-
Lợi nhuận sau thuế	0,69	-103,80	-	-	-



**Về doanh thu:** Tổng doanh thu đạt 44,95 tỷ đồng, trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ đạt 8,80 tỷ đồng, doanh thu hoạt động tài chính đạt 35,47 tỷ đồng và thu nhập khác đạt 682 triệu đồng. Như vậy tổng doanh thu giảm 53,35 tỷ đồng so với năm 2022, đạt 54% so với kế hoạch năm 2023.

Doanh thu chưa hoàn thành kế hoạch do trong năm 2023 thị trường tài chính khó khăn, dẫn đến khả năng huy động vốn và triển khai dự án chậm. Dự án Khu chung cư cao tầng Aurora Residences chưa hoàn thiện để đưa vào bàn giao cho khách hàng.

**Về lợi nhuận:** Do doanh thu giảm đáng kể, trong khi chi phí tài chính tăng cao, lợi nhuận trước và sau thuế ghi nhận lỗ. Cụ thể, lợi nhuận trước thuế lỗ 99,33 tỷ đồng.

Như vậy, năm 2023 hoạt động kinh doanh của công ty hết sức khó khăn, gánh nặng chi phí tài chính tăng cao, trong khi các dự án chưa kịp hoàn thành để bàn giao, kết quả kinh doanh của Công ty liên doanh, liên kết hoạt động trong lĩnh vực khai thác, sản xuất và cung cấp nguyên vật liệu xây dựng gặp nhiều khó khăn, lợi nhuận sụt giảm. Điều này dẫn đến doanh thu năm 2023 sụt giảm đáng kể và ghi nhận mức lợi nhuận âm.

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

### TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Vốn chủ sở hữu

**1.510**

TỶ ĐỒNG

▼ 7%

Tổng doanh thu

**44,95**

TỶ ĐỒNG

▼ 54%

so với năm 2022



Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Dvt: tỷ đồng % tăng/giảm
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>3.848</b>	<b>3.961</b>	<b>3%</b>
Tài sản ngắn hạn	2.489	2.805	13%
Tài sản dài hạn	1.359	1.155	-15%
<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>3.848</b>	<b>3.961</b>	<b>3%</b>
<b>Nợ phải trả</b>	<b>2.232</b>	<b>2.451</b>	<b>10%</b>
Nợ ngắn hạn	2.229	2.443	10%
Nợ dài hạn	4	7	100%
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>1.615</b>	<b>1.510</b>	<b>-7%</b>

Doanh thu thuần

**8.798**

TỶ ĐỒNG

▼ 85%

so với năm 2022

### Tình hình tài sản

Cơ cấu tài sản của công ty chủ yếu là tài sản ngắn hạn, chiếm khoảng 65% - 71% tổng tài sản. Tài sản dài hạn chiếm khoảng 29%-35%.

Trong năm 2023, Tổng tài sản công ty tăng nhẹ 113 tỷ đồng, từ 3.848 tỷ đồng lên đạt 3.961 tỷ đồng, tương ứng mức tăng 3%. Trong đó:

- » Tài sản ngắn hạn tăng 317 tỷ đồng, từ 2.489 tỷ đồng lên đạt 2.805 tỷ đồng, tương ứng mức tăng 13%. Tài sản ngắn hạn tăng chủ yếu tăng các khoản phải thu, hàng tồn kho.
- » Tài sản dài hạn giảm 203 tỷ đồng, từ 1.359 tỷ đồng xuống 1.155 tỷ đồng, tương ứng mức giảm 15% chủ yếu giảm các khoản phải thu dài hạn.

### Tình hình nguồn vốn

#### a. Nợ phải trả

Nợ phải trả của công ty trong năm 2023 tăng 218 tỷ đồng, chủ yếu do trích trước lãi phải trả cho khách hàng và tăng nợ vay ngắn hạn và lãi vay.

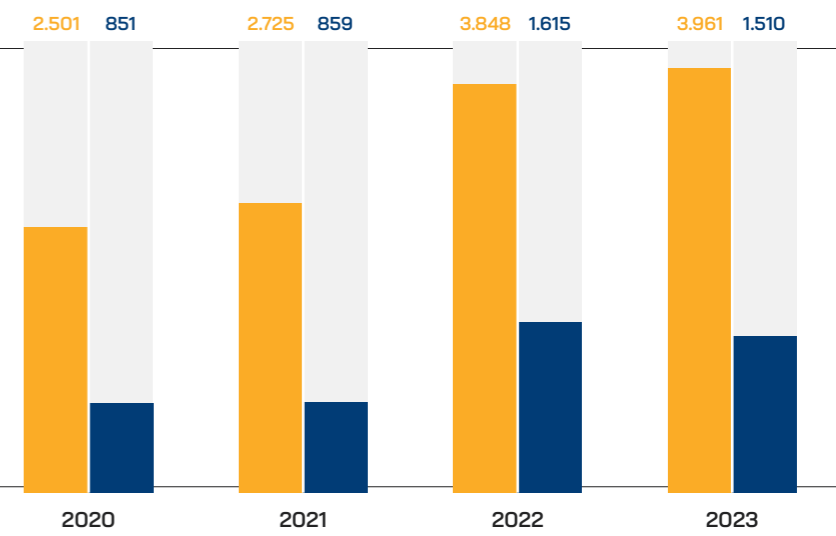
#### b. Vốn chủ sở hữu

Vốn chủ sở hữu của công ty giảm từ 1.615 tỷ đồng vào năm 2022 xuống còn 1.510 tỷ đồng cuối năm 2023, tương ứng mức giảm 105 tỷ đồng (-7%), chủ yếu do năm 2023 ghi nhận lỗ trong kết quả kinh doanh, làm giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

### Biểu đồ tăng trưởng tổng tài sản và vốn chủ sở hữu của Công ty qua các năm

(ĐVT: tỷ đồng)

■ Vốn chủ sở hữu  
■ Tổng tài sản



### Ảnh hưởng của tỷ giá hối đoái

Công ty không có các khoản nợ ngoại tệ và các giao dịch ngoại tệ, do đó, hoạt động của công ty không chịu ảnh hưởng trực tiếp bởi tỷ giá hối đoái.

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

### TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)

#### ◆ Tình hình tài chính

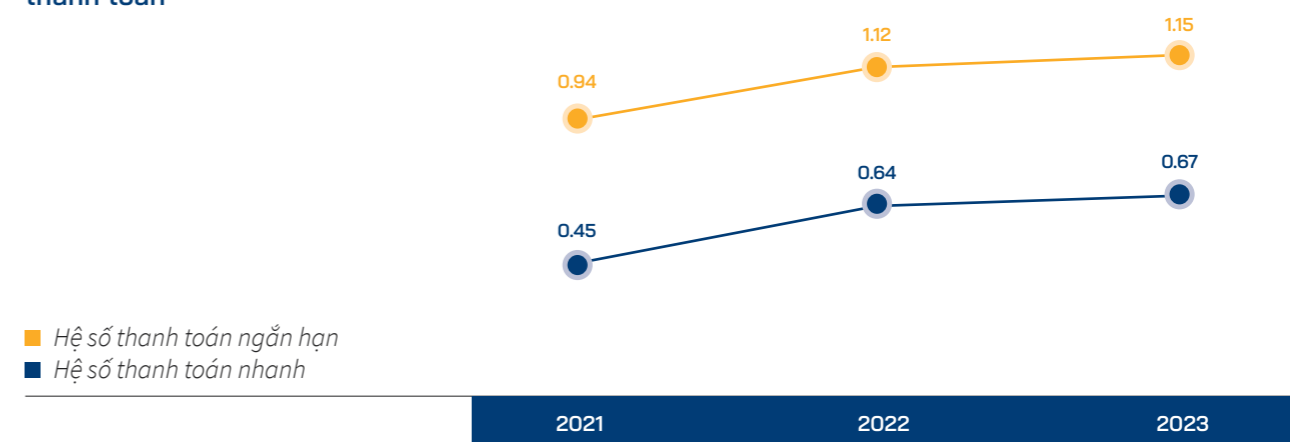
ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	% tăng/giảm
Tổng giá trị tài sản	3.847.503	3.960.639	3%
Doanh thu thuần	60.238	8.798	-85%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	9.418	-96.167	-1121%
Lợi nhuận khác	5.326	-3.162	-159%
Lợi nhuận trước thuế	14.744	-99.329	-774%
Lợi nhuận sau thuế	691	-103.804	-15119%

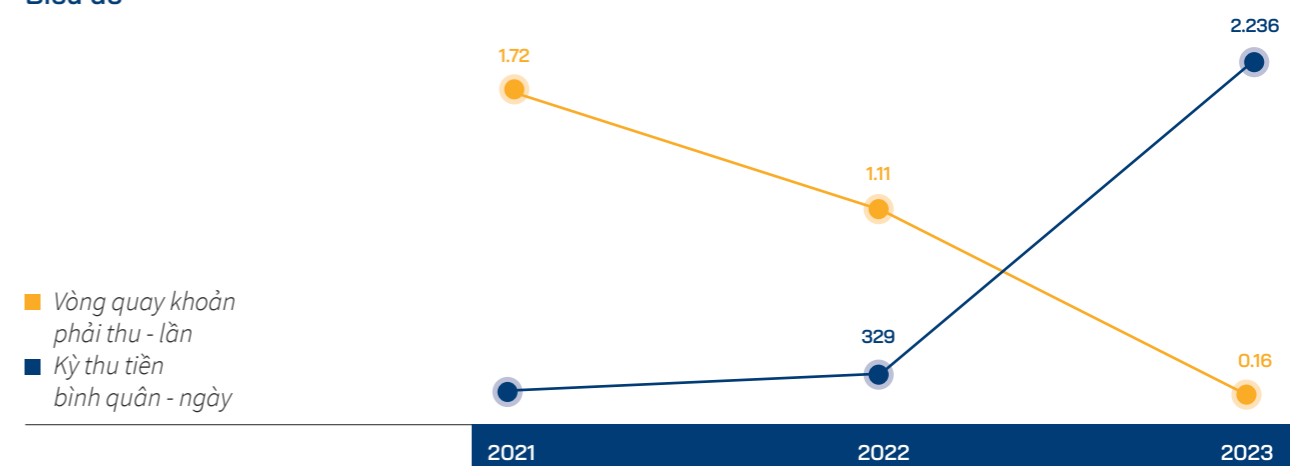
#### ◆ Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	0,94	1,12	1,15
+ Hệ số thanh toán nhanh	0,45	0,64	0,67
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
Nợ phải trả	1.866	2.232	2.451
Tổng tài sản	2.725	3.848	3.961
Vốn chủ sở hữu	859	1.615	1.510
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	68,5%	58,0%	61,9%
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	217,3%	138,2%	162,3%
<b>Hiệu suất hoạt động</b>			
+ Vòng quay khoản phải thu - lần	1,72	1,11	0,16
+ Kỳ thu tiền bình quân - ngày	212,55	328,81	2.235,86
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
+ Tỷ suất lợi nhuận gộp biên	49,48%	88,30%	21,24%
+ Tỷ suất sinh lợi trên doanh thu thuần (ROS)	17,67%	1,15%	-1179,85%
+ Tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	1,55%	0,06%	-6,64%
+ Tỷ suất sinh lợi trên tổng tài sản bình quân (ROA)	0,51%	0,02%	-2,66%

#### Biểu đồ hệ số thanh toán



#### Biểu đồ



## TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ TRIỂN KHAI CÁC DỰ ÁN

Năm 2023 là một năm hết sức khó khăn đối với các doanh nghiệp bất động sản nói chung và DRH Holdings nói riêng. Trong tình hình đó, công ty cố gắng duy trì ổn định hoạt động, triển khai các công tác pháp lý, hiện rà soát lại các hồ sơ của các nhà thầu, duy trì các hoạt động bảo vệ, giữ gìn cảnh quan dự án, gia hạn các hợp đồng, công tác bảo hành, bảo trì.

# 5+

DỰ ÁN NHÀ Ở  
TẠI CÁC KHU VỰC TP. HCM, ĐỒNG NAI, BÌNH DƯƠNG

# 2+

DỰ ÁN NHÀ Ở  
ĐÃ HOÀN THIỆN VÀ BÀN GIAO

# 1.500+

SẢN PHẨM ĐÃ VÀ ĐANG PHÁT TRIỂN

# 1.200+

KHÁCH HÀNG



## TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ TRIỂN KHAİ CÁC DỰ ÁN (tiếp theo)



Hình thực tế dự án D-Vela tại Huỳnh Tấn Phát, Quận 7



### KHU CHUNG CƯ CAO TẦNG D-VELA

#### Thông tin chung

Với 168 căn hộ, 82 Officetel và 9 Shophouse, dự án D-vela tọa lạc tại Quận 7, một trong những khu vực năng động và tiềm năng nhất của TP HCM đã được bàn giao đến khách hàng với chất lượng như cam kết. Khu căn hộ đã và đang vận hành đảm bảo không gian sống an toàn, hiện đại và mang lại nhiều tiện ích cho cư dân.

**Tình trạng triển khai:** Công ty đã hoàn tất bàn giao nhà ở cho khách hàng, các khu vực tiện ích chung và khuôn viên dự án đã hoàn thiện đem đến cho cư dân không gian sống tối ưu. Công ty thực hiện công tác đề nghị cấp Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu Công trình xây dựng cho khách hàng cũng như công tác bàn giao dự án D-vela khi Ban Quản trị chung cư hoàn tất quy chế hoạt động.

Dự án đã hoàn thiện và bàn giao

# 259

căn hộ/ shophouse/ officetel

#### Thông tin dự án

Vị trí	1177 Huỳnh Tấn Phát, P.Phú Thuận, Q. 7
Loại hình sản phẩm	Căn hộ -Thương mại dịch vụ
Diện tích đất	<b>2.820,3 m<sup>2</sup></b>
Tổng sản phẩm	168 căn hộ, 82 Officetel và 9 Shophouse
Thời gian bàn giao	<b>Đã hoàn thiện và bàn giao</b>

## TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ TRIỂN KHAI CÁC DỰ ÁN (tiếp theo)



Phối cảnh khu thương mại dự án Aurora Residences, Quận 8



### KHU CHUNG CƯ CAO TẦNG AURORA

#### Thông tin chung

Dự án căn hộ cao cấp ở quận 8 liền kề quận 5, có 2 mặt tiền đường, 2 mặt sông với quy mô 445 căn hộ, 32 Officetel, 9 Shophouse. Đây là dự án có vị trí thuận lợi cho giao thông và mang lại không gian sống thoáng đãng, được thiết kế kiến trúc đẳng cấp, tận dụng tối đa các view nhìn thông thoáng hướng về sông.

**Tình trạng triển khai:** Dự án đang trong quá trình thi công hoàn thiện.

**Tiến độ dự kiến:** Dự án chậm bàn giao so với kế hoạch, công ty sẽ đẩy mạnh thi công để bàn giao vào tháng 8 năm 2025.

Dự án đang hoàn thiện

# 486

căn hộ/ shophouse/ officetel

#### Thông tin dự án

Vị trí	277 Đường Bến Bình Đông, P.14, Q.8, TP. HCM
Loại hình sản phẩm	Dự án căn hộ cao cấp
Diện tích đất	5,465 m <sup>2</sup>
Tổng sản phẩm	445 căn hộ, 32 Officetel, 9 Shophouse
Thời gian bàn giao	<b>Bàn giao vào tháng 8/2025</b>

## TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ TRIỂN KHAI CÁC DỰ ÁN (tiếp theo)



### KHU DÂN CƯ METRO VALLEY (TÊN THƯƠNG MẠI SYMBIO GARDEN)

#### Thông tin chung

Dự án Symbio Garden là mô hình nhà phố – thương mại – sức khỏe ẩn tượng được phát triển trên nguyên tắc: mọi yếu tố như thiên nhiên, con người, khoa học kỹ thuật, hạ tầng sẽ cùng phát triển, tôn trọng nhau và tác động có lợi ích lên nhau. Nhờ vậy, cư dân trong khu vực sẽ được hưởng cuộc sống khỏe mạnh, tiện nghi, an toàn và chất lượng.

**Tình trạng triển khai:** Dự án đã có Quyết định phê duyệt quy hoạch 1/500, đang trong quá trình hoàn thành các thủ tục pháp lý về đất đai và đầu tư theo quy định của luật Đầu tư 2020.

Bàn giao năm 2025

# 137

căn nhà phố biệt lập

#### Thông tin dự án

Vị trí	Đường D400, P. Tân Phú, TP. Thủ Đức, TP. HCM
Loại hình sản phẩm	Phức hợp
Diện tích đất	34.737 m <sup>2</sup>
Tổng sản phẩm	137 căn nhà phố biệt lập
Tiến độ dự kiến	<b>Bàn giao năm 2025</b>



## TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ TRIỂN KHAI CÁC DỰ ÁN (tiếp theo)



### Dự án sắp triển khai



# 621

Đất nhà liên kế

# 62

Đất phố thương mại

Tổng diện tích đất

# 138,9

NGHÌN  
MÉT VUÔNG

### KHU DÂN CƯ HÒA BÌNH

**Thông tin chung:** Dự án đầu tư có Quy mô 14 ha bao gồm Nhà liên kế (621 căn), đất phố thương mại (62 nền), và một phần đất thương mại dịch vụ tại xã Quang Trung, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

**Tình trạng triển khai:** Dự án đã được phê duyệt quyết định chủ trương đầu tư dự án và quy hoạch chi tiết 1/500 để thực hiện dự án khu dân cư. Công ty đang tiến hành các thủ tục pháp lý và chuẩn bị thi công cơ sở hạ tầng.

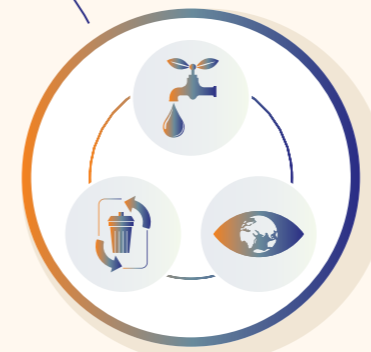
#### Thông tin dự án

Vị trí	xã Quang Trung, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai
Loại hình sản phẩm	Phức hợp
Diện tích đất	138.901,5 m <sup>2</sup>
Tổng sản phẩm	621 Đất nhà liên kế, 62 Đất phố thương mại
Tiến độ dự kiến	<b>Đưa vào kinh doanh năm 2025</b>

# Phát triển bền vững



- ① Báo cáo đánh giá trách nhiệm môi trường và xã hội
- ② Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường
- ③ Đánh giá liên quan vấn đề người lao động và phát triển nguồn nhân lực
- ④ Đánh giá trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương



QUẢN LÝ  
CÁC TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG



TẠO LẬP  
VÀ CHIA SẺ GIÁ TRỊ



ĐẦU TƯ  
CÓ TRÁCH NHIỆM



ĐẦU TƯ  
PHÁT TRIỂN CON NGƯỜI

## BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ TRÁCH NHIỆM MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

### 01 Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường

#### Việc tiêu thụ điện, nước

Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực phát triển bất động sản, tiêu thụ điện, nước của công ty chủ yếu dùng trong sinh hoạt tại văn phòng. Ý thức được bảo vệ môi trường là vấn đề mà mọi cá nhân, tổ chức đều phải cùng chung tay từ những việc nhỏ, công ty đã sử dụng các thiết bị tiết kiệm điện, nước tại văn phòng. Cán bộ nhân viên được nâng cao ý thức tự giác thực hiện tiết kiệm điện, nước qua việc tắt mở các thiết bị điện, kiểm tra máy điều hòa không khí trong sinh hoạt hàng ngày...

#### Chất thải và rác thải

Văn phòng công ty không tiến hành các hoạt động sản xuất tạo ra các rác thải độc hại. Chất thải và rác thải sinh hoạt được xử lý theo đúng quy định của hệ thống thu gom của địa phương.

#### Mở rộng diện tích cây xanh

tại văn phòng công ty, ngoài những cây xanh được công ty thuê để trang trí, công ty đã chú trọng mở rộng vườn cây xanh tại khu vực riêng của công ty. Vườn cây xanh được chăm sóc chu đáo, đa dạng và luôn được mở rộng diện tích, góp phần bảo vệ môi trường chung.



TỔNG SỐ LƯỢNG  
NHÂN SỰ CÔNG TY  
ĐẾN CUỐI NĂM 2023

**50** NGƯỜI

02

## ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN VẤN ĐỀ NGƯỜI LAO ĐỘNG VÀ PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

### a. Về số lượng và cơ cấu nhân sự

Tổng số lượng nhân sự Công ty đến cuối năm 2023 là 50 người, giảm 18% so với số nhân sự cuối năm 2022. Về cơ cấu: nhân sự nữ tỷ lệ chiếm 40%, nam tỷ lệ chiếm 60% trong tổng nhân sự. Về trình độ lao động, nhân sự có trình độ đại học và sau đại học chiếm 76%, cụ thể như sau:

Thông tin cơ bản	31/12/2022			31/12/2023		
	Nam	Nữ	Cộng	Nam	Nữ	Cộng
Trình độ sau Đại học	2	3	5	2	2	4
Đại học	28	13	41	24	10	34
Cao đẳng	2	6	8	1	6	7
Trung cấp	1	2	3	1	1	2
Lao động phổ thông	3	1	4	2	1	3
<b>Tổng cộng</b>	<b>36</b>	<b>25</b>	<b>61</b>	<b>30</b>	<b>20</b>	<b>50</b>

Năm 2023 tiếp tục là một năm đầy khó khăn toàn diện đối với các doanh nghiệp trong ngành bất động sản nói chung và Công ty DRH Holdings nói riêng. Nhiều doanh nghiệp đã phải cắt giảm mạnh nhân sự và lương nhân viên để tiết giảm chi phí. Tại DRH Holdings, mặc dù đối diện với khó khăn nhiều mặt nhưng với bộ máy nhân sự cơ bản đã được tinh gọn, cộng với sự nỗ lực cố gắng của Ban Lãnh đạo nên tình hình nhân sự và chính sách đối với người lao động của công ty trong năm 2023 tuy có biến động nhưng vẫn ổn định. Cụ thể:

### b. Chính sách lương, thưởng, phúc lợi

Trong năm 2023, nhiều doanh nghiệp bất động sản trên thị trường do khó khăn đã phải cắt giảm số lượng và chi phí nhân sự. Tại DRH Holdings, mặc dù hết sức khó khăn, công ty vẫn cố gắng đảm bảo mức thu nhập và các chính sách chế độ phúc lợi cho nhân viên.

Mức thu nhập bình quân của Cán bộ nhân viên trong năm 2023 đạt hơn 26 triệu đồng/người/tháng, thấp hơn khoảng 17% so với năm 2022 do các hoạt động triển khai dự án chưa được triển khai mạnh, công ty sắp xếp nhân sự làm việc luân phiên theo tình hình thực tế.

Các chính sách phúc lợi cho CBNV vẫn được Công ty thực hiện và đảm bảo, cụ thể: Về bảo hiểm sức khỏe: Công ty mua gói bảo hiểm sức khỏe Bảo Minh cho Cán bộ nhân viên; các chi tiêu động viên, khích lệ vào các dịp lễ tết, tổ chức các hoạt động truyền thông nội bộ nhằm tạo sân chơi và môi trường giao lưu, gắn kết cho Cán bộ nhân viên

### c. Đào tạo và phát triển nguồn nhân lực

Công tác đào tạo luôn được công ty chú trọng, khuyến khích. Không chỉ các chương trình đào tạo do các đơn vị bên ngoài tổ chức, công ty đã đẩy mạnh công tác đào tạo nội bộ, dần hình thành văn hóa học tập và thói quen tích cực tham gia các lớp đào tạo của cán bộ nhân viên.

Ngoài việc tham gia các chương trình cập nhật kiến thức chuyên ngành đối với mỗi bộ phận như sinh hoạt câu lạc bộ Thuế, tham gia các chương trình cập nhật kiến thức pháp lý, luật về bất động sản..., công ty còn chú trọng tổ chức chuyên đề chia sẻ về các kỹ năng giải quyết tình huống, đàm phán, các kỹ năng về trình bày văn bản, thuyết trình... giúp cán bộ nhân viên có cơ hội được học hỏi, tham gia vào các tình huống thực tế.





#### d. Truyền thông nội bộ và các hoạt động tập thể

Công tác truyền thông nội bộ được đẩy mạnh qua đa dạng các kênh bitrix, zalo, màn hình desktop... Các sự kiện, hoạt động tập thể của công ty được tổ chức chu đáo và được cán bộ nhân viên hưởng ứng tích cực.

Công ty thường xuyên chia sẻ những bài viết về các bài học cuộc sống, truyền tải những thông điệp tích cực. Vào những dịp sinh nhật công ty, sinh nhật mỗi cán bộ nhân viên, các ngày lễ kỷ niệm... thông qua hệ thống truyền thông nội bộ, Ban lãnh đạo công ty và Công đoàn luôn gửi đến cán bộ nhân viên những lời chúc mừng, động viên. Toàn thể cán bộ nhân viên giao lưu, chia sẻ suy nghĩ, đây cũng là một hoạt động tập thể gắn kết trong công ty với nhau.



### 03

## ĐÁNH GIÁ TRÁCH NHIỆM CỦA DOANH NGHIỆP ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

Mặc dù gặp nhiều khó khăn, DRH Holdings vẫn chú trọng triển khai các hoạt động thiện nguyện thể hiện ý thức đối với cộng đồng và xã hội xuyên suốt trong thời gian qua. Các công tác ủng hộ kinh phí cho các địa phương hỗ trợ người nghèo và các đối tượng chính sách tại các địa phương được Cán bộ nhân viên và Ban lãnh đạo quan tâm chia sẻ, ủng hộ trong điều kiện còn nhiều khó khăn trong đời sống.

Vào dịp đầu năm vừa qua, Ban lãnh đạo và Cán bộ nhân viên Công ty đã có chuyến đi thăm và trao tặng tài trợ cất nhà nhân ái và thẻ BHYT y tế cho đoàn viên khó khăn tại Châu Đốc, An Giang.



Chủ tịch HĐQT DRH Holdings trao tặng tài trợ cất nhà nhân ái và thẻ BHYT cho đoàn viên khó khăn (Châu Đốc, An Giang)



# Báo cáo tài chính

- 1 Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc
- 2 Báo cáo kiểm toán độc lập
- 3 Bảng cân đối kế toán hợp nhất
- 4 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
- 5 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
- 6 Báo cáo thuyết minh tài chính hợp nhất



# 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 của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

## Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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;
- » 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 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 hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận; và
- » Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất 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. 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.

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  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 09 năm 2024

Số: 193/2024/BCKT-AVI-TC1

# BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo (“báo cáo tài chính hợp nhất”) của Công ty Cổ phần DRH Holdings (gọi tắt là “Công ty”) và các công ty con, được lập ngày 04 tháng 09 năm 2024, từ trang 05 đến trang 33, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

## 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 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 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 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 phải 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 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 hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 đơn vị. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính 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 làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

Số: 193/2024/BCKT-AVI-TC1

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP** (tiếp theo)**Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Tại ngày 31/12/2023, tổng số dư nợ trái phiếu DRHH2022001 và DRHH2224001 của Công ty là 567,59 tỷ đồng. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty chưa có Báo cáo kiểm toán về tình hình sử dụng nguồn vốn từ phát hành trái phiếu còn dư nợ nêu trên 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 năm 2023 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 tại ngày 31/12/2023 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 năm 2023 của Công ty.

**Ý kiến của kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần DRH Holdings và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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.

**Vấn đề cần nhấn mạnh**

Như đã nêu tại thuyết minh số 4.1 trên bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất: Tại ngày 31/12/2023, Công ty có khoản nợ gốc và lãi của trái phiếu đã quá hạn thanh toán theo điều khoản phát hành với số tiền lần lượt là 157.588.267.108 đồng và 10.018.714.304 đồng; chưa thanh toán khoản lãi chậm thanh toán của trái phiếu chưa đến hạn thanh toán là 37.744.296.198 đồng. Đồng thời, kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2023 của Công ty bị lỗ, nhóm Công ty có khoản nợ thuế đã quá hạn nộp Ngân sách Nhà nước. Các vấn đề 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 tài chính, (iii) thu hồi kịp thời các khoản nợ phải thu đến hạn. Ban Tổng Giám đốc Công ty đã và đang thực hiện các thủ tục cần thiết, bao gồm gửi Công văn xin ý kiến các trái chủ về việc xử lý tài sản đảm bảo, làm việc với các đối tác tiềm năng để thanh lý một số khoản đầu tư để đảm bảo thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ với các trái chủ. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể hoàn trả các khoản nợ đã quá hạn thanh toán và không ảnh hưởng đến khả năng tiếp tục hoạt động kinh doanh trong các kỳ tiếp theo. Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề nêu trên.

**Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán khác. Trên Báo cáo kiểm toán đề ngày 31/03/2023, kiểm toán viên đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

Thay mặt và đại diện cho  
**Công ty TNHH Kiểm toán An Việt**



Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 04 tháng 09 năm 2024

**Vũ Bình Minh**  
**Tổng Giám đốc**  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0034-  
2023-055-1

**Đoàn Thu Hằng**  
**Kiểm toán viên**  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1396-  
2023-055-1

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

MẪU SỐ B01 - DN/HN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
<b>A TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.805.256.327.710</b>	<b>2.488.737.829.430</b>
<b>I Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>104.218.060.765</b>	<b>159.599.631.732</b>
1 Tiền	111	5	104.218.060.765	159.599.631.732
<b>II Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.517.609.470.297</b>	<b>1.244.232.772.494</b>
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	52.921.391.050	54.866.206.628
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	131.143.045.782	135.246.035.837
3 Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	253.920.500.000	500.000.000
4 Phải thu ngắn hạn khác	136	9	1.080.552.283.465	1.053.620.530.029
5 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(927.750.000)	-
<b>III Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>10</b>	<b>1.160.449.743.322</b>	<b>1.056.597.799.764</b>
1 Hàng tồn kho	141		1.160.449.743.322	1.056.597.799.764
<b>IV Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>22.979.053.326</b>	<b>28.307.625.440</b>
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	1.077.223.276	989.762.433
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		17.451.348.236	22.867.381.193
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>1.155.382.609.010</b>	<b>1.358.765.294.953</b>
<b>I Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>4.656.824.000</b>	<b>221.789.824.000</b>
1 Phải thu về cho vay dài hạn	215		2.787.500.000	219.920.500.000
2 Phải thu dài hạn khác	216	9	1.869.324.000	1.869.324.000
<b>II Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>433.425.661</b>	<b>723.361.073</b>
1 Tài sản cố định hữu hình	221	12	433.425.661	626.247.723
- Nguyên giá	222		2.001.806.317	2.097.516.317
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.568.380.656)	(1.471.268.594)
2 Tài sản cố định vô hình	227	13	-	97.113.350
- Nguyên giá	228		2.217.956.190	2.217.956.190
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.217.956.190)	(2.120.842.840)
<b>III Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>14</b>	<b>88.625.944.254</b>	<b>90.683.292.860</b>
- Nguyên giá	231		94.797.990.060	94.797.990.060
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(6.172.045.806)	(4.114.697.200)
<b>IV Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>864.019.184.372</b>	<b>847.098.747.445</b>
1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	15	864.019.184.372	847.098.747.445
<b>V Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>197.647.230.723</b>	<b>198.470.069.575</b>
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	11	185.710.550.971	186.508.088.307
2 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		11.936.679.752	11.961.981.268
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>3.960.638.936.720</b>	<b>3.847.503.124.383</b>

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

(tiếp theo)

MẪU SỐ B01 - DN/HN

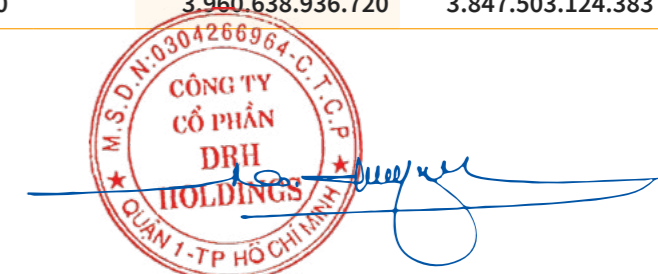
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
<b>C NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.450.549.112.707</b>	<b>2.232.265.372.790</b>
<b>I Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.443.118.849.103</b>	<b>2.228.559.202.300</b>
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	88.190.958.037	94.462.985.357
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		529.747.991.858	529.931.218.289
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	35.062.360.568	31.288.240.183
4 Phải trả người lao động	314		9.704.235.686	2.952.786.971
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	259.411.343.840	123.402.846.464
7 Phải trả ngắn hạn khác	319	19	734.721.303.862	738.415.937.582
8 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	773.701.345.674	695.316.069.715
9 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		12.579.309.578	12.789.117.739
<b>II Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>7.430.263.604</b>	<b>3.706.170.490</b>
1 Phải trả dài hạn khác	337	18	-	118.800.000
2 Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		3.842.893.114	-
3 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>1.510.089.824.013</b>	<b>1.615.237.751.593</b>
<b>I Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>1.510.089.824.013</b>	<b>1.615.237.751.593</b>
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411	21	1.243.538.660.000	1.243.538.660.000
» Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.243.538.660.000	1.243.538.660.000
2 Thặng dư vốn cổ phần	412	21	120.132.866.000	120.132.866.000
3 Cổ phiếu quỹ	415	21	(6.460.000.000)	(6.460.000.000)
4 Quỹ đầu tư phát triển	418	21	19.564.185.852	19.564.185.852
5 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	21	122.459.055.277	227.553.658.972
» LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		226.209.357.943	227.487.508.092
» LNST chưa phân phối năm nay	421b		(103.750.302.666)	66.150.880
6 Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	21	10.855.056.884	10.908.380.769
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>3.960.638.936.720</b>	<b>3.847.503.124.383</b>

**Phạm Thị Mai Nương**  
Người lập

**Lê Thị Thuần**  
Kế toán trưởng



**Ngô Đức Sơn**  
Tổng Giám đốc  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 09 năm 2024

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B02 - DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
<b>1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>22</b>	<b>8.798.071.703</b>	<b>60.238.137.242</b>
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>		<b>8.798.071.703</b>	<b>60.238.137.242</b>
4 Giá vốn hàng bán	11	23	6.929.339.211	7.049.548.702
<b>5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>1.868.732.492</b>	<b>53.188.588.540</b>
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	35.472.176.802	37.781.982.693
7 Chi phí tài chính	22	25	126.137.110.050	93.336.307.523
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		108.602.374.854	78.132.356.123
8 Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		16.920.436.927	34.331.043.104
9 Chi phí bán hàng	25	26	299.312.342	-
10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	23.991.917.737	22.547.018.091
<b>11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>(96.166.993.908)</b>	<b>9.418.288.723</b>
12 Thu nhập khác	31		681.993.049	279.415.621
13 Chi phí khác	32	27	3.844.385.830	(5.046.099.319)
<b>14 Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>(3.162.392.781)</b>	<b>5.325.514.940</b>
<b>15 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>(99.329.386.689)</b>	<b>14.743.803.663</b>
16 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	29	1.383.072.901	15.218.323.081
17 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		3.091.166.961	(1.165.667.356)
<b>18 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>(103.803.626.551)</b>	<b>691.147.938</b>
19 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(103.750.302.666)	66.150.880
20 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(53.323.885)	624.997.058
<b>21 Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	<b>30</b>	<b>(835)</b>	<b>1</b>

**Phạm Thị Mai Nương**  
Người lập

**Lê Thị Thuần**  
Kế toán trưởng



**Ngô Đức Sơn**  
Tổng Giám đốc  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 09 năm 2024

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

MẪU SỐ B03 - DN/HN

(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2023	Năm 2022
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>1 Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>(99.329.386.689)</b>	<b>14.743.803.663</b>
<b>2 Điều chỉnh cho các khoản</b>			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	2.347.284.018	2.423.350.398
- Các khoản dự phòng	03	927.750.000	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(50.030.069.743)	(55.202.390.108)
- Chi phí lãi vay	06	120.577.583.189	88.500.481.123
<b>3 Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>(25.506.839.225)</b>	<b>50.465.245.076</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(19.672.790.263)	(155.583.876.413)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(103.851.943.558)	(151.432.584.007)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	91.612.944.620	95.499.586.803
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	710.076.493	1.452.640.758
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	447.720.575
- Tiền lãi vay đã trả	14	(63.434.421.285)	(74.232.098.170)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(209.808.161)	(3.813.167.922)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(120.352.781.379)</b>	<b>(237.196.533.300)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	-	(604.780.000)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(2.287.500.000)	(220.420.500.000)
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(453.350.580.416)
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	248.642.788	20.871.347.004
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(2.038.857.212)</b>	<b>(653.504.513.412)</b>

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(tiếp theo)

MẪU SỐ B03 - DN/HN

(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2023	Năm 2022
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỬ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	758.772.196.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	662.149.568.891	1.192.224.528.466
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(595.139.501.267)	(949.909.705.701)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>67.010.067.624</b>	<b>1.001.087.018.765</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>	<b>(55.381.570.967)</b>	<b>110.385.972.053</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>159.599.631.732</b>	<b>49.213.659.679</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>104.218.060.765</b>	<b>159.599.631.732</b>

**Phạm Thị Mai Nương**  
Người lập

**Lê Thị Thuần**  
Kế toán trưởng



**Ngô Đức Sơn**  
Tổng Giám đốc  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 09 năm 2024

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B09 - 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 lần gần nhất 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 31/12/2023 là 50 người (tại ngày 31/12/2022 là 61 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

MẪU SỐ B09 - 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** (tiếp theo)**1.4. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31/12/2023, 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 31/12/2023 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	29,75%	29,75%	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.

**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 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 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.

**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:

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

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 bao gồm Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023. 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.

Trong năm 2023, kết quả kinh doanh hợp nhất của Công ty bị lỗ 103,75 tỷ đồng. Tại ngày 31/12/2023, Công ty chưa thanh toán khoản nợ gốc và lãi của trái phiếu đã quá hạn thanh toán theo điều khoản phát hành với số tiền lần lượt là 157.588.267.108 đồng và 10.018.714.304 đồng; chưa thanh toán khoản lãi chậm thanh toán của trái phiếu chưa đến hạn thanh toán là 37.744.296.198 đồng. Đồng thời, nhóm Công ty có khoản nợ thuế đã quá hạn nộp Ngân sách Nhà nước với số tiền 27.002.776.763 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 tài chính, (iii) thu hồi kịp thời các khoản nợ đến hạn. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã và đang thực hiện các thủ tục cần thiết, bao gồm gửi Công văn xin ý kiến các trái chủ về việc xử lý tài sản đảm bảo, làm việc với các đối tác tiềm năng để thanh lý một số khoản đầu tư để đảm bảo thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ với các trái chủ. 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 trên cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

MẪU SỐ B09 - 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

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

#### 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 năm tài chính. 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 niên độ 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 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 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.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

MẪU SỐ B09 - 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

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

#### 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:

	Số năm
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:

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

#### 4.10. Các khoản phải trả (tiếp theo)

- » 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 kế 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.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

MẪU SỐ B09 - 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

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

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

#### 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

MẪU SỐ B09 - 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

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**4.17. Công cụ tài chính** (tiếp theo)

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.

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**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2023	01/01/2023
Tiền mặt	18.760.909	82.946.384
Tiền gửi ngân hàng	104.199.299.856	159.516.685.348
<b>Cộng</b>	<b>104.218.060.765</b>	<b>159.599.631.732</b>

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

Đơn vị tính: VND

	31/12/2023	01/01/2023
<b>Phải thu chuyển nhượng bất động sản</b>	<b>24.755.640.834</b>	<b>31.129.361.245</b>
<b>Phải thu từ cung cấp dịch vụ</b>	<b>28.165.750.216</b>	<b>23.736.845.383</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Song Đạt	26.268.015.401	22.261.832.183
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	422.721.615	-
<b>Cộng</b>	<b>52.921.391.050</b>	<b>54.866.206.628</b>

**7. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2023	01/01/2023
Bà Khúc Hồng Hoa (*)	120.000.000.000	120.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng PCO	3.023.007.179	7.259.799.152
Các nhà cung cấp khác	8.120.038.603	7.986.236.685
<b>Cộng</b>	<b>131.143.045.782</b>	<b>135.246.035.837</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.

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2023	01/01/2023
<b>Ngắn hạn</b>	<b>253.920.500.000</b>	<b>500.000.000</b>
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Dland (*)	253.920.500.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư AZA	-	500.000.000
<b>Dài hạn</b>	<b>2.787.500.000</b>	<b>219.920.500.000</b>
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Dland (*)	2.287.500.000	219.920.500.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư AZA	500.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>256.708.000.000</b>	<b>220.420.500.000</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

MẪU SỐ B09 - 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

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY** (tiếp theo)

(\*) 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 31/12/2023 là 70,708 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 là 249.115.500.000 đồng và 32.860.999.891 đồng.

**9. PHẢI THU KHÁC**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.080.552.283.465</b>	-	<b>1.053.620.530.029</b>	-
Phải thu từ hợp đồng ủy thác đầu tư	596.563.000.000	-	594.143.000.000	-
- Ông Trần Phước Tâm (i)	396.563.000.000	-	394.143.000.000	-
- Ông Nguyễn Thanh Trí (ii)	200.000.000.000	-	200.000.000.000	-
Phải thu từ hợp đồng đặt cọc	311.030.000.000	-	326.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Codona Thế kỷ 21	11.030.000.000	-	26.000.000.000	-
- Ông Tô Duy Thái (iii)	300.000.000.000	-	300.000.000.000	-
Tạm ứng cho nhân viên (iv)	103.538.101.519	-	65.653.412.693	-
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh (v)	26.964.460.000	-	60.964.460.000	-
Phải thu lãi cho vay của Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc DLand (vi)	32.860.999.891	-	9.863	-
Phải thu khác	9.595.722.055	-	6.859.647.473	-
<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>1.082.421.607.465</b>	-	<b>1.055.489.854.029</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 này 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 31/12/2023, số dư tạm ứng chủ yếu là khoản tạm ứng cho ông Phạm Trường Anh với số tiền khoảng 71 tỷ đồng; ông Huỳnh Bảo Long với số tiền khoảng 16,28 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. Trong năm, Đông Sài Gòn, DLand và Công ty thực hiện bù trừ công nợ giữa 3 bên với số tiền 34 tỷ đồng.
- vi. Xem chi tiết tại thuyết minh số 08.

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 tại ngày 31/12/2023.

**10. HÀNG TỒN KHO**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.160.449.743.322	-	1.056.597.799.764	-
- Dự án cao ốc Căn hộ - Thương mại dịch vụ Aurora	663.052.812.327	-	584.792.371.242	-
- Dự án khu dân cư Metro Valley (*)	497.396.930.995	-	470.895.772.142	-
- Các dự án khác	-	-	909.656.380	-
<b>Cộng</b>	<b>1.160.449.743.322</b>	-	<b>1.056.597.799.764</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 20).

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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

MẪU SỐ B09 - 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

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2023	01/01/2023
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.077.223.276</b>	<b>989.762.433</b>
Chi phí hoa hồng môi giới	787.010.551	739.036.534
Các khoản khác	290.212.725	250.725.899
<b>Dài hạn</b>	<b>185.710.550.971</b>	<b>186.508.088.307</b>
Chi phí hoa hồng môi giới	163.446.372.294	163.402.760.780
Chiết khấu thanh toán	19.784.243.219	19.791.062.704
Chi phí cải tạo tài sản đi thuê	237.028.467	1.417.786.990
Công cụ, dụng cụ	358.511.423	299.243.047
Các khoản khác	1.884.395.568	1.597.234.786
<b>Cộng</b>	<b>186.787.774.247</b>	<b>187.497.850.740</b>

**12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Đơn vị tính: VND

	Máy móc thiết bị	Thiết bị quản lý	Cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>	<b>103.832.610</b>	<b>1.993.683.707</b>	<b>2.097.516.317</b>
Giảm khác	-	(95.710.000)	(95.710.000)
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>103.832.610</b>	<b>1.897.973.707</b>	<b>2.001.806.317</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>	<b>103.832.610</b>	<b>1.367.435.984</b>	<b>1.471.268.594</b>
Khấu hao trong năm	-	192.822.062	192.822.062
<b>Giảm khác</b>	<b>-</b>	<b>(95.710.000)</b>	<b>(95.710.000)</b>
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>103.832.610</b>	<b>1.464.548.046</b>	<b>1.568.380.656</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>	<b>-</b>	<b>626.247.723</b>	<b>626.247.723</b>
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>-</b>	<b>433.425.661</b>	<b>433.425.661</b>
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng	103.832.610	1.293.193.707	1.397.026.317

**13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Đơn vị tính: VND

	Phần mềm máy tính	Cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>	<b>2.217.956.190</b>	<b>2.217.956.190</b>
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>2.217.956.190</b>	<b>2.217.956.190</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>	<b>2.120.842.840</b>	<b>2.120.842.840</b>
Khấu hao trong năm	97.113.350	97.113.350
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>2.217.956.190</b>	<b>2.217.956.190</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>	<b>97.113.350</b>	<b>97.113.350</b>
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng	2.217.956.190	2.217.956.190

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Đơn vị tính: VND

	Tầng hầm đậu xe	Cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>	<b>94.797.990.060</b>	<b>94.797.990.060</b>
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>94.797.990.060</b>	<b>94.797.990.060</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>	<b>4.114.697.200</b>	<b>4.114.697.200</b>
Khấu hao trong năm	2.057.348.606	2.057.348.606
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>6.172.045.806</b>	<b>6.172.045.806</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>	<b>90.683.292.860</b>	<b>90.683.292.860</b>
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>88.625.944.254</b>	<b>88.625.944.254</b>

(\*): Là giá trị công trình tầng hầm đậu xe ô tô 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

MẪU SỐ B09 - 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

**15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Ghi nhận theo PP vốn chủ	Giá gốc	Ghi nhận theo PP vốn chủ
Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương	500.060.054.838	864.019.184.372	500.060.054.838	847.098.747.445
<b>Cộng</b>	<b>500.060.054.838</b>	<b>864.019.184.372</b>	<b>500.060.054.838</b>	<b>847.098.747.445</b>

(\*) Công ty đang sở hữu 22.799.025 cổ phiếu tương ứng 29,75% 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 20).

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
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
Ông Nguyễn Quang Cường	-	-	12.340.579.234	12.340.579.234
Công ty TNHH Xây dựng An Phú Gia	5.866.366.025	5.866.366.025	9.866.366.025	9.866.366.025
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc DLand	5.664.486.875	5.664.486.875	5.462.075.077	5.462.075.077
Công ty TNHH Xây dựng 30-4	14.343.784.057	14.343.784.057	9.667.918.148	9.667.918.148
Các nhà cung cấp khác	19.742.393.935	19.742.393.935	14.552.119.728	14.552.119.728
<b>Cộng</b>	<b>88.190.958.037</b>	<b>88.190.958.037</b>	<b>94.462.985.357</b>	<b>94.462.985.357</b>

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

Đơn vị tính: VND

	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2024
Thuế giá trị gia tăng	4.488.422.756	(40.113.056)	-	4.448.309.700
Thuế thu nhập doanh nghiệp	18.713.187.255	1.383.072.901	-	20.096.260.156
- Phải thu	(4.450.481.814)	-	-	(4.450.481.814)
- Phải nộp	23.163.669.069	1.383.072.901	-	24.546.741.970
Thuế thu nhập cá nhân	1.501.927.396	1.955.980.729	2.745.271.155	712.636.970
Các khoản khác	2.134.220.962	3.293.382.589	72.931.623	5.354.671.928
<b>Cộng</b>	<b>26.837.758.369</b>	<b>6.592.323.163</b>	<b>2.818.202.778</b>	<b>30.611.878.754</b>

**Trong đó:**

Thuế và các khoản phải thu Nhà Nước	4.450.481.814	4.450.481.814
Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước	31.288.240.183	35.062.360.568

Tại ngày 31/12/2023, 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 27.002.776.763 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.

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2023	01/01/2023
Trích trước lãi chậm bàn giao (*)	203.904.420.738	113.152.651.392
Chi phí lãi vay	55.181.923.102	9.413.969.533
Các khoản khác	325.000.000	836.225.539
<b>Cộng</b>	<b>259.411.343.840</b>	<b>123.402.846.464</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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

MẪU SỐ B09 - 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

**19. PHẢI TRẢ KHÁC NGẮN HẠN**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2023	01/01/2023
<b>Ngắn hạn</b>	<b>734.721.303.862</b>	<b>738.415.937.582</b>
Kinh phí công đoàn, các khoản bảo hiểm	3.537.621.408	948.748.700
Nhận đặt cọc từ các cá nhân mua bất động sản	551.555.294.438	555.571.309.769
Mượn tiền không lãi suất (i)	91.723.770.732	97.371.130.721
- Các cá nhân	78.352.640.000	83.999.999.989
- 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	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	7.273.142.163
Lãi phải trả Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ ước Đông Nam	5.756.920.548	5.756.920.548
Cố tức phải trả	1.220.400.000	1.101.600.000
Các khoản phải trả khác	12.221.100.741	9.050.415.317
<b>Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>118.800.000</b>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	-	118.800.000
<b>Cộng</b>	<b>734.721.303.862</b>	<b>738.534.737.582</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.

**20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

	Đơn vị tính: VND	
	01/01/2023	31/12/2023
	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>
	<b>Tăng</b>	<b>Giảm</b>
	<b>Trong năm</b>	<b>Giá trị</b>
	<b>Số có khả năng trả nợ</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>
<b>Vay các công ty chứng khoán</b>	<b>123.450.444.715</b>	<b>123.450.444.715</b>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt	29.456.025.274	29.456.025.274
Công ty TNHH Chứng khoán Maybank Kim Eng	18.407.386.946	18.407.386.946
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	18.398.018.859	18.398.018.859
Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc gia	12.060.589.299	12.060.589.299
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	10.628.290.647	10.628.290.647
Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT	9.703.578.279	9.703.578.279
Công ty Cổ phần Chứng khoán DNSE	9.472.470.715	9.472.470.715
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS	8.715.593.657	8.715.593.657
Công ty Cổ phần Chứng khoán KB Việt Nam	6.608.491.039	6.608.491.039
Công ty Cổ phần chứng khoán Phú Hưng	-	-
Công ty Cổ phần chứng khoán Nhất Việt	-	-
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>	<b>571.865.625.000</b>	<b>571.865.625.000</b>
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	585.195.000.000	585.195.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(13.329.375.000)	(13.329.375.000)
Ngân hàng 1	-	-
<b>Cộng</b>	<b>695.316.069.715</b>	<b>695.316.069.715</b>
	<b>661.549.568.891</b>	<b>661.549.568.891</b>
	<b>583.164.292.932</b>	<b>583.164.292.932</b>
	<b>565.634.100.443</b>	<b>565.634.100.443</b>
	17.606.732.892	567.588.267.108
	11.975.208.335	(1.954.166.665)
	-	-
	-	-
	12.764.169.060	13.029.091.071
	25.793.260.131	13.029.091.071
	42.050.897.685	42.050.897.685
	62.333.919.959	62.333.919.959
	31.405.152.746	38.363.240.638
	36.056.369.969	-
	90.709.578.312	26.645.456.927
	75.846.919.267	22.350.000.000
	144.199.761.465	27.450.676.496
	27.876.856.199	30.814.198.424
	2.493.791.169	49.414.581.675
	577.532.768.375	208.067.245.231
	208.067.245.231	208.067.245.231
	49.414.581.675	49.414.581.675
	30.814.198.424	30.814.198.424
	27.450.676.496	27.450.676.496
	22.350.000.000	22.350.000.000
	26.645.456.927	26.645.456.927
	51.795.352.544	-
	38.363.240.638	38.363.240.638
	-	-
	-	-
	-	-
	13.029.091.071	13.029.091.071
	565.634.100.443	565.634.100.443
	567.588.267.108	567.588.267.108
	(1.954.166.665)	(1.954.166.665)
	-	-
<b>Cộng</b>	<b>773.701.345.674</b>	<b>773.701.345.674</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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

MẪU SỐ B09 - 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

**20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH** (tiếp theo)**Trái phiếu**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Kỳ hạn (Năm)	Giá trị	Kỳ hạn (Năm)
<b>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</b>				
Trái phiếu DRHH2022001	157.588.267.108	2,0	175.195.000.000	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)	-	(13.329.375.000)	-
<b>Cộng</b>	<b>565.634.100.443</b>		<b>571.865.625.000</b>	

**Nợ quá hạn chưa thanh toán như sau:**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2023		01/01/2023	
	Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
Trái phiếu DRHH2022001	157.588.267.108	10.018.714.304	175.195.000.000	3.713.358.921
Trái phiếu DRHH2224001	-	37.744.296.198	-	-
<b>Cộng</b>	<b>157.588.267.108</b>	<b>47.763.010.502</b>	<b>175.195.000.000</b>	<b>3.713.358.921</b>

**Chi tiết trái phiếu đã phát hành (trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi) và còn số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 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 Đông Sài Gòn và Bình Đông - công ty con của Công ty;

**20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH** (tiếp theo)**✓ Trái phiếu DRHH2022001 ngày 16/11/2020 có thời hạn 24 tháng kể từ ngày phát hành** (tiếp theo)

- Tài sản đảm bảo:
  - » Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc Thửa đất số 1, Tờ bản đồ số 5 Bộ địa chính phường Tân Phú, Thành phố Thủ Đức với tổng diện tích 34.737,7 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 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.

Tại ngày 31/12/2023, toàn bộ số dư của trái phiếu DRHH2022001 ngày 16/11/2020 đã quá hạn thanh toán theo điều khoản phát hành.

Nghị quyết ngày 24/06/2024 của Chủ sở hữu trái phiếu DRHH2022001 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 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 không bán trên sàn giao dịch chứng khoán và các khoản phí phát sinh;
  - » Xử lý cổ phần thế chấp thông qua giao dịch trên sàn giao dịch chứng khoán: sau 20 ngày kể từ ngày nghị quyết được ban hành và có đầy đủ tài liệu cần thiết cho phép đặt lệnh; giá bán: trong biên độ giao dịch tại ngày thực hiện bán và không thấp hơn 95% so với giá bình quân giá đóng cửa của cổ phiếu KSB tại 20 phiên giao dịch liền trước ngày thực hiện bán.
- Phương án xử lý tài sản bảo đảm là cổ phần Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn, bất động sản và quyền tài sản liên quan dự án khu dân cư Metro Valley:
  - » Công ty được quyền ưu tiên xử lý tài sản bằng cách nộp tiền vào tài khoản dự phòng trả nợ với số tiền nộp tối thiểu bằng tổng nghĩa vụ đã phát sinh nhưng chưa thanh toán của DRH liên quan đến trái phiếu DRHH2022001 tính đến ngày thực hiện giao dịch mua bán;
  - » Sau 20 ngày kể từ ngày nghị quyết được ban hành, DRH không hoàn tất việc chuyển tiền như trên, chủ sở hữu trái phiếu ủy quyền toàn bộ và không hủy ngang cho tổ chức quản lý tài sản bảo đảm để thực hiện các công việc cần thiết theo quy trình để xử lý tài sản là cổ phần Đông Sài Gòn và dự án Metro Valley. Trong đó, giá bán tối thiểu bằng tổng nghĩa vụ đã phát sinh nhưng chưa thanh toán của DRH liên quan đến trái phiếu DRHH2022001 tính đến ngày thực hiện giao dịch mua bán.

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

MẪU SỐ B09 - 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

**20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH** (tiếp theo)**✓ 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 BĐS 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 m<sup>2</sup> 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.

Đến thời điểm phát hành báo cáo này, toàn bộ số dư trái phiếu đều đã quá hạn thanh toán theo điều khoản phát hành. Công ty đã gửi Công văn xin ý kiến trái chủ để thông qua phương án xử lý tài sản đảm bảo. Cụ thể:

**- 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 hoặc Bên bảo đảm khác nộp tiền vào tài khoản xử lý tương ứng với số lượng cổ phiếu cầm cố mà DRH muốn được ưu tiên xử lý theo phương thức không bán trên sàn giao dịch chứng khoán và các khoản phí phát sinh;
- » Sau 90 ngày làm việc kể từ ngày Nghị quyết đa số tuyệt đối có hiệu lực, DRH chưa hoàn tất việc chuyển tiền vào Tài khoản xử lý để giải tỏa, xóa đăng ký giao dịch bảo đảm toàn bộ cổ phiếu cầm cố hoặc chỉ thực hiện một phần tiền vào Tài khoản xử lý để giải chấp một phần cổ phiếu cầm cố tương ứng thì Tổ chức quản lý tài sản đảm bảo được quyền xử lý số cổ phiếu cầm cố còn lại 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 m<sup>2</sup> 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, 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 DRH sẽ xin ý kiến Chủ sở hữu trái phiếu về phương án xử lý tiếp theo.

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

	Đơn vị tính: VND						
	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	Cộng
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>	<b>609.999.330.000</b>	<b>-</b>	<b>(6.460.000.000)</b>	<b>19.564.185.852</b>	<b>5.663.383.711</b>	<b>229.811.851.499</b>	<b>858.578.751.062</b>
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	603.539.330.000	120.132.866.000	-	-	-	-	723.672.196.000
Phát hành cổ phiếu cho người lao động của Công ty	30.000.000.000	-	-	-	-	-	30.000.000.000
Cổ đông không kiểm soát góp vốn	-	-	-	5.100.000.000	5.100.000.000	-	5.100.000.000
Lãi trong năm	-	-	-	624.997.058	66.150.880	691.147.938	691.147.938
Chia cổ tức	-	-	-	(480.000.000)	(480.000.000)	-	(480.000.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(1.324.343.407)	(1.324.343.407)	(1.324.343.407)
Thù lao HĐQT	-	-	-	-	(1.000.000.000)	(1.000.000.000)	(1.000.000.000)
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>	<b>1.243.538.660.000</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>	<b>1.615.237.751.593</b>
Lỗ trong năm	-	-	-	(53.323.885)	(103.750.302.666)	(103.803.626.551)	(103.803.626.551)
Thù lao HĐQT	-	-	-	-	(546.000.000)	(546.000.000)	(546.000.000)
Giảm khác	-	-	-	-	(798.301.029)	(798.301.029)	(798.301.029)
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>1.243.538.660.000</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>	<b>1.510.089.824.013</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

MẪU SỐ B09 - 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

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)**Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

	Năm 2023	Năm 2022
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
- Vốn góp đầu năm	1.243.538.660.000	609.999.330.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	633.539.330.000
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	1.243.538.660.000	1.243.538.660.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	-	-

**Cổ phiếu**

	31/12/2023	01/01/2023
<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>

**22. DOANH THU VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

Đơn vị tính: VND

	Năm 2023	Năm 2022
Doanh thu cung cấp dịch vụ	8.798.071.703	60.238.137.242
<b>Cộng</b>	<b>8.798.071.703</b>	<b>60.238.137.242</b>

**23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

Đơn vị tính: VND

	Năm 2023	Năm 2022
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	6.929.339.211	7.049.548.702
<b>Cộng</b>	<b>6.929.339.211</b>	<b>7.049.548.702</b>

**24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

Đơn vị tính: VND

	Năm 2023	Năm 2022
Lãi cho vay	32.860.990.028	20.679.212.713
Lãi chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	2.351.763.727	16.744.291.062
Cổ tức, lợi nhuận được chia	191.600.000	-
Lãi tiền gửi	57.042.788	192.134.291
Doanh thu tài chính khác	10.780.259	166.344.627
<b>Cộng</b>	<b>35.472.176.802</b>	<b>37.781.982.693</b>

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

Đơn vị tính: VND

	Năm 2023	Năm 2022
Chi phí lãi vay	108.602.374.854	78.132.356.123
Chi phí phát hành trái phiếu	11.975.208.335	10.368.125.000
Lỗ do thanh lý chứng khoán kinh doanh	2.851.716.258	2.369.865.784
Chi phí tài chính khác	2.707.810.603	2.465.960.616
<b>Cộng</b>	<b>126.137.110.050</b>	<b>93.336.307.523</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

MẪU SỐ B09 - 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 BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

Đơn vị tính: VND

	Năm 2023	Năm 2022
<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>23.991.917.737</b>	<b>22.547.018.091</b>
Chi phí nhân công	13.878.024.325	10.048.416.416
Chi phí khấu hao tài sản cố định	289.935.412	297.852.632
Chi phí dự phòng	927.750.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.765.567.188	7.636.965.685
Chi phí khác	1.130.640.812	4.563.783.358
<b>Cộng</b>	<b>24.291.230.079</b>	<b>22.547.018.091</b>

**27. CHI PHÍ KHÁC**

Đơn vị tính: VND

	Năm 2023	Năm 2022
Hoàn nhập chi phí thuế trích trước	-	(6.696.252.544)
Các khoản bị phạt	2.936.375.795	1.546.942.113
Các khoản khác	908.010.035	103.211.112
<b>Cộng</b>	<b>3.844.385.830</b>	<b>(5.046.099.319)</b>

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

Đơn vị tính: VND

	Năm 2023	Năm 2022
Chi phí nhân công	21.200.377.388	23.254.290.231
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.209.386.508	2.251.724.549
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.468.132.396	77.473.566.801
Chi phí khác	88.254.651.303	77.002.015.329
<b>Cộng</b>	<b>130.132.547.595</b>	<b>179.981.596.910</b>

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

Đơn vị tính: VND

	Năm 2023	Năm 2022
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	1.884.395.879	4.629.035.404
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	-	10.589.287.677
Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	(501.322.978)	-
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thuận Tiến	-	-
Công ty Cổ phần DRH Holdings	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.383.072.901</b>	<b>15.218.323.081</b>

**30. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

Đơn vị tính: VND

	Năm 2023	Năm 2022
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>(103.803.626.551)</b>	<b>66.150.880</b>
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
<b>Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>	<b>(103.803.626.551)</b>	<b>66.150.880</b>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	124.353.866	83.465.020
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>(835)</b>	<b>1</b>

**31. 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:

Đơn vị tính: VND

	31/12/2023	01/01/2023
Từ 1 năm trở xuống	3.960.000.000	3.960.000.000
Từ 2 năm đến 5 năm	14.850.000.000	15.840.000.000
Trên 5 năm	-	2.970.000.000
<b>Cộng</b>	<b>18.810.000.000</b>	<b>22.770.000.000</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

MẪU SỐ B09 - 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

**32. 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**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2023	01/01/2023
<b>Phải trả khác</b>	<b>900.000.000</b>	<b>2.900.000.000</b>
Ông Trần Hoàng Anh	-	2.000.000.000
Ông Ngô Đức Sơn	900.000.000	900.000.000

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

Đơn vị tính: VND

Họ và tên	Chức vụ	Năm 2023	Năm 2022
Ông Phan Tấn Đạt	Chủ tịch HĐQT	-	900.000.000
Ông Ngô Đức Sơn	Thành viên HĐQT Tổng giám đốc	1.522.325.015	1.678.695.652
Ông Trần Hoàng Anh	Thành viên HĐQT Phó tổng giám đốc	1.097.497.592	1.119.130.435
Ông Hồ Ngọc Bạch	Thành viên độc lập HĐQT Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	-	208.000.000
Ông Nguyễn Lâm Tùng	Thành viên HĐQT Thành viên Ủy ban kiểm toán	-	208.000.000
<b>Cộng</b>		<b>2.619.822.607</b>	<b>4.113.826.087</b>

**33. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN**

Không có sự kiện bất thường nào khác xảy ra sau ngày kết thúc niên độ 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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

**34. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán bởi công ty kiểm toán khác.

**Phạm Thị Mai Nương**  
Người lập

**Lê Thị Thuần**  
Kế toán trưởng**Ngô Đức Sơn**  
Tổng Giám đốc  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 09 năm 2024



## NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

Trong năm 2023 Công ty chú trọng hoàn thiện các quy trình, quy chế, quy định của các bộ phận nghiệp vụ để tạo tiền đề cho việc vận hành công việc khoa học, đúng quy chuẩn và hạn chế các rủi ro phát sinh.

Để nâng cao hiệu suất làm việc, công tác phê duyệt qua phần mềm Bitrix – phần mềm quản lý công việc – được đẩy mạnh và thực hiện xuyên suốt, giúp cho việc phê duyệt được tiến hành nhanh chóng, tiết kiệm thời gian và chi phí cho công ty. Đồng thời, giao việc – quản lý công việc được thực hiện trên Bitrix đối với tất cả các phòng ban giúp đánh giá và theo dõi công việc sát sao, đầy đủ và hiệu quả hơn.

Trong tình hình khó khăn chung, việc triển khai các dự án còn chậm, công ty thực hiện chính sách sắp xếp, bố trí nhân sự luân phiên làm việc, đối với các vị trí nhân sự nghỉ công ty sắp xếp bố trí nhân sự kiêm nhiệm để đảm bảo hiệu quả công việc chung.



## GIẢI TRÌNH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN

Đối với các vấn đề mà ý kiến kiểm toán ngoại trừ, bao gồm việc Công ty chưa có Báo cáo kiểm toán về tình hình sử dụng nguồn vốn từ phát hành trái phiếu và các khoản cho vay, lãi phải thu về cho vay và hợp tác kinh doanh với đối tác, Ban Tổng Giám đốc Công ty có ý kiến như sau:

» Công ty đã thực hiện đúng theo Nghị Quyết số 57/2020/DRH/NQ-HĐQT ngày 22/10/2020; Nghị Quyết số 02/2022/DRH/NQ-HĐQT ngày 21/02/2022 và Nghị Quyết số

05/2022/DRH/NQ-HĐQT ngày 16/03/2022. Hiện tại Công ty vẫn đang tìm Công ty kiểm toán để thực hiện kiểm toán về tình hình sử dụng nguồn vốn từ phát hành trái phiếu.

» Công ty đã cung cấp đầy đủ các bằng chứng về khoản cho vay, lãi phải thu về cho vay, hợp tác kinh doanh và khoản phải thu về ủy thác đầu tư. Các khoản thu trên Công ty dự kiến kế hoạch thu hồi một phần trong 2024 và hoàn tất trong năm 2025

Đối với vấn đề cần nhấn mạnh của Kiểm toán, Công ty đang tiếp tục triển khai và xây dựng kế hoạch kinh doanh để đảm bảo dòng tiền thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ đối với trái chủ cũng như hoạt động kinh doanh trong thời gian tới, cụ thể như sau:

- » Kinh doanh các dự án bất động sản mà Nhóm Công ty đang triển khai;
- » Thanh lý một phần các khoản đầu tư tài chính;
- » Thu hồi kịp thời các khoản nợ phải thu đến hạn.

Công ty tin rằng, với những nỗ lực trong kế hoạch đang thực hiện, Công ty sẽ đảm bảo ổn định hoạt động kinh doanh trong thời gian tới.





**DRH HOLDINGS JOINT STOCK COMPANY**

 67 Hàm Nghi, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM

 028 3822 3771

 028 3822 3727

 [www.drh.vn](http://www.drh.vn)