

Mẫu CBTT/SGDHCM-02

Appendix CBTT/SGDHCM-02

(Ban hành kèm theo Quyết định số 340/QĐ-SGDHCM ngày 19 tháng 08 năm 2016 của
TGD SGDC TP HCM về Quy chế Công bố thông tin tại SGDC TP HCM)
(Promulgated with the Decision No 340/QĐ-SGDHCM on August 19, 2016 of the Hochiminh Stock
Exchange on Disclosure of Information Regulation on Hochiminh Stock Exchange)

**CÔNG TY CỔ PHẦN
DRH HOLDINGS
DRH HOLDINGS JSC.**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness**

Số/No.: /2020/DRH-CBTT

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

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

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

Kính gửi/ To:

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

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

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

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

Information disclosure type: Periodic Irregular 24 hours On demand



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

Công bố thông tin Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019/ *Disclosure regarding consolidated financial statements of the financial year 2019.*

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

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

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

I declare that all information provided in this paper is true and accurate; I shall be legally responsible for any misrepresentation.

Tài liệu đính kèm/ Attachment:

- Consolidated financial statements 2019.
- BCTC hợp nhất năm 2019.

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

TRẦN HOÀNG ANH

Công ty Cổ phần DRH Holdings

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019



Công ty Cổ phần DRH Holdings

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 39

Công ty Cổ phần DRH Holdings

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là kinh doanh và môi giới bất động sản.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có ba (3) công ty con trực tiếp, một (1) công ty con gián tiếp và một (1) công ty liên kết.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần DRH Holdings

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần DRH Holdings ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc: 



Phan Tấn Đạt
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

30 tháng 3 năm 2020

Số tham chiếu: 61354722/21166523-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần DRH Holdings (“Công ty”) và các công ty con (sau đây được gọi chung là “Nhóm Công ty”), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2020 và được trình bày từ trang 5 đến trang 39, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



Building a better
working world


Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Đặng Minh Tài
Phó Tổng giám đốc
Giấy CNDKHN Kiểm toán
Số: 0426-2018-004-1


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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.596.640.088.159	1.613.746.407.338
110	I. Tiền	4	36.881.145.276	37.682.973.123
111	1. Tiền		36.881.145.276	37.682.973.123
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	398.749.997	1.852.720.717
121	1. Chứng khoán kinh doanh		477.409.247	2.006.027.433
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(78.659.250)	(153.306.716)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		733.997.245.916	653.120.337.865
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	113.589.562.202	53.013.297.573
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	95.013.432.411	157.104.508.749
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	525.394.251.303	443.002.531.543
140	IV. Hàng tồn kho		815.250.676.384	896.668.888.190
141	1. Hàng tồn kho	9	815.250.676.384	896.668.888.190
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		10.112.270.586	24.421.487.443
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	1.665.922.987	3.930.301.103
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		8.446.347.599	20.420.242.061
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	70.944.279
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		745.505.598.061	578.046.661.218
210	I. Khoản phải thu dài hạn		1.875.324.000	2.909.160.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	1.875.324.000	2.909.160.000
220	II. Tài sản cố định		1.516.939.175	2.003.345.261
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	251.797.692	381.885.564
222	Nguyên giá		1.268.038.317	1.167.478.317
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.016.240.625)	(785.592.753)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	1.265.141.483	1.621.459.697
228	Nguyên giá		2.207.506.190	2.057.506.190
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(942.364.707)	(436.046.493)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		101.513.522.758	3.445.738.929
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	13	3.582.102.565	3.445.738.929
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	97.931.420.193	-
250	IV. Khoản đầu tư tài chính dài hạn	16	564.189.769.402	490.333.468.276
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		564.189.769.402	490.333.468.276
260	V. Tài sản dài hạn khác		76.410.042.726	79.354.948.752
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	75.951.203.379	76.382.998.463
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33.3	458.839.347	2.971.950.289
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.342.145.686.220	2.191.793.068.556

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.531.708.948.665	1.419.119.515.596
310	I. Nợ ngắn hạn		1.516.066.412.241	1.384.341.818.998
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	66.321.115.398	13.036.309.751
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	355.383.532.038	114.713.825.183
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	17.662.288.209	9.725.233.292
314	4. Phải trả người lao động		2.483.407.128	1.623.355.806
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	579.383.770	31.353.490.044
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	907.482.939.508	812.544.379.732
320	7. Vay ngắn hạn	22	159.744.282.542	401.293.991.741
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	6.409.463.648	51.233.449
330	II. Nợ dài hạn		15.642.536.424	34.777.696.598
337	1. Phải trả dài hạn khác	21	172.800.000	118.800.000
338	2. Vay dài hạn	22	13.513.593.875	34.658.896.598
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	24	1.956.142.549	-
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		810.436.737.555	772.673.552.960
410	I. Vốn chủ sở hữu	25.1	810.436.737.555	772.673.552.960
411	1. Vốn cổ phần		609.999.330.000	609.999.330.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		609.999.330.000	609.999.330.000
415	2. Cổ phiếu quỹ		(5.750.000.000)	-
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		8.998.760.935	2.423.766.063
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		191.466.511.914	154.525.497.999
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		136.773.011.845	88.775.549.280
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		54.693.500.069	65.749.948.719
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		5.722.134.706	5.724.958.898
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.342.145.686.220	2.191.793.068.556

Mhu

Phạm Thị Mai Nương
Người lập

Lê Thị Thuần
Kế toán trưởng



Phan Tấn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

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

VND

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

Mai

Phạm Thị Mai Nương
Người lập

Thuần

Lê Thị Thuần
Kế toán trưởng



Tán Đạt

Phan Tấn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận kế toán trước thuế		64.774.558.548	70.092.520.550
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		736.966.086	750.706.089
03	Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		1.881.495.083	(9.817.546.189)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(78.201.904)	(2.871.345.942)
06	Chi phí lãi vay	28	28.319.029.947	24.405.268.814
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		95.633.847.760	82.559.603.322
09	Tăng các khoản phải thu		(141.654.534.436)	(328.823.809.963)
10	Tăng hàng tồn kho		(16.649.572.023)	(54.312.240.685)
11	Tăng các khoản phải trả		364.479.187.954	650.540.962.502
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		2.696.173.200	(59.199.601.535)
13	Giảm (tăng) chứng khoán kinh doanh		1.528.618.186	(588.539.000)
14	Tiền lãi vay đã trả		(26.767.553.031)	(24.586.192.723)
15	Thuế TNDN đã nộp	19	(6.696.363.330)	(8.586.811.135)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	23	(3.504.262.109)	(6.507.279.703)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		269.065.542.171	250.496.091.080
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(250.560.000)	(1.022.684.590)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		-	(596.843.351.322)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	27.848.840.000
27	Lãi tiền gửi và cổ tức được chia		78.201.904	10.586.085.942
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(172.358.096)	(559.431.109.970)

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

VND

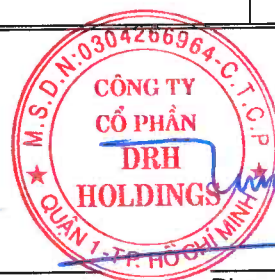
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	25.1	-	22.000.000.000
32	Tiền mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	25.1	(5.750.000.000)	-
33	Tiền thu từ đi vay	22	319.583.071.398	616.723.797.490
34	Tiền chi trả nợ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



Phạm Thị Mai Nương
Người lập



Lê Thị Thuần
Kế toán trưởng





Phan Tấn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là kinh doanh và môi giới bất động sản.

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

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

Cơ cấu tổ chức

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

Tên công ty con	Trụ sở	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết (%)	
			Số cuối năm	Số đầu năm
(1) Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và phát triển bất động sản	99,95	99,95
(2) Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và phát triển bất động sản	99,00	99,00
(3) Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thuận Tiến	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và phát triển bất động sản	98,01	98,01
(4) Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và phát triển bất động sản	99,00	99,00

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

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

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

3.3 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.7 Chi phí đi vay

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

3.8 Chi phí trả trước

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

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

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

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

3.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

3.10 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại* (tiếp theo)

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

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

3.11 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

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

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Các khoản dự phòng

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

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

3.14 Cổ phiếu quỹ

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.16 Lãi trên mỗi cổ phiếu

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

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

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

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán căn hộ

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

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

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

3.19 Các bên liên quan

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

3.20 Thông tin theo bộ phận

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

4. TIỀN

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

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

5. CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ cung cấp dịch vụ	77.815.122.855	33.646.372.855
- Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt	77.000.000.000	33.000.000.000
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hưng Gia Việt	646.372.855	646.372.855
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Dland	168.750.000	-
Phải thu chuyển nhượng bất động sản	35.774.439.347	19.366.924.718
TỔNG CỘNG	113.589.562.202	53.013.297.573
Trong đó:		
Phải thu các bên khác	113.420.812.202	53.013.297.573
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	168.750.000	-

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hưng Gia Việt	91.621.919.993	108.546.459.089
Công ty TNHH Xây dựng An Phú Gia	480.208.566	37.656.000.128
Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Xây dựng Hoàng Lê	-	4.660.212.083
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Hoàng Thuận	-	3.710.400.000
Khác	2.911.303.852	2.531.437.449
TỔNG CỘNG	95.013.432.411	157.104.508.749

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

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	525.394.251.303	443.002.531.543
Phải thu từ hợp đồng ủy thác đầu tư (i)	294.190.090.000	294.190.090.000
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	73.498.460.000	73.498.460.000
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa Ốc Dland (ii)	73.498.460.000	73.498.460.000
Chi phí trả hộ	103.711.300.487	31.386.041.002
- Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt	102.872.661.002	31.386.041.002
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Dland	838.639.485	-
Đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh (iii)	26.000.000.000	25.000.000.000
Cho mượn không lãi suất	6.858.512.748	8.643.129.849
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hưng Gia Việt	-	2.051.160.000
- Khác	6.858.512.748	6.591.969.849
Phải thu từ thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh	4.000.000.000	4.000.000.000
Tạm ứng cho nhân viên	5.952.028.963	2.192.749.463
Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") tạm nộp (iv)	8.917.121.458	1.204.714.692
Ký quỹ, ký cược	304.109.058	-
Khác	1.962.628.589	2.887.346.537
Dài hạn	1.875.324.000	2.909.160.000
Ký quỹ, ký cược	1.875.324.000	2.909.160.000
TỔNG CỘNG	527.269.575.303	445.911.691.543
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu các bên khác	452.532.475.818	372.413.231.543
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	74.737.099.485	73.498.460.000
(i)	Khoản này thể hiện khoản ủy thác đầu tư cho các cá nhân nhằm nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Danh Việt.	
(ii)	Khoản này thể hiện khoản phải thu từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") giữa Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn, công ty con của Công ty và Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Dland nhằm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp tác xây dựng và phát triển dự án thuộc Tỉnh Bình Dương. Theo HĐHTKD này, Công ty được chia lợi nhuận theo tỷ lệ vốn góp.	
(iii)	Đây là khoản tiền đặt cọc cho Công ty Cổ phần Codona Thế kỷ 21 ("Codona") theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") giữa Công ty và Codona liên quan đến việc hợp tác và phát triển dự án Khu dân cư tại Thị trấn Trảng Bom, Xã Bình Minh, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam. Theo HĐHTKD này, Công ty được phân chia sản phẩm theo tỷ lệ vốn góp.	
(iv)	Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN"). Công ty kê khai tạm nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu được tiền trong trường hợp chưa xác định được doanh thu và chi phí tương ứng.	

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

9. HÀNG TỒN KHO

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

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

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

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

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

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

10. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa các chi phí đi vay là 14.887.169.735 VND (trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018: 3.969.540.467 VND). Các khoản chi phí đi vay này phát sinh từ khoản vay tổ chức khác để sử dụng cho việc đầu tư và phát triển dự án An Phú Long Land 1 và dự án Metro Valley.

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

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

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

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

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Thành phố mới	1.400.000.000	1.400.000.000
Dự án Bắc Từ Liêm – Hà Nội	1.230.072.273	1.230.072.273
Dự án Dreamhouse City	952.030.292	815.666.656
TỔNG CỘNG	<u>3.582.102.565</u>	<u>3.445.738.929</u>

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

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

15. CÁC KHOẢN CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

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

16. KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng	Số cuối năm		Số đầu năm	
			% sở hữu	Giá gốc đầu tư (VND)	% sở hữu	Giá gốc đầu tư (VND)
Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương (*)	Khai thác khoáng sản và cho thuê khu công nghiệp	Đang hoạt động	27,02	<u>564.189.769.402</u>	28,11	<u>490.333.468.276</u>

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

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

Giá trị đầu tư:

Số đầu năm và số cuối năm 380.529.474.422

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

Số đầu năm 109.803.993.854

Phần lãi từ công ty liên kết 73.856.301.126

Số cuối năm 183.660.294.980

Giá trị còn lại:

Số đầu năm 490.333.468.276

Số cuối năm 564.189.769.402

(*) Cổ phiếu của KSB được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán KSB theo Quyết định số 164/QĐ-SGDHCM do HOSE cấp ngày 17 tháng 12 năm 2009.

Toàn bộ khoản đầu tư vào KSB đã được thế chấp cho các khoản vay các công ty chứng khoán và cá nhân (Thuyết minh số 22.1 và 22.2).

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

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

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

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

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

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

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Ngắn hạn	907.482.939.508	812.544.379.732
Đặt cọc từ các cá nhân mua bất động sản	637.284.898.408	694.153.750.993
Mượn không lãi suất (i)	181.274.130.732	37.960.360.515
- Ông Lê Công Sơn	136.237.000.000	-
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sản xuất Bất động sản Hoàng Gia Phát	12.999.000.000	12.999.000.000
- Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Địa Ốc Dland	372.130.732	23.961.360.515
- Khác	31.666.000.000	1.000.000.000
Phải trả tiền đặt cọc hợp đồng môi giới (ii)	45.000.000.000	45.000.000.000
Lãi phải trả	10.551.111.582	5.647.709.994
Phải trả các khoản thu hộ, chi hộ	16.342.670.364	16.342.670.364
- Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	15.404.572.828	15.404.572.828
- Các công ty khác	938.097.536	938.097.536
Thu hộ kinh phí bảo trì tòa nhà	6.417.414.480	-
Phải trả hợp đồng hợp tác kinh doanh (iii)	4.700.000.000	4.700.000.000
Ký quỹ, ký cược	185.309.058	5.000.000.000
Khác	5.727.404.884	3.739.887.866
Dài hạn	172.800.000	118.800.000
Ký quỹ, ký cược	172.800.000	118.800.000
TỔNG CỘNG	907.655.739.508	812.663.179.732
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả các bên khác	887.179.035.948	768.597.246.389
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 35)	20.476.703.560	44.065.933.343

- (i) Đây là khoản tiền mượn từ các công ty và cá nhân nhằm bổ sung nhu cầu vốn lưu động của Công ty.
- (ii) Đây là khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hưng Gia Việt (“Hưng Gia Việt”) theo hợp đồng cung cấp dịch vụ môi giới giữa Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn, công ty con của Công ty, và Hưng Gia Việt liên quan đến dự án Khu dân cư Metro Valley tọa lạc tại số 52/1 Đường 400, Ấp Cây Dầu, Phường Tân Phú, Quận 9, Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- (iii) Đây là khoản phải trả cho Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Đông Nam (“Mơ Ước Đông Nam”) theo hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long, công ty con của Công ty, và Mơ Ước Đông Nam về đầu tư Dự án Cao ốc Thương mại Dịch vụ An Phú Long Land 1 tọa lạc tại số 1177, Đường Huỳnh Tấn Phát, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, khoản phải trả này đã được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2020.

Công ty Cổ phần DRH Holdings

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

22. VAY	VND				
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Phân loại lại	Số cuối năm
Ngắn hạn	401.293.991.741	249.644.442.317	(534.277.909.338)	43.083.757.822	159.744.282.542
Vay các công ty chứng khoán (Thuyết minh số 22.1)	167.710.132.789	249.644.442.317	(302.111.352.689)	-	115.243.222.417
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội	28.764.615.966	-	-	-	28.764.615.966
- Công ty TNHH Chứng khoán ACB	33.979.947.692	3.336.749.158	(15.558.724.879)	-	21.757.971.971
- Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset	13.639.964.046	30.215.615.423	(31.455.577.932)	-	12.400.001.537
- Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	20.714.520.363	68.932.575.768	(78.340.301.231)	-	11.306.794.900
- Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT	28.692.209.841	76.468.706.999	(93.974.197.996)	-	11.186.718.844
- Công ty TNHH MTV Chứng khoán Maybank Kim Eng	13.032.511.136	2.262.286.726	(4.541.738.839)	-	10.753.059.023
- Công ty Cổ phần Chứng khoán KB Việt Nam	15.523.839.172	1.870.512.013	(7.080.807.009)	-	10.313.544.176
- Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	13.362.524.573	66.557.996.230	(71.160.004.803)	-	8.760.516.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 22.3)	26.722.648.303	-	(33.360.000.000)	43.083.757.822	36.446.406.125
Vay cá nhân (Thuyết minh số 22.2)	8.111.210.649	-	(56.556.649)	-	8.054.654.000
Trái phiếu phát hành	200.000.000.000	-	(200.000.000.000)	-	-
Chi phí phát hành trái phiếu	(1.250.000.000)	-	1.250.000.000	-	-
Dài hạn	34.658.896.598	69.938.629.081	(48.000.173.982)	(43.083.757.822)	13.513.593.875
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.3)	34.658.896.598	69.938.629.081	(48.000.173.982)	(43.083.757.822)	13.513.593.875
TỔNG CỘNG	435.952.888.339	319.583.071.398	(582.278.083.320)	-	173.257.876.417

Công ty Cổ phần DRH Holdings

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

22. VAY (tiếp theo)

22.1 Vay các công ty chứng khoán

Đây là các khoản vay từ các công ty chứng khoán nhằm mục đích đầu tư tài chính có kỳ hạn gốc là chín mươi (90) ngày kể từ ngày giải ngân và sẽ tự động tái tục sau mỗi ba (3) tháng. Các khoản vay này chịu lãi suất thả nổi, với lãi suất hiện tại là từ 10,3%/năm đến 16%/năm và được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ các khoản vay (Thuyết minh số 16.1).

22.2 Vay cá nhân

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

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

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

22.3 Vay ngân hàng dài hạn

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

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

Trong đó:

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

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

23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

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

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

Công ty Cổ phần DRH Holdings

B09-DN/HN

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Năm trước:							VND
Số đầu năm	490.000.000.000	48.482.061.620	-	7.298.065.118	138.425.420.486	3.919.183.521	688.124.730.745
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	65.749.948.719	525.058.019	66.275.006.738
Phát hành cổ phiếu cho cán bộ công nhân viên	22.000.000.000	-	-	-	-	-	22.000.000.000
Mua công ty con	-	-	-	-	-	1.997.117.358	1.997.117.358
Phát hành cổ phiếu thường	97.999.330.000	(48.482.061.620)	-	(7.298.065.118)	(42.219.203.262)	-	-
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	2.423.766.063	(2.423.766.063)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(3.635.649.095)	-	(3.635.649.095)
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	-	-	-	-	(1.371.252.786)	-	(1.371.252.786)
Chi trả cổ tức	-	-	-	-	-	(716.400.000)	(716.400.000)
Số cuối năm	609.999.330.000	-	-	2.423.766.063	154.525.497.999	5.724.958.898	772.673.552.960
Năm nay:							
Số đầu năm	609.999.330.000	-	-	2.423.766.063	154.525.497.999	5.724.958.898	772.673.552.960
Lợi nhuận (lỗ) thuần trong năm	-	-	-	-	54.693.500.069	(2.824.192)	54.690.675.877
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	6.574.994.872	(6.574.994.872)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(9.862.492.308)	-	(9.862.492.308)
Mua cổ phiếu quỹ (*)	-	-	(5.750.000.000)	-	-	-	(5.750.000.000)
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	-	-	-	-	(1.314.998.974)	-	(1.314.998.974)
Số cuối năm	609.999.330.000	(5.750.000.000)	8.998.760.935	191.466.511.914	5.722.134.706	810.436.737.555	810.436.737.555

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

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

25.2 Cổ phiếu

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

25.3 Các giao dịch về vốn với cổ đông

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

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

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

26. DOANH THU (tiếp theo)

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

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

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

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

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	28.319.029.947	24.405.268.814
Lỗ do thanh lý chứng khoán kinh doanh	1.234.244.944	2.732.535.915
Chiết khấu thanh toán	411.927.461	576.761.905
Hoàn nhập dự phòng đầu tư	(74.647.466)	(9.817.546.189)
Lỗ do thanh lý khoản đầu tư	-	1.100.000.000
Chi phí khác	1.677.177.137	1.190.322.049
TỔNG CỘNG	<u>31.567.732.023</u>	<u>20.187.342.494</u>

29. CHI PHÍ BÁN HÀNG

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

30. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	10.756.011.690	9.175.184.710
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.248.861.357	12.522.749.679
Chi phí khấu hao, hao mòn tài sản cố định	657.749.412	462.195.362
Chi phí khác	4.226.947.177	3.443.361.646
TỔNG CỘNG	<u>17.889.569.636</u>	<u>25.603.491.397</u>

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

31. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

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

32. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

33.1 Chi phí thuế TNDN

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

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế	64.774.558.548	70.092.520.550
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	12.954.911.710	14.018.504.110
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	7.974.786.219	4.129.198.117
Phân bổ giá trị hợp lý từ giao dịch mua tài sản	3.659.848.965	-
Phân bổ lợi thế thương mại	-	57.076.312
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	134.179.356	1.242.009.452
Lỗi thuế ở công ty con chưa ghi nhận thuế hoãn lại	135.436.646	57.286.679
Chênh lệch tạm thời chưa ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại	-	1.983.537.119
Cổ tức	(4.020.000)	(9.320.000)
Thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận những năm trước	-	(2.284.961.262)
Phần lãi trong công ty liên kết	(14.771.260.225)	(15.375.816.715)
Chi phí thuế TNDN	10.083.882.671	3.817.513.812

33.2 Thuế TNDN hiện hành

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

33.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận chưa thực hiện	435.168.506	49.832.155	385.336.351	24.530.640
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	23.670.841	23.670.841	-	-
Lỗi có thể sử dụng để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai	-	2.898.447.293	(2.898.447.293)	2.898.447.291
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	458.839.347	2.971.950.289		
(Chi phí) thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất			(2.513.110.942)	2.922.977.931

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

34. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 được điều chỉnh giảm cho khoản thực tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2019 theo kế hoạch được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 22 tháng 4 năm 2019.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2019 theo kế hoạch được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 22 tháng 4 năm 2019.

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

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc DLand	Đồng quản lý chủ chốt	Mượn tiền không lãi suất Chi hộ Chi phí hoa hồng	34.800.000.000 556.560.003 102.376.820	23.961.360.515 96.546.459.089 -
Các cá nhân	Quản lý chủ chốt	Tạm ứng thực hiện dự án	66.006.924.001	4.026.715.301
Công ty Cổ phần Tri Thức Doanh nghiệp Quốc Tế	Đồng quản lý chủ chốt	Thu hồi khoản chi hộ	-	2.923.531.087
Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Cửu Long	Cổ đông lớn	Thu hồi khoản chi hộ	-	2.114.469.952

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

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

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

				VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
Phải thu ngắn hạn của khách hàng					
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc DLand	Đồng quản lý chủ chốt	Cung cấp dịch vụ	168.750.000	-	
Các khoản phải thu ngắn hạn khác					
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc DLand	Đồng quản lý chủ chốt	Hợp đồng hợp tác đầu tư Cho mượn không lãi suất	73.498.460.000	73.498.460.000	
Các cá nhân khác	Quản lý chủ chốt	Tạm ứng thực hiện dự án	838.639.485	-	
			400.000.000	-	
TỔNG CỘNG			74.737.099.485	73.498.460.000	
Phải trả người bán ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc DLand	Đồng quản lý chủ chốt	Dịch vụ môi giới	5.308.641.701	-	
Các khoản phải trả ngắn hạn khác					
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc DLand	Đồng quản lý chủ chốt	Mượn tiền	372.130.732	23.961.360.515	
Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	Đồng quản lý chủ chốt	Chi hộ Hợp đồng hợp tác kinh doanh	15.404.572.828	15.404.572.828	
			4.700.000.000	4.700.000.000	
TỔNG CỘNG			20.476.703.560	44.065.933.343	
Các giao dịch với các bên liên quan khác					
Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc:					
				VND	
				<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thù lao			6.217.888.177	7.691.042.325	

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

36. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

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

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

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

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	Bất động sản	Dịch vụ	Loại trừ	VND
				Tổng cộng
Doanh thu thuần				
Doanh thu thuần từ bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	326.105.993.843	70.209.134.123	(29.902.315.941)	366.412.812.025
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận (lỗ) gộp của bộ phận	54.359.643.096	32.276.795.682	(20.225.926.578)	66.410.512.200
Chi phí không phân bổ				(46.021.698.535)
Doanh thu hoạt động tài chính				742.416.716
Chi phí tài chính				(31.567.732.023)
Thu nhập khác				1.354.759.064
Phần lãi từ công ty liên kết				73.856.301.126
Lợi nhuận thuần trước thuế				64.774.558.548
Chi phí thuế TNDN hiện hành				(7.570.771.729)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				(2.513.110.942)
Lợi nhuận sau thuế				54.690.675.877
Tài sản và nợ phải trả				
Tài sản bộ phận	1.131.712.561.289	92.987.315.889	(21.256.717.710)	1.203.443.159.468
Tài sản không phân bổ				1.138.702.526.752
Tổng tài sản				2.342.145.686.220
Nợ phải trả bộ phận	673.857.090.945	3.889.202.746	(80.545.786.909)	597.200.506.782
Nợ phải trả không phân bổ				934.508.441.883
Tổng nợ phải trả				1.531.708.948.665

Công ty Cổ phần DRH Holdings

B09-DN/HN

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

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

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

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

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

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



Phạm Thị Mai Nương
Người lập



Lê Thị Thuận
Kế toán trưởng



Phan Tân Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2020