

Mẫu CBTT/SGDHCM-02

Appendix CBTT/SGDHCM-02

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

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

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

Số/No.: 055 /2019/DRH-CBTT

TP. HCM, ngày 29 tháng 03 năm 2019
Ho Chi Minh City, Apr 01st, 2019

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

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

Kính gửi/ To:

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

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

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

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

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

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

Công bố thông tin Báo cáo tài chính 2018 riêng kiểm toán / *Disclosure regarding audited separate financial statements 2018.*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 01/04/2019 tại đường dẫn: <http://www.drh.vn>

This information was disclosed on Company's Portal Apr 01st, 2019 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:

- Audited separate financial statements 2018
- BCTC 2018 riêng kiểm toán

**CÔNG TY
CỔ PHẦN
DRH
HOLDINGS**

Digitally signed by CÔNG TY
CỔ PHẦN DRH HOLDINGS
DN:
E=thuan.le@dreamhouse.vn,
CN=CÔNG TY CỔ PHẦN DRH
HOLDINGS, O=MST:
0304266964, L="Tầng 9,
Central Park, 117-119-121
Nguyễn Du, Phường Bến
Thành, Quận 1, Thành phố Hồ
Chí Minh", C=VN
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2019-04-01 16:25:11
Foxit PhantomPDF Version:
9.0.1

Đại diện tổ chức
Organization representative

Người UQ CBTT

Party authorized to disclose information



TRẦN HOÀNG ANH

Công ty Cổ phần DRH Holdings
(trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước)

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018



Công ty Cổ phần DRH Holdings
(trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước)

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 34

Công ty Cổ phần DRH Holdings

(trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước)

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần DRH Holdings ("Công ty"), trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước, 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.

Vào ngày 5 tháng 6 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc thay đổi tên theo GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 15.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Phan Tấn Đạt	Chủ tịch	
Ông Trần Ngọc Đỉnh	Phó Chủ tịch	
Ông Lê Chí Hùng Việt	Thành viên	
Ông Võ Công Hoàng	Thành viên	
Ông Hồ Ngọc Bách	Thành viên	bổ nhiệm ngày 30 tháng 11 năm 2018
Ông Dương Ngọc Hải	Thành viên	bổ nhiệm ngày 30 tháng 11 năm 2018
Ông Nguyễn Lâm Tùng	Thành viên	bổ nhiệm ngày 30 tháng 11 năm 2018

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 Lê Chí Hùng Việt	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Hoàng Anh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Ngô Đức Sơn	Phó Tổng Giám đốc

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
(trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước)

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần DRH Holdings ("Công ty"), trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước, trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 để ngày 29 tháng 3 năm 2019.

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



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Phạm Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2019

Số tham chiếu: 61354722/20320063

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần DRH Holdings ("Công ty"), trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước, được lập ngày 29 tháng 3 năm 2019 và được trình bày từ trang 5 đến trang 34, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 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. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán của chúng tôi đề ngày 29 tháng 3 năm 2019 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		261.804.041.367	118.636.637.489
110	I. Tiền	4	22.081.504.866	23.556.079.327
111	1. Tiền		22.081.504.866	23.556.079.327
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	1.852.720.717	581.000.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh		2.006.027.433	1.417.488.433
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(153.306.716)	(836.488.433)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		233.944.378.318	93.451.022.646
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	59.440.165.662	18.582.821.920
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		1.031.782.500	95.235.000
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	42.387.131.130	13.115.627.555
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	131.085.299.026	61.657.338.171
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		3.925.437.466	1.048.535.516
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	3.925.437.466	912.766.501
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	135.769.015
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.028.652.529.701	732.951.358.259
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		37.568.056.598	40.449.718.666
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	34.658.896.598	39.346.882.666
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	2.909.160.000	1.102.836.000
220	II. Tài sản cố định		1.664.661.303	1.271.181.200
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	381.885.564	626.167.990
222	Nguyên giá		1.167.478.317	1.167.478.317
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(785.592.753)	(541.310.327)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	1.282.775.739	645.013.210
228	Nguyên giá		1.711.616.190	860.017.600
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(428.840.451)	(215.004.390)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		3.445.738.929	3.620.542.929
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	11	3.445.738.929	3.445.738.929
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	174.804.000
250	IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	13	985.419.474.422	686.053.857.883
251	1. Đầu tư vào các công ty con		604.890.000.000	406.890.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		380.529.474.422	263.257.522.355
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	25.040.700.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		-	(9.134.364.472)
260	V. Tài sản dài hạn khác		554.598.449	1.556.057.581
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	530.927.608	1.532.386.740
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	25.3	23.670.841	23.670.841
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.290.456.571.068	851.587.995.748

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		612.162.792.673	222.639.103.468
310	I. Nợ ngắn hạn		577.503.896.075	183.256.220.802
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn		37.817.648	8.161.648
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	3.468.825.880	-
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	5.147.486.040	336.520.377
314	4. Phải trả người lao động		1.623.355.806	318.654.216
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	4.153.808.442	190.000.000
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	17	161.727.377.069	77.490.597.163
320	7. Vay ngắn hạn	18	401.293.991.741	101.989.423.341
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		51.233.449	2.922.864.057
330	II. Nợ dài hạn		34.658.896.598	39.382.882.666
337	1. Phải trả dài hạn khác	17	-	36.000.000
338	2. Vay dài hạn	18	34.658.896.598	39.346.882.666
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		678.293.778.395	628.948.892.280
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	678.293.778.395	628.948.892.280
411	1. Vốn cổ phần		609.999.330.000	490.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		609.999.330.000	490.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		-	48.482.061.620
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		2.423.766.063	7.298.065.118
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		65.870.682.332	83.168.765.542
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		33.518.894.336	58.931.104.908
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm này		32.351.787.996	24.237.660.634
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.290.456.571.068	851.587.995.748

Phạm Thị Mai Nương
Người lập

Lê Thị Thuần
Kế toán trưởng

Phan Tấn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	54.615.947.240	28.296.347.095
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21, 24	(26.604.919.044)	(8.458.218.044)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		28.011.028.196	19.838.129.051
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	58.385.148.438	62.444.254.944
22 23	5. Chi phí tài chính - Trong đó: Chi phí lãi vay	22	(27.030.753.456) (31.825.441.681)	(14.072.411.253) (15.168.667.002)
26	6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23, 24	(23.424.691.893)	(40.304.364.769)
30	7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		35.940.731.285	27.905.607.973
31	8. Thu nhập khác		33.828.043	41.762.128
32	9. Chi phí khác		(684.654.716)	(546.960.213)
40	10. Lỗ khác		(650.826.673)	(505.198.085)
50	11. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		35.289.904.612	27.400.409.888
51	12. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	(2.938.116.616)	(3.186.420.095)
52	13. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại		-	23.670.841
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		32.351.787.996	24.237.660.634


Phạm Thị Mai Nương
Người lập


Lê Thị Thuần
Kế toán trưởng


Phan Tấn Đạt
Tổng Giám đốc



Ngày 29 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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		35.289.904.612	27.400.409.888
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định	9, 10	458.118.487	352.168.947
03	Hoàn nhập dự phòng		(9.817.546.189)	(1.525.057.441)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(57.285.148.438)	(42.023.978.498)
06	Chi phí lãi vay	22	31.825.441.681	15.168.667.002
08	Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		470.770.153	(627.790.102)
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(112.892.407.082)	48.154.910.910
10	Tăng hàng tồn kho		-	(2.130.738.929)
11	Tăng các khoản phải trả		93.482.419.283	52.419.056.133
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(2.011.211.833)	378.350.346
13	(Tăng) giảm chứng khoán kinh doanh		(588.539.000)	6.272.168.391
14	Tiền lãi vay đã trả		(30.206.181.408)	(12.317.431.079)
15	Thuế TNDN đã nộp	16	(1.382.311.477)	(13.815.279.599)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(6.507.279.703)	(3.267.053.250)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(59.634.741.067)	75.066.192.821
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(676.794.590)	(799.707.640)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	45.016.122.280
23	Tiền chi cho vay		(25.599.034.680)	(52.462.510.221)
24	Tiền thu hồi cho vay		1.015.517.173	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(315.271.952.067)	(297.000.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		27.848.840.000	263.873.181.888
27	Tiền thu lãi cho vay, lãi tiền gửi và cổ tức được chia		54.477.008.438	13.949.586.502
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(258.206.415.726)	(27.423.327.191)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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	19.1	22.000.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay	18	614.188.913.683	87.071.421.604
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(319.822.331.351)	(118.959.425.148)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		316.366.582.332	(31.888.003.544)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(1.474.574.461)	15.754.862.086
60	Tiền đầu năm		23.556.079.327	7.801.217.241
70	Tiền cuối năm	4	22.081.504.866	23.556.079.327


Phạm Thị Mai Nương
Người lập


Lê Thị Thuần
Kế toán trưởng


Phan Tấn Đạt
Tổng Giám đốc



Ngày 29 tháng 3 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần DRH Holdings ("Công ty"), trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước, 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.

Vào ngày 5 tháng 6 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc thay đổi tên theo GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 15.

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 121 người (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 78 người).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 13.1. Công ty lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đề ngày 29 tháng 3 năm 2019.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

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

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

3.3 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.4 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.5 *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

3.6 *Chi phí đi vay*

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

3.7 *Chi phí trả trước*

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

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

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

3.8 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc năm tài chính được lập theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.10 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.11 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu bán bất động sản đầu tư

Một bất động sản được xem như là đã bán khi các rủi ro trọng yếu và việc hoàn trả chuyển sang cho người mua, mà thông thường là cho hợp đồng không có điều kiện trao đổi. Đối với trường hợp có điều kiện trao đổi, doanh thu chỉ được ghi nhận khi các điều kiện chủ yếu được đáp ứng.

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 là không chắc chắn.

Cổ tức

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.12 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

3.13 Các bên liên quan

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

Công ty Cổ phần DRH Holdings
(trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước)

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	76.643.239	224.900.112
Tiền gửi ngân hàng	22.004.861.627	23.331.179.215
TỔNG CỘNG	22.081.504.866	23.556.079.327

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:				
Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Hà Nội	200.000	1.494.200.000	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Sản xuất Vật liệu Xây dựng	13.400	511.827.433	16.600	637.488.433
Dự phòng		(153.306.716)		(56.488.433)
GIÁ TRỊ THUẦN		1.852.720.717		581.000.000
Cổ phiếu chưa niêm yết:				
Công ty Cổ phần Bảo hiểm Viễn Đông	-	-	20.000	780.000.000
Dự phòng		-		(780.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN		-		-
TỔNG CỘNG		1.852.720.717		581.000.000

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ cung cấp dịch vụ	59.440.165.662	18.582.821.920
- Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt	33.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần địa ốc An Phú Long	14.372.466.174	8.810.068.780
- Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	5.327.505.640	-
- Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	4.773.820.993	8.452.753.140
- Khác	1.966.372.855	1.320.000.000
TỔNG CỘNG	59.440.165.662	18.582.821.920
Trong đó:		
- Phải thu các bên khác	33.646.372.855	-
- Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	25.793.792.807	18.582.821.920

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

Khoản phải thu về cho vay ngắn hạn và dài hạn thể hiện khoản cho Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long, công ty con, vay với thời hạn là 34 tháng kể từ ngày 30 tháng 4 năm 2018 và hưởng tiền lãi theo lãi suất 11%/năm (*Thuyết minh số 26*).

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	131.085.299.026	61.657.338.171
Chi phí trả hộ	99.385.662.218	57.797.465.514
- Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	67.999.621.216	38.103.930.816
- Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt	31.386.041.002	1.054.259.302
- Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	-	13.405.927.057
- Khác	-	5.233.348.339
Đặt cọc thực hiện dự án (*)	25.000.000.000	-
Phải thu từ thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh	4.000.000.000	-
Tạm ứng nhân viên	1.286.849.463	870.298.853
Khác	1.412.787.345	2.989.573.804
Dài hạn	2.909.160.000	1.102.836.000
Ký quỹ, ký cược	2.909.160.000	1.102.836.000
TỔNG CỘNG	133.994.459.026	62.760.174.171
<i>Trong đó:</i>		
- Phải thu các bên khác	65.994.837.810	5.891.844.759
- Phải thu các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 26</i>)	67.999.621.216	56.868.329.412

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

			VND
	Máy móc, thiết bị	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm và số cuối năm	103.832.610	1.063.645.707	1.167.478.317
<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)	(437.477.717)	(541.310.327)
Khấu hao trong năm	-	(244.282.426)	(244.282.426)
Số cuối năm	(103.832.610)	(681.760.143)	(785.592.753)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	-	626.167.990	626.167.990
Số cuối năm	-	381.885.564	381.885.564

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND
	Phần mềm máy tính
Nguyên giá:	
Số đầu năm	860.017.600
Mua mới trong năm	851.598.590
Số cuối năm	1.711.616.190
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	(215.004.390)
Hao mòn trong năm	(213.836.061)
Số cuối năm	(428.840.451)
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	645.013.210
Số cuối năm	1.282.775.739

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỒI DANG DÀI HẠN

Chi phí sản xuất, kinh doanh dồoi dhang 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	815.666.656	815.666.656
TỔNG CỘNG	3.445.738.929	3.445.738.929

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	3.925.437.466	912.766.501
Chi phí hoa hồng môi giới	2.907.470.517	-
Chi phí thuê trả trước	855.624.750	852.202.500
Khác	162.342.199	60.564.001
Dài hạn	530.927.608	1.532.386.740
Công cụ, dụng cụ	530.927.608	503.122.852
Chi phí nâng cấp gắn liền tài sản đi thuê	-	1.029.263.888
TỔNG CỘNG	4.456.365.074	2.445.153.241

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào các công ty con (Thuyết minh số 13.1)	604.890.000.000	406.890.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 13.2)	380.529.474.422	263.257.522.355
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác (Thuyết minh số 13.3)	-	25.040.700.000
TỔNG CỘNG	985.419.474.422	695.188.222.355
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	-	(9.134.364.472)
GIÁ TRỊ THUẦN	985.419.474.422	686.053.857.883

Công ty Cổ phần DRH Holdings
(trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước)

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

13.1 Đầu tư vào các công ty con

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng	Số cuối năm		Số đầu năm			
			% sở hữu	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)	%	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đồng Sài Gòn	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,00	297.000.000.000	-	99,00	297.000.000.000	-
			99,00	198.000.000.000	-	-	-	-
			99,95	109.890.000.000	-	99,95	109.890.000.000	-
TỔNG CỘNG				604.890.000.000	-		406.890.000.000	-

(*) Vào ngày 2 tháng 3 năm 2018, Công ty đã nhận chuyển nhượng 99,00% tỷ lệ sở hữu từ chủ sở hữu trong Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông ("Bình Đông"). Theo đó, Bình Đông trở thành công ty con của Công ty kể từ ngày này.

Công ty Cổ phần DRH Holdings

(trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước)

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

13.2 Đầu tư vào công ty liên kết

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng	Số cuối năm		Số đầu năm	
			% sở hữu	Giá gốc đầu tư (VND)	% sở hữu	Giá gốc đầu tư (VND)
Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương (*)	Khai thác khoáng sản và cho thuê khu công nghiệp	Đang hoạt động	28,11	380.529.474.422	-	263.257.522.355
					22,34	-

(*) 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 (Thuyết minh số 18.1).

Công ty Cổ phần DRH Holdings

(trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước)

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

13.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chi tiết các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng	Số cuối năm		Số đầu năm	
			% sở hữu	Giá gốc đầu tư (VND)	% sở hữu	Giá gốc đầu tư (VND)
Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Cửu Long (*)	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	-	-	19,40	19.540.700.000 (8.304.309.380)
Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Đồng Nam (*)	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	-	-	13,53	5.500.000.000 (830.055.092)
TỔNG CỘNG			-	-		25.040.700.000 (9.134.364.472)

(*) Vào ngày 15 tháng 4 năm 2018, Công ty đã thanh lý 1.954.070 cổ phần tương đương với 19,40% tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Cửu Long và 550.000 cổ phần tương đương với 13,53% tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Đồng Nam cho các cá nhân. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, khoản tiền từ việc thanh lý trên đã được thu hồi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	-	6.105.908.554	(3.842.847.473)	2.263.061.081
Thuế thu nhập doanh nghiệp	65.641.911	2.938.116.616	(1.382.311.477)	1.621.447.050
Thuế thu nhập cá nhân	270.878.466	3.936.850.425	(2.944.750.982)	1.262.977.909
Khác	-	172.662.449	(172.662.449)	-
TỔNG CỘNG	336.520.377	13.153.538.044	(8.342.572.381)	5.147.486.040

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	3.463.808.442	-
Chi phí đi thuê	330.000.000	-
Khác	360.000.000	190.000.000
TỔNG CỘNG	4.153.808.442	190.000.000

17. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	161.727.377.069	77.490.597.163
Mượn không lãi suất (*)	138.684.305.363	57.244.372.678
- Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đồng Sài Gòn	69.170.963.338	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thuận Tiến	39.988.572.322	56.186.122.322
- Công ty Cổ phần kinh doanh địa ốc Dland	23.961.360.515	-
- Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	5.563.409.188	-
- Khác	-	1.058.250.356
Phải trả các khoản chi hộ	16.342.670.364	16.343.169.374
Lãi vay phải trả	4.590.789.446	2.971.529.173
Khác	2.109.611.896	931.525.938
Dài hạn	-	36.000.000
Nhận ký quỹ	-	36.000.000
TỔNG CỘNG	161.727.377.069	77.526.597.163
Trong đó:		
- Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	130.127.517.676	71.591.194.160
- Phải trả các bên khác	31.599.859.393	5.935.403.003
(*) Đây là khoản tiền mượn từ bên liên quan nhằm bổ sung nhu cầu vốn lưu động của Công ty.		

Công ty Cổ phần DRH Holdings
(trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước)

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Phân loại lại	Số cuối năm
Ngắn hạn					
Vay các công ty chứng khoán (Thuyết minh số 18.1)	101.989.423.341	588.589.879.003	(319.572.331.351)	30.287.020.748	401.293.991.741
- Công ty TNHH Chứng khoán ACB	79.239.485.011	363.720.962.518	(275.250.314.740)	-	167.710.132.789
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội	50.474.869.045	4.746.234.993	(21.241.156.346)	-	33.979.947.692
- Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset	28.764.615.966	-	-	-	28.764.615.966
- Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	-	108.277.006.254	(79.584.796.413)	-	28.692.209.841
- Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT	-	72.609.578.902	(51.895.058.539)	-	20.714.520.363
- Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	-	19.863.036.669	(4.339.197.497)	-	15.523.839.172
- Công ty Cổ phần Chứng khoán KB Việt Nam	-	49.946.377.433	(36.306.413.387)	-	13.639.964.046
- Công ty TNHH MTV Chứng khoán Maybank Kim Eng	-	78.296.604.263	(64.934.079.690)	-	13.362.524.573
Vay cá nhân (Thuyết minh số 18.2)	-	29.982.124.004	(16.949.612.868)	-	13.032.511.136
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 18.3)	9.634.310.775	26.368.916.485	(27.892.016.611)	-	8.111.210.649
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 18.4)	13.115.627.555	-	(16.680.000.000)	30.287.020.748	26.722.648.303
Chi phí phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 18.4)	-	200.000.000.000	-	-	200.000.000.000
	-	(1.500.000.000)	250.000.000	-	(1.250.000.000)
Dài hạn					
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 18.3)	39.346.882.666	25.599.034.680	-	(30.287.020.748)	34.658.896.598
	39.346.882.666	25.599.034.680	-	(30.287.020.748)	34.658.896.598
TỔNG CỘNG	141.336.306.007	614.188.913.683	(319.572.331.351)	-	437.202.888.339

Công ty Cổ phần DRH Holdings (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước)

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY (tiếp theo)

18.1 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 11%/năm đến 13%/năm và được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ các khoản vay (Thuyết minh số 13.2).

18.2 Vay cá nhân

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

Bên cho vay	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ông Phạm Anh Tuấn	<u>8.111.210.649</u>	Ngày 30 tháng 5 năm 2019	Đầu tư tài chính	13,5	Tài sản hình thành từ khoản vay (Thuyết minh số 13.2)

18.3 Vay ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Tây Sơn	<u>61.381.544.901</u>	Từ ngày 31 tháng 1 năm 2019 đến ngày 31 tháng 4 năm 2021	Tài trợ cho dự án An Phú Long Land 1	11	Tài sản hình thành trong tương lai dự án An Phú Long Land 1 và ba mươi (30) quyền sử dụng đất tại Tỉnh Bình Thuận thuộc sở hữu của bên thứ ba
Trong đó:					
- Vay dài hạn đến hạn trả	26.722.648.303				
- Vay dài hạn	34.658.896.598				

Công ty Cổ phần DRH Holdings
(trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY (tiếp theo)

18.4 Trái phiếu phát hành

Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
VND				
	26 tháng 10 năm 2019	Tài trợ dự án Khu dân cư Metro Valley	10	(*)
	200.000.000.000			
	(1.250.000.000)			
	198.750.000.000			

Phát hành theo mệnh giá

Trái phiếu phát hành cho Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam
Chi phí phát hành trái phiếu

TỔNG CỘNG

(*) Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc Thừa đất số 1, Tờ bản đồ số 5 Bộ địa chính phường Tân Phú, Quận 9 với tổng diện tích 34.737,7 m² thuộc dự án Khu dân cư Metro Valley tọa lạc tại địa chỉ 52/1 Đường 400, Ấp Cây Dầu, Phường Tân Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn, công ty con.

Công ty Cổ phần DRH Holdings
(trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước)

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND Tổng cộng
Năm trước					
Số đầu năm	490.000.000.000	48.482.061.620	1.441.359.867	71.616.344.704	611.539.766.191
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	24.237.660.634	24.237.660.634
Trích quỹ đầu tư, phát triển	-	-	5.856.705.251	(5.856.705.251)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(5.856.705.251)	(5.856.705.251)
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	-	-	-	(971.829.294)	(971.829.294)
Số cuối năm	490.000.000.000	48.482.061.620	7.298.065.118	83.168.765.542	628.948.892.280
Năm nay					
Số đầu năm	490.000.000.000	48.482.061.620	7.298.065.118	83.168.765.542	628.948.892.280
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	32.351.787.996	32.351.787.996
Phát hành cổ phiếu cho cán bộ công nhân viên (*)	22.000.000.000	-	-	-	22.000.000.000
Phát hành cổ phiếu thưởng (*)	97.999.330.000	(48.482.061.620)	(7.298.065.118)	(42.219.203.262)	-
Trích quỹ đầu tư, phát triển	-	-	2.423.766.063	(2.423.766.063)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(3.635.649.095)	(3.635.649.095)
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	-	-	-	(1.371.252.786)	(1.371.252.786)
Số cuối năm	609.999.330.000	-	2.423.766.063	65.870.682.332	678.293.778.395

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

(*) Trong năm, Công ty đã phát hành 2.200.000 cổ phiếu mới cho cán bộ công nhân viên Công ty theo chương trình lựa chọn cho người lao động và phát hành phát hành 9.799.933 cổ phiếu thưởng cho các cổ đông hiện hữu theo tỉ lệ 10:2 bằng nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, quỹ đầu tư phát triển và thặng dư vốn cổ phần theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 02/2018/DRH/BBH-DHĐCĐ ngày 20 tháng 4 năm 2018 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 24/2018/DRH/NQ-HĐQT ngày 23 tháng 5 năm 2018. Việc tăng vốn cổ phần này đã được phê duyệt bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh thông qua Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 17 cấp ngày 27 tháng 12 năm 2018.

19.2 Cổ phiếu

	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Cổ phiếu được phép phát hành	60.999.933	49.000.000
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	60.999.933	49.000.000
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	60.999.933	49.000.000

19.3 Các giao dịch về vốn với cổ đông

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. DOANH THU

20.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

		VND
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cung cấp dịch vụ	54.615.947.240	22.556.890.995
Doanh thu bán bất động sản đầu tư	-	3.830.136.100
Doanh thu bán hàng	-	1.909.320.000
TỔNG CỘNG	54.615.947.240	28.296.347.095
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu từ các bên khác	32.996.702.595	15.979.000.953
Doanh thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	21.619.244.645	12.317.346.142

20.2 Doanh thu hoạt động tài chính

		VND
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức	45.853.080.000	12.569.220.000
Lãi cho vay	7.420.172.867	1.375.523.898
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	3.908.140.000	4.400.000.000
Lãi từ chứng khoán kinh doanh	1.187.149.629	20.094.668.442
Lãi tiền gửi	16.605.942	4.842.604
Lãi từ hoạt động ủy thác	-	24.000.000.000
TỔNG CỘNG	58.385.148.438	62.444.254.944

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

		VND
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn dịch vụ cung cấp	26.604.919.044	2.477.191.245
Giá vốn của bất động sản đầu tư đã bán	-	4.088.930.799
Giá vốn của hàng hóa đã bán	-	1.892.096.000
TỔNG CỘNG	26.604.919.044	8.458.218.044

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

		VND
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	31.825.441.681	15.168.667.002
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(9.817.546.189)	(1.699.900.081)
Lỗ do thanh lý chứng khoán kinh doanh	2.732.535.915	-
Lỗ do thanh lý khoản đầu tư	1.100.000.000	-
Chi phí khác	1.190.322.049	603.644.332
TỔNG CỘNG	27.030.753.456	14.072.411.253

23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

		VND
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	9.175.184.710	26.079.688.850
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.654.165.661	9.364.778.217
Chi phí khấu hao và hao mòn	458.118.487	352.168.947
Chi phí khác	2.137.223.035	4.507.728.755
TỔNG CỘNG	23.424.691.893	40.304.364.769

24. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

		VND
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	35.780.103.754	28.556.880.095
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.654.165.661	9.364.778.217
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định (Thuyết minh số 9 và 10)	458.118.487	352.168.947
Giá vốn của bất động sản đầu tư đã bán	-	4.088.930.799
Giá vốn của hàng hóa đã bán	-	1.892.096.000
Chi phí khác	2.137.223.035	4.507.728.755
TỔNG CỘNG	50.029.610.937	48.762.582.813

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.1 Chi phí thuế TNDN

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	35.289.904.612	27.400.409.888
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	7.057.980.922	5.480.081.978
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Thu nhập cổ tức	(9.170.616.000)	(2.513.844.000)
Chi phí không được khấu trừ	3.808.742.242	132.722.043
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	1.242.009.452	87.460.074
Chi phí thuế TNDN	2.938.116.616	3.186.420.095

25.2 Thuế TNDN hiện hành

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

25.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	Công ty con	Mượn tiền Dịch vụ quản lý dự án Chi hộ Phí môi giới	67.219.263.000 7.163.849.319 - 955.483.477	- 5.737.062.112 8.012.934.895 -
Công ty Cổ phần Kinh doanh và phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Công ty con	Mượn tiền Dịch vụ quản lý dự án Cổ tức	241.000.000.000 4.843.186.945 35.283.600.000	- - -
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thuận Tiến	Công ty con	Mượn tiền Dịch vụ quản lý dự án	67.860.000.000 3.600.000.000	94.310.000.000 1.200.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	Công ty con	Chi hộ Cho vay Dịch vụ quản lý dự án Phí môi giới Lãi cho vay	86.231.927.840 49.486.296.758 5.056.724.904 - 7.420.172.867	58.381.347.200 52.462.510.221 2.776.585.200 2.603.698.830 1.375.523.898
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Dland	Công ty có cùng quản lý chủ chốt	Mượn tiền	27.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương	Công ty liên kết	Cổ tức	10.522.880.000	-
Cá nhân khác	Quản lý chủ chốt	Tạm ứng thực hiện dự án	1.128.715.301	-
Công ty TNHH Thương mại Tiến Thịnh	Công ty có cùng quản lý chủ chốt (*)	Thu hồi khoản tiền hợp tác đầu tư dự án	-	31.000.642.000
Ông Đặng Đức Thành	Nguyên Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Tạm ứng thực hiện dự án	-	5.126.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	Công ty con	Cho vay	42.387.131.130	13.115.627.555
Phải thu về cho vay dài hạn				
Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	Công ty con	Cho vay	34.658.896.598	39.346.882.666
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	Công ty con	Dịch vụ quản lý dự án Phí môi giới	14.372.466.174 -	5.946.000.067 2.864.068.713
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Công ty con	Dịch vụ quản lý dự án	5.327.505.640	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	Công ty con	Dịch vụ quản lý dự án	4.773.820.993	8.452.753.140
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thuận Tiến	Công ty con	Dịch vụ quản lý dự án	1.320.000.000	1.320.000.000
			25.793.792.807	18.582.821.920
Các khoản phải thu khác				
Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	Công ty con	Chi hộ	67.999.621.216	38.103.930.816
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	Công ty con	Chi hộ	-	13.405.927.057
Công ty Cổ phần Tri thức doanh nghiệp Quốc Tế	Công ty có cùng quản lý chủ chốt (*)	Chi hộ	-	2.923.531.087
Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Cửu Long	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (**)	Chi hộ	-	2.114.469.952
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Công ty con	Chi hộ	-	320.470.500
			67.999.621.216	56.868.329.412

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu về cho vay dài hạn				
Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	Công ty con	Cho vay	34.658.896.598	39.346.882.666
Phải trả ngắn hạn khác				
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đồng Sài Gòn	Công ty con	Mượn tiền	69.170.963.338	-
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thuận Tiến	Công ty con	Mượn tiền	39.988.572.322	56.186.122.322
Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	Công ty có cùng quản lý chủ chốt	Thu hộ	15.404.572.828	15.405.071.838
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	Công ty con	Mượn tiền	5.563.409.188	-
			130.127.517.676	71.591.194.160

(*) Công ty có cùng quản lý chủ chốt đến ngày 6 tháng 4 năm 2018.

(**) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác đến ngày 15 tháng 4 năm 2018 (Thuyết minh số 13.3).

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

	Năm nay	Năm trước
Lương và thù lao	7.691.042.325	7.277.810.422

27. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	3.604.500.000	4.148.212.200
Từ 2 đến 5 năm	15.840.000.000	-
Trên 5 năm	18.810.000.000	-
TỔNG CỘNG	38.254.500.000	4.148.212.200

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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



Phạm Thị Mai Nương
Người lập



Lê Thị Thuần
Kế toán trưởng





Phan Tấn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2019

