

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.: 056 /2019/DRH-CBTT

TP. HCM, ngày 01 tháng 04 năm 2019
Ho Chi Minh City, Apr 01st, 2019

**CÔNG BỐ THÔNG TIN
TRÊN CỔNG 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 hợp nhất kiểm toán/*Disclosure regarding audited consolidated 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 on 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 consolidated financial statements 2018
- BCTC 2018 hợp nhất 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 16:24:37
Foxit PhantomPDF Version: 9.0.1

Đại diện tổ chức

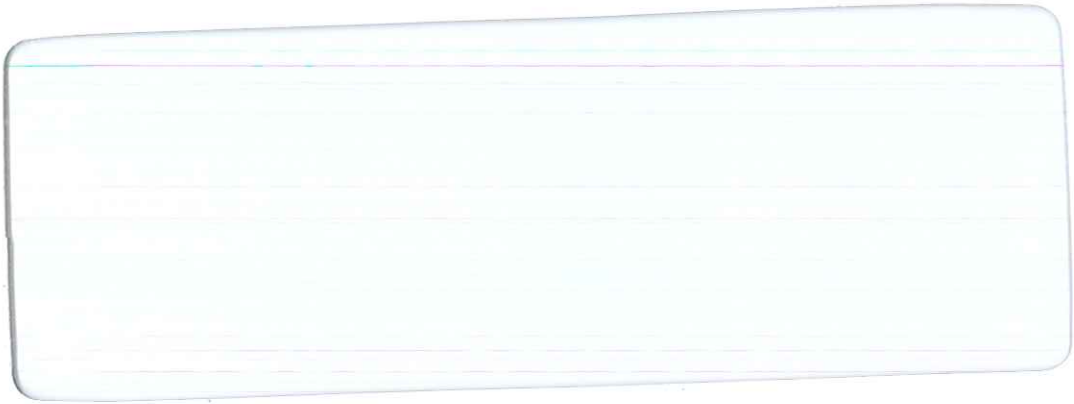
Organization representative

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 hợp nhất

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 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 - 42

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 được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận đổi tên thành Công ty Cổ phần DRH Holdings 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 và các công ty con ("Nhóm Công ty") là kinh doanh và môi giới bất động sản.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có ba (3) công ty con trực tiếp, một (1) công ty con gián tiếp và một (1) công ty liên kết.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Phan Tấn Đạt	Chủ tịch	
Ông Trần Ngọc Đỉnh	Phó Chủ tịch	
Ông 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 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.

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 năm kế toán 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 2018, 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

29 tháng 3 năm 2019

Số tham chiếu: 61354722/20320063-HN

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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần DRH Holdings ("Công ty"), trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước, và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 29 tháng 3 năm 2019 và được trình bày từ trang 5 đến trang 42, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của 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 Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Lê Quang Minh
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 0426-2018-004-1



Đặng Minh Tài
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN 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 HỢP NHẤT
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		1.613.746.407.338	733.742.637.920
110	I. Tiền	5	37.682.973.123	34.251.409.681
111	1. Tiền		37.682.973.123	34.251.409.681
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	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		653.120.337.865	62.890.023.349
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	53.013.297.573	17.058.723.298
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	157.104.508.749	1.238.631.930
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	9	443.002.531.543	44.592.668.121
140	IV. Hàng tồn kho		896.668.888.190	625.338.601.363
141	1. Hàng tồn kho	10	896.668.888.190	625.338.601.363
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		24.421.487.443	10.681.603.527
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	3.930.301.103	946.794.839
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		20.420.242.061	9.734.808.688
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		70.944.279	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		578.046.661.218	348.822.083.840
210	I. Khoản phải thu dài hạn		2.909.160.000	1.102.836.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	2.909.160.000	1.102.836.000
220	II. Tài sản cố định		2.003.345.261	1.271.181.200
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	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	13	1.621.459.697	645.013.210
228	Nguyên giá		2.057.506.190	860.017.600
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(436.046.493)	(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	14	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	16	490.333.468.276	322.611.648.161
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		490.333.468.276	306.705.312.633
253	2. Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		-	25.040.700.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		-	(9.134.364.472)
260	V. Tài sản dài hạn khác		79.354.948.752	20.215.875.550
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	76.382.998.463	20.166.903.192
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	2.971.950.289	48.972.358
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.191.793.068.556	1.082.564.721.760

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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		1.419.119.515.596	394.439.991.015
310	I. Nợ ngắn hạn		1.384.341.818.998	350.357.108.349
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	13.036.309.751	20.440.783.970
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	114.713.825.183	79.023.112.452
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	9.725.233.292	13.717.005.501
314	4. Phải trả người lao động		1.623.355.806	318.654.216
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	31.353.490.044	58.455.519.531
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	812.544.379.732	69.489.745.281
320	7. Vay ngắn hạn	22	401.293.991.741	105.989.423.341
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		51.233.449	2.922.864.057
330	II. Nợ dài hạn		34.777.696.598	44.082.882.666
337	1. Phải trả dài hạn khác	21	118.800.000	4.736.000.000
338	2. Vay dài hạn	22	34.658.896.598	39.346.882.666
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		772.673.552.960	688.124.730.745
410	I. Vốn chủ sở hữu	23.1	772.673.552.960	688.124.730.745
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		154.525.497.999	138.425.420.486
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		88.775.549.280	69.862.781.191
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		65.749.948.719	68.562.639.295
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		5.724.958.898	3.919.183.521
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.191.793.068.556	1.082.564.721.760

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 HỢP NHẤT
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	24.1	162.654.317.803	129.634.047.344
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(79.895.926.846)	(63.224.742.276)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		82.758.390.957	66.409.305.068
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	5.638.827.298	50.204.265.288
22	5. Chi phí tài chính	26	(20.187.342.494)	(14.493.647.767)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(24.405.268.814)	(13.793.143.104)
24	6. Phần lãi trong công ty liên kết	16.1	76.879.083.576	45.026.270.258
25	7. Chi phí bán hàng	27	(46.300.906.839)	(29.335.399.390)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(25.603.491.397)	(37.225.238.949)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		73.184.561.101	80.585.554.508
31	10. Thu nhập khác	29	48.123.653	145.715.698
32	11. Chi phí khác	29	(3.140.164.204)	(2.385.530.593)
40	12. Lỗ khác	29	(3.092.040.551)	(2.239.814.895)
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		70.092.520.550	78.345.739.613
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(6.740.491.743)	(9.348.351.349)
52	15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	2.922.977.931	48.972.358
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		66.275.006.738	69.046.360.622
61	17. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		65.749.948.719	68.562.639.295
62	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		525.058.019	483.721.327
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32	992	1.104
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	32	992	1.104

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 HỢP NHẤT
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		70.092.520.550	78.345.739.613
	<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)		750.706.089	639.484.454
03	(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng	26	(9.817.546.189)	174.842.640
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(2.871.345.942)	(29.783.988.842)
06	Chi phí lãi vay	26	24.405.268.814	13.793.143.104
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		82.559.603.322	63.169.220.969
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(328.823.809.963)	21.939.133.956
10	Tăng hàng tồn kho		(54.312.240.685)	(59.329.430.702)
11	Tăng các khoản phải trả		650.540.962.502	35.786.026.974
12	Tăng chi phí trả trước		(59.199.601.535)	(14.978.783.849)
13	(Tăng) giảm chứng khoán kinh doanh		(588.539.000)	6.272.168.391
14	Tiền lãi vay đã trả		(24.586.192.723)	(11.938.053.617)
15	Thuế TNDN đã nộp	19	(8.586.811.135)	(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 từ hoạt động kinh doanh		250.496.091.080	23.837.949.273
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(1.022.684.590)	(799.707.640)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	45.016.122.280
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(596.843.351.322)	(290.853.471.329)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		27.848.840.000	263.873.181.888
27	Lãi tiền gửi và cổ tức được chia		10.586.085.942	12.578.916.765
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(559.431.109.970)	29.815.041.964

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (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	23.1	22.000.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay	22	616.723.797.490	168.071.421.604
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(326.357.215.158)	(195.959.425.148)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		312.366.582.332	(27.888.003.544)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		3.431.563.442	25.764.987.693
60	Tiền đầu năm		34.251.409.681	8.486.421.988
70	Tiền cuối năm	5	37.682.973.123	34.251.409.681


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 HỢP NHẤT
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 được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận đổi tên thành Công ty Cổ phần DRH Holdings 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 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 2018 là 121 (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 78).

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có ba (3) công ty con trực tiếp và một (1) công ty con gián tiếp như sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 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 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 2018.

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 năm kế toán 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 2018 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 2018 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 các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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;
- ▶ Chi phí nâng cấp tài sản đi thuê;
- ▶ Nhà mẫu; và
- ▶ Chi phí hoa hồng môi giới.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.9 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

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

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

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

3.10 *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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

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 và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

3.11 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.

3.12 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.

3.13 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 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.14 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 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.

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 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 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.

3.15 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.15 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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.

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.

3.16 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.

3.17 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.

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

4. HỢP NHẤT KINH DOANH

Mua Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông ("Bình Đông")

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 này với tổng giá phí là 198.000.000.000 VND.

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Bình Đông tại ngày mua được trình bày dưới đây:

	VND
	<i>Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua</i>
Tài sản	
Tiền	12.618.690.745
Các khoản phải thu ngắn hạn	45.978.733.011
Hàng tồn kho	217.018.046.142
Tài sản ngắn hạn khác	10.679.466.770
Nợ phải trả	
Phải trả người bán	10.508.624.041
Phải trả ngắn hạn khác	76.074.576.829
Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý	199.711.735.798
Cổ đông không kiểm soát	(1.997.117.358)
Lợi thế thương mại	285.381.560
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh	198.000.000.000
 Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con	
Tiền thu về từ công ty con	12.618.690.745
Tiền chi để mua công ty con	(198.000.000.000)
Tổng tiền thuần đã thanh toán cho nghiệp vụ mua	(185.381.309.255)

5. TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	386.340.679	747.908.737
Tiền gửi ngân hàng	37.296.632.444	33.503.500.944
TỔNG CỘNG	37.682.973.123	34.251.409.681

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

6. 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 (153.306.716)	16.600	637.488.433 (56.488.433)
Dự phòng				
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 (780.000.000)
Dự phòng				
GIÁ TRỊ THUẦN		-		-
TỔNG CỘNG		1.852.720.717		581.000.000

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ cung cấp dịch vụ	33.646.372.855	8.452.753.140
- Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt	33.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hưng Gia Việt	646.372.855	-
- Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	-	8.452.753.140
Phải thu chuyển nhượng bất động sản	19.366.924.718	8.605.970.158
TỔNG CỘNG	53.013.297.573	17.058.723.298
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu các bên khác	53.013.297.573	8.605.970.158
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 33)	-	8.452.753.140

8. 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	108.546.459.089	-
Công ty TNHH Xây dựng An Phú Gia	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	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Viễn thông Ngôi Sao	896.845.980	698.001.180
Khác	1.634.591.469	540.630.750
TỔNG CỘNG	157.104.508.749	1.238.631.930

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

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	443.002.531.543	44.592.668.121
Phải thu từ hợp đồng ủy thác đầu tư (i)	294.190.090.000	-
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	73.498.460.000	-
- Công ty Cổ phần Địa Ốc D-land (ii)	73.498.460.000	-
Chi phí trả hộ	31.386.041.002	20.427.323.500
- 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
- Các công ty khác	-	5.967.137.141
Đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh (iii)	25.000.000.000	-
Cho mượn không lãi suất	8.643.129.849	19.884.300.000
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hưng Gia Việt	2.051.160.000	-
- Ông Phan Văn Quang	-	17.180.000.000
- Các cá nhân khác	6.591.969.849	2.704.300.000
Phải thu từ thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh	4.000.000.000	-
Tạm ứng cho nhân viên	2.192.749.463	870.298.853
Ký quỹ, ký cược	-	403.200.000
Khác	4.092.061.229	3.007.545.768
Dài hạn	2.909.160.000	1.102.836.000
Ký quỹ, ký cược	2.909.160.000	1.102.836.000
TỔNG CỘNG	445.911.691.543	45.695.504.121
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu các bên khác	372.413.231.543	27.251.576.025
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	73.498.460.000	18.443.928.096
(i) Khoản này thể hiện khoản ủy thác đầu tư cho các cá nhân nhằm nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Danh Việt.		
(ii) Khoản này thể hiện khoản phải thu từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Địa ốc D-land nhằm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp tác xây dựng và phát triển dự án thuộc Tỉnh Bình Dương.		
(iii) Đây là khoản tiền đặt cọc cho Công ty Cổ phần Codona Thế kỷ 21 ("Codona") theo hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty và Codona liên quan đến việc hợp tác và phát triển dự án Khu dân cư tại Thị trấn Trảng Bom, Xã Bình Minh, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.		

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

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (*)	892.746.343.631	625.338.601.363
Thành phẩm bất động sản hoàn thành	3.922.544.559	-
TỔNG CỘNG	896.668.888.190	625.338.601.363

(*) 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
Khu dân cư Metro Valley ("Metro Valley") (i)	312.737.481.057	300.930.920.280
Cao ốc Căn hộ - Thương mại Dịch vụ An Phú Long Land 1 ("An Phú Long Land 1") (ii)	328.959.824.007	251.437.891.511
Cao ốc Căn hộ - Thương mại Dịch vụ Aurora ("Aurora")	251.049.038.567	-
Khu nhà ở Bình Đức Tiến ("Central Garden")	-	72.969.789.572
TỔNG CỘNG	892.746.343.631	625.338.601.363

(i) Dự án Metro Valley đã được thế chấp cho khoản trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 22).

(ii) Dự án An Phú Long Land 1 đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 22).

11. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa các chi phí đi vay là 10.689.756.299 VND (trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017: 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.

12. TÀI SẢN CỐ 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>			
Đã khấu hao hết	103.832.610	330.798.431	434.631.041
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	(103.832.610)	(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

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

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND
Phần mềm máy tính

Nguyên giá:

Số đầu năm	860.017.600
Mua mới trong năm	1.197.488.590
Số cuối năm	2.057.506.190

Giá trị hao mòn lũy kế:

Số đầu năm	(215.004.390)
Hao mòn trong năm	(221.042.103)
Số cuối năm	(436.046.493)

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	645.013.210
Số cuối năm	1.621.459.697

14. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỒI 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:

	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

15. CÁC KHOẢN CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	3.930.301.103	946.794.839
Chi phí hoa hồng môi giới	2.907.470.517	-
Chi phí thuê trả trước	855.624.750	852.202.500
Khác	167.205.836	94.592.339
Dài hạn	76.382.998.463	20.166.903.192
Chi phí hoa hồng môi giới	51.601.100.815	13.314.856.360
Chiết khấu thanh toán	15.868.634.869	-
Công cụ, dụng cụ	530.927.608	539.420.542
Chi phí nâng cấp gắn liền tài sản đi thuê	-	1.029.263.888
Khác	8.382.335.171	5.283.362.402
TỔNG CỘNG	80.313.299.566	21.113.698.031

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

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 16.1)	490.333.468.276	306.705.312.633
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác (Thuyết minh số 16.2)	-	25.040.700.000
TỔNG CỘNG	490.333.468.276	331.746.012.633
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	-	(9.134.364.472)
GIÁ TRỊ THUẦN	490.333.468.276	322.611.648.161

16.1 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	28,11	490.333.468.276	22,34	306.705.312.633

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty liên kết vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 được trình bày như sau:

	VND
Giá trị đầu tư:	
Số đầu năm	263.257.522.355
Tăng trong năm	117.271.952.067
Số cuối năm	380.529.474.422
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:	
Số đầu năm	43.447.790.278
Phần lãi từ công ty liên kết	76.879.083.576
Chia cổ tức	(10.522.880.000)
Số cuối năm	109.803.993.854
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	306.705.312.633
Số cuối năm	490.333.468.276

(*) 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).

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

B09-DN/HN

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

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

16.2 Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

Chi tiết các khoản đầu tư góp vốn vào các 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 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 Cổ phần Đầu tư Phan Vũ	6.880.166.700	-
Công ty Cổ phần Socon Việt Nam	3.434.685.711	12.877.450.609
Công ty Cổ phần Xây dựng Nền móng Jikon	1.346.059.513	5.306.725.353
Khác	1.375.397.827	2.256.608.008
TỔNG CỘNG	13.036.309.751	20.440.783.970

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 thu nhập doanh nghiệp	6.227.573.165	6.740.491.743	(8.586.811.135)	4.381.253.773
Thuế giá trị gia tăng	6.035.872.145	17.385.917.348	(20.094.606.503)	3.327.182.990
Thuế thu nhập cá nhân	530.750.537	5.308.847.009	(4.174.300.508)	1.665.297.038
Khác	922.809.654	3.253.319.700	(3.824.629.863)	351.499.491
TỔNG CỘNG	13.717.005.501	32.688.575.800	(36.680.348.009)	9.725.233.292

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí môi giới	27.199.681.602	19.761.711.702
Lãi vay	3.463.808.442	379.377.462
Tiền sử dụng đất	-	32.265.617.404
Chi phí xây dựng	-	4.532.198.575
Khác	690.000.000	1.516.614.388
TỔNG CỘNG	31.353.490.044	58.455.519.531

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

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	812.544.379.732	69.489.745.281
Đặt cọc từ các cá nhân mua bất động sản	694.153.750.993	15.754.167.390
- Dự án Metro Valley	584.132.405.274	-
- Dự án Aurora	108.484.950.683	-
- Dự án An Phú Long Land 1	1.536.395.036	15.754.167.390
Phải trả tiền đặt cọc hợp đồng môi giới (i)	45.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hưng Gia Việt	45.000.000.000	-
Mượn không lãi suất (ii)	37.960.360.515	22.846.310.000
- Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Địa Ốc Dland	23.961.360.515	-
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sản xuất Bất động sản Hoàng Gia Phát	12.999.000.000	-
- Khác	1.000.000.000	22.846.310.000
Phải trả các khoản thu hộ, chi hộ	16.342.670.364	16.343.169.374
- Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	15.404.572.828	15.405.071.838
- Các công ty khác	938.097.536	938.097.536
Lãi phải trả	5.647.709.994	5.828.633.903
Phải trả hợp đồng hợp tác kinh doanh (iii)	4.700.000.000	-
Ký quỹ, ký cược	5.000.000.000	6.000.000.000
Khác	3.739.887.866	2.717.464.614
Dài hạn	118.800.000	4.736.000.000
Phải trả hợp đồng hợp tác kinh doanh (iii)	-	4.700.000.000
Ký quỹ, ký cược	118.800.000	36.000.000
TỔNG CỘNG	812.663.179.732	74.225.745.281

Trong đó:

- Phải trả các bên khác	768.597.246.389	53.620.673.443
- Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 33)	44.065.933.343	20.605.071.838

(i) 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.

(ii) Đây là khoản tiền mượn từ các công ty và cá nhân nhằm bổ sung nhu cầu vốn lưu động của Công ty.

(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.

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

B09-DN/HN

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

22. VAY

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Phân loại lại	VND Số cuối năm
Ngắn hạn	105.989.423.341	591.124.762.810	(326.107.215.158)	30.287.020.748	401.293.991.741
Vay các công ty chứng khoán (Thuyết minh số 22.1)	79.239.485.011	363.720.962.518	(275.250.314.740)	-	167.710.132.789
- Công ty TNHH Chứng khoán ACB	50.474.869.045	4.746.234.993	(21.241.156.346)	-	33.979.947.692
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội	28.764.615.966	-	-	-	28.764.615.966
- Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset	-	49.946.377.433	(36.306.413.387)	-	13.639.964.046
- Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	-	72.609.578.902	(51.895.058.539)	-	20.714.520.363
- Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT	-	108.277.006.254	(79.584.796.413)	-	28.692.209.841
- Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	-	78.296.604.263	(64.934.079.690)	-	13.362.524.573
- Công ty Cổ phần Chứng khoán KB Việt Nam	-	19.863.036.669	(4.339.197.497)	-	15.523.839.172
- Công ty TNHH MTV Chứng khoán Maybank Kim Eng	-	29.982.124.004	(16.949.612.868)	-	13.032.511.136
Vay cá nhân (Thuyết minh số 22.2)	9.634.310.775	26.368.916.485	(27.892.016.611)	-	8.111.210.649
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 22.3)	13.115.627.555	-	(16.680.000.000)	30.287.020.748	26.722.648.303
Vay từ công ty khác	4.000.000.000	2.534.883.807	(6.534.883.807)	-	-
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 22.4)	-	200.000.000.000	-	-	200.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 22.4)	-	(1.500.000.000)	250.000.000	-	(1.250.000.000)
Dài hạn	39.346.882.666	25.599.034.680	-	(30.287.020.748)	34.658.896.598
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.3)	39.346.882.666	25.599.034.680	-	(30.287.020.748)	34.658.896.598
TỔNG CỘNG	145.336.306.007	616.723.797.490	(326.107.215.158)	-	435.952.888.339

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 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 11%/năm đến 13%/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	8.111.210.649	Ngày 30 tháng 5 năm 2019	Đầu tư tài chính	13,5	Tài sản hình thành từ khoản vay (Thuyết minh số 16.1)

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 Tây Sơn	61.381.544.901	Từ ngày 31 tháng 1 năm 2019 đến ngày 3 tháng 4 năm 2021	Tài trợ dự án An Phú Long Land I	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)

B09-DN/HN

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

22. VAY (tiếp theo)

22.4 Trái phiếu phát hành

	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
	VND				
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	200.000.000.000	26 tháng 10 năm 2019	Tài trợ dự án Khu dân cư Metro	10	(*)
Chi phí phát hành trái phiếu	<u>(1.250.000.000)</u>				
TỔNG CỘNG	<u>198.750.000.000</u>				

(*) 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/HN

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tính hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	VND
Năm trước:						
Số đầu năm	490.000.000.000	48.482.061.620	1.441.359.867	82.548.020.987	39.718.290	622.511.160.764
Mua công ty con	-	-	-	-	3.395.743.904	3.395.743.904
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	68.562.639.295	483.721.327	69.046.360.622
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	5.856.705.251	(5.856.705.251)	-	-
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	-	-	-	(971.829.294)	-	(971.829.294)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(5.856.705.251)	-	(5.856.705.251)
Số cuối 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
Năm nay:						
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
Mua công ty con	-	-	-	-	1.997.117.358	1.997.117.358
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 lập 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

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.1 Tình hình tăng giảm 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 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.

23.2 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

23.3 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

		VND
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán bất động sản	132.654.317.803	107.917.984.279
Doanh thu cung cấp dịch vụ	30.000.000.000	15.976.606.965
Doanh thu bán bất động sản đầu tư	-	3.830.136.100
Doanh thu bán hàng	-	1.909.320.000
TỔNG CỘNG	162.654.317.803	129.634.047.344

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

		VND
	Năm nay	Năm trước
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	3.908.140.000	6.099.900.081
Lãi chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	1.667.481.356	20.094.668.442
Cổ tức	46.600.000	-
Lãi tiền gửi	16.605.942	9.696.765
Lãi từ hợp đồng ủy thác đầu tư	-	24.000.000.000
TỔNG CỘNG	5.638.827.298	50.204.265.288

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

		VND
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của bất động sản đã bán	77.784.301.845	57.243.715.477
Giá vốn của dịch vụ cung cấp	2.111.625.001	-
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	79.895.926.846	63.224.742.276

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

		VND
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	24.405.268.814	13.793.143.104
Lỗ do thanh lý chứng khoán kinh doanh	2.732.535.915	382.616.856
Lỗ do thanh lý khoản đầu tư	1.100.000.000	-
Chiết khấu thanh toán	576.761.905	-
(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(9.817.546.189)	174.842.640
Chi phí khác	1.190.322.049	143.045.167
TỔNG CỘNG	20.187.342.494	14.493.647.767

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

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Hoa hồng môi giới	36.063.194.859	19.761.711.702
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.145.191.984	6.143.098.233
Khác	92.519.996	3.430.589.455
TỔNG CỘNG	46.300.906.839	29.335.399.390

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.522.749.679	9.571.266.410
Chi phí nhân viên	9.175.184.710	22.103.103.650
Chi phí khấu hao, hao mòn và phân bổ lợi thế thương mại	747.576.922	639.484.454
Chi phí khác	3.157.980.086	4.911.384.435
TỔNG CỘNG	25.603.491.397	37.225.238.949

29. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	48.123.653	145.715.698
Thu nhập khác	48.123.653	145.715.698
Chi phí khác	(3.140.164.204)	(2.385.530.593)
Lãi chậm nộp tiền sử dụng đất	(629.179.528)	(1.705.991.850)
Chi phí khác	(2.510.984.676)	(679.538.743)
LỖ KHÁC	(3.092.040.551)	(2.239.814.895)

30. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của bất động sản đã bán	77.784.301.845	57.243.715.477
Chi phí dịch vụ mua ngoài	58.731.136.522	35.476.076.345
Chi phí nhân viên	11.286.809.711	22.103.103.650
Chi phí khấu hao, hao mòn tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	750.706.089	639.484.454
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	3.247.370.915	8.341.973.890
TỔNG CỘNG	151.800.325.082	129.785.380.615

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

31.1 Chi phí thuế TNDN

		VND
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	5.498.482.291	9.260.891.278
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu	1.242.009.452	87.460.071
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(2.922.977.931)	(48.972.358)
TỔNG CỘNG	3.817.513.812	9.299.378.991

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	70.092.520.550	78.345.739.613
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	14.018.504.110	15.669.147.923
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	4.129.198.117	476.765.282
Chênh lệch tạm thời chưa ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại	1.983.537.119	-
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	1.242.009.452	87.460.071
Lỗi thuế ở công ty con chưa ghi nhận thuế hoãn lại	57.286.679	2.013.796.666
Phân bổ lợi thế thương mại	57.076.312	57.463.101
Cổ tức	(9.320.000)	-
Thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận những năm trước	(2.284.961.262)	-
Phần lãi trong công ty liên kết	(15.375.816.715)	(9.005.254.052)
Chi phí thuế TNDN	3.817.513.812	9.299.378.991

31.2 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.

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

32. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm nay	Năm trước (Điều chỉnh lại)
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	65.749.948.719	68.562.639.295
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	(6.574.994.872)	(3.635.649.095)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	59.174.953.847	64.926.990.200
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (**)	59.637.741	58.799.933
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản (VND)	992	1.104
- Lãi suy giảm (VND)	992	1.104

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 được điều chỉnh giảm cho khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2017 được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 20 tháng 4 năm 2018.

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 dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2018 theo kế hoạch được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 20 tháng 4 năm 2018.

(**) Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được điều chỉnh để phản ánh việc tăng 9.799.933 cổ phiếu từ việc phát hành cổ phiếu thưởng (Thuyết minh số 23.1) vào ngày 2 tháng 8 năm 2018.

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

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

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Địa ốc D Land	Công ty có cùng quản lý chủ chốt	Chi hộ Mượn tiền không lãi suất	96.546.459.089 23.961.360.515	- -
Công ty Cổ phần Tri Thức Doanh nghiệp Quốc Tế	Công ty có cùng quản lý chủ chốt (*)	Thu hồi khoản chi hộ	2.923.531.087	-
Các cá nhân	Quản lý chủ chốt	Tạm ứng thực hiện dự án	4.026.715.301	-
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 TNHH Thương mại Tiến Thịnh	Công ty có cùng quản lý chủ chốt (*)	Thu hồi hợp tác đầu tư	-	31.000.642.000
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	Công ty con từ ngày 2 tháng 3 năm 2018	Dịch vụ quản lý	-	5.737.062.112
		Chi hộ	-	7.012.934.895
Ông Đặng Đức Thành	Nguyên Chủ tịch HĐQT	Tạm ứng	-	5.126.000.000
Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	Công ty có cùng quản lý chủ chốt	Hợp tác kinh doanh	-	4.500.000.000

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 TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	Công ty con từ ngày 2 tháng 3 năm 2018	Dịch vụ quản lý dự án	-	8.452.753.140

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

33. 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: (tiếp theo)

				VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	
Các khoản phải thu khác					
Công ty Cổ phần Địa ốc D Land	Công ty có cùng quản lý chủ chốt	Chi hộ	73.498.460.000	-	
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	Công ty con từ ngày 2 tháng 3 năm 2018	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	
TỔNG CỘNG			73.498.460.000	18.443.928.096	
Các khoản phải trả khác					
Công ty Cổ phần Địa ốc D Land	Công ty có cùng quản lý chủ chốt	Mượn tiền	23.961.360.515	-	
Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	Công ty có cùng quản lý chủ chốt	Chi hộ	15.404.572.828	15.405.071.838	
		Hợp đồng hợp tác kinh doanh	4.700.000.000	4.700.000.000	
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	Công ty con từ ngày 2 tháng 3 năm 2018	Chi hộ	-	500.000.000	
TỔNG CỘNG			44.065.933.343	20.605.071.838	

(*) 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 16.2).

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	
	Năm nay	Năm trước
Lương và thù lao	7.691.042.325	7.277.810.422

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

34. 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	3.604.500.000	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

35. 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.

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

B09-DN/HN

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

35. 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 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	Bất động sản	Phân bón	Dịch vụ	Loại trừ	Tổng cộng
					VND
Doanh thu thuần					
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	1.909.320.000	111.748.120.379	22.556.890.995	(6.580.284.030)	129.634.047.344
Kết quả hoạt động kinh doanh					
Lợi nhuận gộp của bộ phận	17.224.000	50.415.474.103	15.976.606.965	-	66.409.305.068
Chi phí không phân bổ					(66.560.638.339)
Doanh thu hoạt động tài chính					50.204.265.288
Chi phí tài chính					(14.493.647.767)
Lỗ khác					(2.239.814.895)
Phân lãi trong công ty liên kết					45.026.270.258
Lợi nhuận thuần trước thuế					78.345.739.613
Chi phí thuế TNDN hiện hành					(9.348.351.349)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại					48.972.358
Lợi nhuận sau thuế					69.046.360.622
Tài sản và nợ phải trả					
Tài sản bộ phận	-	752.663.059.772	18.582.821.920	(157.203.102.639)	614.042.779.053
Tài sản không phân bổ					468.521.942.707
Tổng tài sản					1.082.564.721.760
Nợ phải trả bộ phận	-	440.876.612.446	16.323.296	(157.203.102.639)	283.689.833.103
Nợ phải trả không phân bổ					110.750.157.912
Tổng nợ phải trả					394.439.991.015

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

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

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



Phạm Thị Mai Nương
Người lập



Lê Thị Thuần
Kế toán trưởng



Phan Tấn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2019



