CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS
DN: c=VN, cn=CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS, o=CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS, ou=CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS, l=Hà Nội, st=Thành Phố Hà Nội, 1.3.6.1.4.1.311.60.2.1.3=VN, 1.3.6.1.4.1.311.60.2.1.2=Hà Nội, 2.5.4.15=Private Organization, serialNumber=0101246822, 1.3.6.1.4.1.311.60.2.1.1=Đăng ký lần đầu ngày 26 tháng 12 năm 2006
Location: Ký tại ngày hoặc nơi
Reason: I am the author of this document
Date: 2024.04.18 15:41:07 +07'00'
Foxit PhantomPDF Version: 10.0.0

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

TP. Hồ Chí Minh, tháng 09 năm 2024

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	9 - 31

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần DRH Holdings (gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS
M.S.D.N: 0304266964-C.T.C.P
QUẬN 1 - TP. HỒ CHÍ MINH

Ngô Đức Sơn
Tổng Giám đốc
Giấy ủy quyền số 01/2020/DRH/UQ-HĐQT ngày 07/08/2020

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

anviet
Certified Public Accountants

Công ty TNHH Kiểm toán An Việt
Tầng 12, tòa nhà 167 Bùi Thị Xuân, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
W www.anvietcpa.com T (84-24) 6278 2904
E anviet@anvietcpa.com F (84-24) 6278 2905

*Số: **192** /2024/BCKT-AVI-TC1*

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính 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. 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 trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của đơn vị. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Tại ngày 31/12/2023, tổng số dư nợ trái phiếu DRHH2022001 và DRHH2224001 của Công ty là 567,59 tỷ đồng. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty chưa có Báo cáo kiểm toán về tình hình sử dụng nguồn vốn từ phát hành trái phiếu còn dư nợ nêu trên theo quy định tại Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16/9/2022 của Chính phủ. Theo đó, chúng tôi không đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty.

Trên các Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính năm 2023 của các công ty con là Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn và Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông, kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ liên quan đến việc không thu thập được đầy đủ các bằng chứng thích hợp về tính hợp lý của các khoản cho vay, lãi phải thu về cho vay và hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Dland và khoản phải thu về ủy thác đầu tư cho ông Nguyễn Thanh Trí cũng như không đánh giá được khả năng thu hồi của các khoản phải thu nên không thể xác định được số dự phòng phải thu khó đòi các Công ty con này cần trích lập tại ngày 31/12/2023. Theo đó, chúng tôi không đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề nêu trên đến số dự phòng giảm giá đầu tư tài chính mà Công ty cần trích lập trên Báo cáo tài chính năm 2023.

Trong số dư phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 7) trên Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2023 của Công ty bao gồm khoản cho Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc DLand ("DLand") vay để phục vụ mục đích triển khai và phát triển dự án hiện hữu của DLand. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, một phần lớn số dư gốc và lãi cho vay đã quá hạn thanh toán nhưng Công ty chưa thu hồi được. Chúng tôi không thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp nên không đánh giá được tính hợp lý cũng như khả năng thu hồi của khoản phải thu cho vay này. Đồng thời, chúng tôi cũng không đánh giá được liệu DLand có phải là bên liên quan của Công ty hay không nên không đánh giá được ảnh hưởng của các vấn đề nêu trên tới Báo cáo tài chính 2023 của Công ty.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần DRH Holdings tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã nêu tại thuyết minh số 4.1 trên bản Thuyết minh Báo cáo tài chính: Tại ngày 31/12/2023, Công ty chưa thanh toán khoản nợ gốc và lãi của trái phiếu đã quá hạn thanh toán theo điều khoản phát hành với số tiền lần lượt là 157.588.267.108 đồng và 10.018.714.304 đồng; chưa thanh toán khoản lãi chậm thanh toán của trái phiếu chưa đến hạn thanh toán là 37.744.296.198 đồng. Đồng thời, kết quả kinh doanh năm 2023 của Công ty tiếp tục bị lỗ; Công ty có lỗ lũy kế và nợ ngắn hạn vượt quá tài sản ngắn hạn tại ngày 31/12/2023. Các yếu tố nêu trên đã gây nghi ngờ về khả năng tiếp tục hoạt động kinh doanh của Công ty trong thời gian tới; khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào việc tạo ra lợi nhuận và thu được các khoản tiền trong tương lai, sự tiếp tục hỗ trợ về mặt tài chính từ các đối tác cho vay. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã xây dựng kế hoạch kinh doanh và dòng tiền cho 12 tháng tiếp theo bao gồm: (i) kinh doanh các dự án bất động sản mà nhóm Công ty đang triển khai, (ii) thanh lý một phần các khoản đầu tư tài chính, (iii) thu hồi kịp thời các khoản nợ phải thu đến hạn. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã và đang thực hiện các thủ tục cần thiết, bao gồm gửi công văn xin ý kiến các trái chủ về việc xử lý tài sản đảm bảo, làm việc với các đối tác tiềm năng để thanh lý một số khoản đầu tư để đảm bảo thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ với các trái chủ. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể hoàn trả các khoản nợ đã quá hạn thanh toán và không ảnh hưởng đến khả năng tiếp tục hoạt động kinh doanh trong các kỳ tiếp theo. Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề nêu trên.

Vấn đề khác

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

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN AN VIỆT

Vũ Bình Minh
Tổng Giám đốc
Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số 0034-2023-055-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT
Hà Nội, ngày 04 tháng 09 năm 2024

Đoàn Thu Hằng
Kiểm toán viên
Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số 1396-2023-055-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

MẪU SỐ B01 - DN
Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
A -	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**560.131.274.234**	**351.682.877.952**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**		**103.760.913.427**	**159.477.535.871**
1.	Tiền	111	5	103.760.913.427	159.477.535.871
II.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**450.609.987.315**	**185.869.632.675**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	4.340.070.233	2.001.392.185
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		1.111.921.940	1.015.771.940
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	248.420.500.000	-
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	8	197.665.245.142	182.852.468.550
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(927.750.000)	-
III.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**5.760.373.492**	**6.335.709.406**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	993.485.143	876.024.300
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	152		332.635.587	1.025.432.344
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	14	4.434.252.762	4.434.252.762
B -	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**1.595.821.378.820**	**1.824.695.131.597**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**4.156.824.000**	**216.289.824.000**
1.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	7	2.287.500.000	214.420.500.000
2.	Phải thu dài hạn khác	216	8	1.869.324.000	1.869.324.000
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**433.425.661**	**723.361.073**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	10	433.425.661	626.247.723
	- Nguyên giá	*222*		*2.001.806.317*	*2.097.516.317*
	- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(1.568.380.656)*	*(1.471.268.594)*
2.	Tài sản cố định vô hình	227	11	-	97.113.350
	- Nguyên giá	*228*		*1.711.616.190*	*1.711.616.190*
	- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(1.711.616.190)*	*(1.614.502.840)*
III.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**250**	**12**	**1.590.635.589.269**	**1.605.964.916.487**
1.	Đầu tư vào công ty con	251		1.109.790.000.000	1.109.790.000.000
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		500.060.054.838	500.060.054.838
3.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(19.214.465.569)	(3.885.138.351)
IV.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**595.539.890**	**1.717.030.037**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	9	595.539.890	1.717.030.037
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**2.155.952.653.054**	**2.176.378.009.549**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

MẪU SỐ B01 - DN
Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
C -	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**997.684.769.490**	**893.689.672.698**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**997.684.769.490**	**893.689.672.698**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	2.578.320.221	12.340.579.234
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		537.893.449	537.893.449
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	14	697.636.970	1.533.040.452
4.	Phải trả người lao động	314		9.398.235.686	2.934.786.971
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	15	55.506.923.102	9.713.969.533
6.	Phải trả ngắn hạn khác	319	16	142.685.104.810	158.524.215.605
7.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	17	773.701.345.674	695.316.069.715
8.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		12.579.309.578	12.789.117.739
D -	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**1.158.267.883.564**	**1.282.688.336.851**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**18**	**1.158.267.883.564**	**1.282.688.336.851**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.243.538.660.000	1.243.538.660.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*1.243.538.660.000*	*1.243.538.660.000*
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		120.132.866.000	120.132.866.000
3.	Cổ phiếu quỹ	415		(6.460.000.000)	(6.460.000.000)
4.	Quỹ đầu tư phát triển	418		19.564.185.852	19.564.185.852
5.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(218.507.828.288)	(94.087.375.001)
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*(94.654.648.361)*	*(45.998.192.032)*
	- LNST chưa phân phối năm nay	*421b*		*(123.853.179.927)*	*(48.089.182.969)*
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**2.155.952.653.054**	**2.176.378.009.549**

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

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phạm Thị Mai Nương	Lê Thị Thuần	Ngô Đức Sơn

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS
M.S.D.N: 0304266964 C.T.C.P. QUẬN 1 - TP. HỒ CHÍ MINH

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

MẪU SỐ B02 - DN
Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**19**	**9.812.432.970**	**18.693.466.771**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**10**		**9.812.432.970**	**18.693.466.771**
4.	Giá vốn hàng bán	11	20	9.812.432.970	18.233.239.498
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**20**		**-**	**460.227.273**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	21	35.055.363.980	82.657.582.362
7.	Chi phí tài chính	22	22	136.918.930.420	112.383.730.067
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*104.054.868.006*	*94.200.027.356*
8.	Chi phí bán hàng	25		-	-
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	23	21.939.064.261	18.700.562.173
10.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	**30**		**(123.802.630.701)**	**(47.966.482.605)**
11.	Thu nhập khác	31		107.460.809	34.598.426
12.	Chi phí khác	32		158.010.035	157.298.790
13.	**Lợi nhuận khác**	**40**		**(50.549.226)**	**(122.700.364)**
14.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	**50**		**(123.853.179.927)**	**(48.089.182.969)**
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	25	-	-
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**	**60**		**(123.853.179.927)**	**(48.089.182.969)**

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

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phạm Thị Mai Nương	Lê Thị Thuần	Ngô Đức Sơn

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS
M.S.D.N: 0304266966 C.T.C.P. QUẬN 1 - T.P. HỒ CHÍ MINH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

MẪU SỐ B03 - DN
Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2023	Năm 2022
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**			
1.	**Lợi nhuận trước thuế**	**01**	**(123.853.179.927)**	**(48.089.182.969)**
2.	**Điều chỉnh cho các khoản**			
	- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	289.935.412	253.007.007
	- Các khoản dự phòng	03	16.257.077.218	3.885.138.351
	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(32.692.819.994)	(65.811.146.673)
	- Chi phí lãi vay	06	116.030.076.341	94.200.027.356
3.	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**	**08**	**(23.968.910.950)**	**(15.562.156.928)**
	- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	1.768.328.369	112.334.956.987
	- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(20.515.597.935)	(143.809.132.165)
	- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	1.004.029.304	1.489.007.836
	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	447.720.575
	- Tiền lãi vay đã trả	14	(58.886.914.437)	(90.299.769.403)
	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(209.808.161)	(3.813.167.922)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**(100.808.873.810)**	**(139.212.541.020)**
II.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ**			
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và TSDH khác	21	-	(604.780.000)
2.	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(36.287.500.000)	(180.000.000.000)
3.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(624.430.580.416)
4.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	14.369.683.742	49.476.146.673
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(21.917.816.258)**	**(755.559.213.743)**
III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**			
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	753.672.196.000
2.	Tiền thu từ đi vay	33	662.149.568.891	1.192.224.528.466
3.	Tiền trả nợ gốc vay	34	(595.139.501.267)	(939.541.580.701)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**67.010.067.624**	**1.006.355.143.765**
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**	**(55.716.622.444)**	**111.583.389.002**
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**159.477.535.871**	**47.894.146.869**
	Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**103.760.913.427**	**159.477.535.871**

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

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phạm Thị Mai Nương	Lê Thị Thuần	Ngô Đức Sơn

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS
M.S.D.N: 0304266964 - C.T.C.P - QUẬN 1 - TP. HỒ CHÍ MINH

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2023 là 50 người (tại ngày 31/12/2022 là 61 người).

1.2. Ngành nghề kinh doanh chính và hoạt động chính

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2023, Công ty có 3 công ty con trực tiếp, 1 công ty con gián tiếp và 1 công ty liên kết. Chi tiết như sau:

Các công ty con

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

Công ty liên kết

STT	Công ty liên kết	Địa chỉ	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
1.	Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương	Thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương	29,75%	29,75%	Khai thác khoáng sản và cho thuê khu công nghiệp

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

Niên độ kế toán

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

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), được lập dựa trên các nguyên tắc kế toán phù hợp với quy định của chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính, chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng:

4.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ một số thông tin liên quan đến lưu chuyển tiền tệ), theo nguyên tắc giá gốc, dựa trên giả thiết hoạt động liên tục. Báo cáo tài chính kèm theo là báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ - Công ty Cổ phần DRH Holdings.

Trong năm 2023, kết quả kinh doanh của Công ty tiếp tục bị lỗ khoảng 123,85 tỷ đồng; tại ngày 31/12/2023, Công ty có lỗ lũy kế và nợ ngắn hạn vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền lần lượt khoảng 218,51 tỷ đồng và khoảng 437,55 (tại ngày 31/12/2022 các chỉ tiêu này lần lượt khoảng 94,087 tỷ đồng và khoảng 542,006 tỷ đồng), trong đó chủ yếu là các khoản nợ phải trả các công ty chứng khoán và trái phiếu phát hành đã đến hạn/quá hạn thanh toán. Ngoài ra, như đã trình bày tại Thuyết minh số 17, kết thúc năm 2023, Công ty chưa thanh toán khoản nợ gốc và lãi của trái phiếu đã quá hạn thanh toán theo điều khoản phát hành với số tiền lần lượt là 157.588.267.108 đồng và 10.018.714.304 đồng; chưa thanh toán khoản lãi chậm thanh toán của trái phiếu chưa đến hạn thanh toán là 37.744.296.198 đồng. Các vấn đề nêu trên phản ánh các khó khăn về tài chính và thanh toán các khoản nợ phải trả đến hạn của Công ty đã gây nghi ngờ về khả năng hoạt động liên tục của Công ty trong thời gian tới.

Khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào việc tạo ra lợi nhuận và thu được các khoản tiền từ hoạt động kinh doanh trong tương lai và sự tiếp tục hỗ trợ về mặt tài chính từ các đối tác cho vay. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã xây dựng kế hoạch kinh doanh và dòng tiền cho 12 tháng tiếp theo bao gồm: (i) kinh doanh các dự án bất động sản mà nhóm Công ty đang triển khai, (ii) thanh lý một phần các khoản đầu tư tài chính, (iii) thu hồi kịp thời các khoản nợ đến hạn. Ban Tổng Giám đốc Công ty đã và đang thực hiện các thủ tục cần thiết, bao gồm gửi Công văn xin ý kiến các trái chủ về việc xử lý tài sản đảm bảo, làm việc với các đối tác tiềm năng để thanh lý một số khoản đầu tư nhằm đảm bảo thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ với các trái chủ. Theo đó, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể hoàn trả các khoản nợ đã quá hạn thanh toán và không ảnh hưởng tới khả năng tiếp tục hoạt động trong các kỳ tiếp theo.

Trên cơ sở này, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng việc lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp.

4.2. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước

tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

4.4. Đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Các khoản đầu tư vào công ty con được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con là số chênh lệch lớn hơn giữa giá gốc và giá trị thị trường của khoản đầu tư hoặc phần sở hữu của Công ty tính theo sổ kế toán của bên nhận đầu tư được trích lập phù hợp với các quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

Đầu tư vào công ty liên kết

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

Dự phòng tổn thất đầu tư vốn vào đơn vị khác

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

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

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

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

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

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

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

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng, xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác;

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

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

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

4.7. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

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

	Số năm
Máy móc thiết bị	05
Thiết bị, dụng cụ quản lý	02 - 05

4.8. Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

4.9. Các khoản trả trước

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

4.10. Các khoản phải trả

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

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán;

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

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

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

4.11. Vay và nợ thuê tài chính

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

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

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

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

4.12. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

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

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

4.13. Chi phí phải trả

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

4.14. Ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

4.15. Ghi nhận doanh thu

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

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

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

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

4.16. Thuế

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm

khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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

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

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

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

4.17. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

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

4.18. Các bên liên quan

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

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

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

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

5. TIỀN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	11.147.717	57.564.972
Tiền gửi ngân hàng	103.749.765.710	159.419.970.899
Cộng	**103.760.913.427**	**159.477.535.871**

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Bên liên quan	**4.340.070.233**	**2.001.392.185**
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	4.340.070.233	2.001.392.185
Phải thu các khách hàng khác	-	-
Cộng	**4.340.070.233**	**2.001.392.185**

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	**248.420.500.000**	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Dland (i)	68.420.500.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn (ii)	120.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông (iii)	60.000.000.000	-
Dài hạn	**2.287.500.000**	**214.420.500.000**
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn (ii)	-	120.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông (iii)	-	60.000.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Dland (i)	2.287.500.000	34.420.500.000
Cộng	**250.708.000.000**	**214.420.500.000**
Trong đó: Phải thu các bên liên quan (Xem chi tiết tại Thuyết minh số 27)	*180.000.000.000*	*180.000.000.000*

i. Khoản cho Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc DLand theo Hợp đồng liên kết sử dụng vốn ký ngày 1/1/2019 và các phụ lục bổ sung để phục vụ mục đích triển khai và phát triển dự án hiện hữu của DLand. Khoản vay có thời gian 24 tháng tính từ thời điểm phát sinh với lãi suất là 12%/năm. Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, số dư gốc và lãi cho vay đã đến hạn thanh toán nhưng DLand chưa trả với số tiền lần lượt là 63.615.500.000 đồng và 10.844.945.096 đồng.

ii. Khoản cho Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn - công ty con vay theo Hợp đồng vay ký ngày 01/03/2022 và các phụ lục thay đổi với tổng số tiền là 120 tỷ đồng, thời hạn vay là 24 tháng kể từ ngày giải ngân và lãi suất cố định 12%/năm. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, khoản phải thu về cho vay đã đến hạn thanh toán nhưng Công ty con chưa trả được khoản vay trên cho Công ty.

iii. Khoản cho Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông - công ty con vay theo Hợp đồng vay ký ngày 22/02/2022 với số tiền cho vay là 60 tỷ đồng, thời hạn cho vay là 24 tháng kể từ ngày giải ngân và lãi suất cố định 12%/năm. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, khoản phải thu về cho vay đã đến hạn thanh toán nhưng Công ty con chưa trả được khoản vay trên cho Công ty.

Hiện tại, các công ty con của Công ty đang trong giai đoạn đầu tư các dự án bất động sản, theo đó Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá sẽ không có bất kì tổn thất nào đối với các khoản cho công ty con vay và Công ty sẽ thu được khoản cho vay khi dự án của các Công ty này hoàn thiện đủ các điều kiện pháp lý và thu tiền từ các hợp đồng mua bán ký kết với khách hàng.

8. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	**197.665.245.142**	-	**182.852.468.550**	-
Cho mượn không lãi suất (i)	46.797.184.254	-	76.698.384.254	-
Tạm ứng (ii)	101.006.101.519	-	59.816.112.693	-
Đặt cọc thực hiện dự án (iii)	11.030.000.000	-	26.000.000.000	
Phải thu cổ tức của công ty con	12.963.885.951	-	16.335.000.000	-
Phải thu về lãi cho vay	21.694.260.164	-	9.863	-
Phải thu khác	4.173.813.254	-	4.002.961.740	-
Dài hạn	**1.869.324.000**	-	**1.869.324.000**	-
Ký cược, ký quỹ	1.869.324.000	-	1.869.324.000	-
Cộng	**199.534.569.142**	-	**184.721.792.550**	-
Trong đó: Phải thu các bên liên quan	*70.610.385.273*	-	*93.033.384.254*	-

(Xem chi tiết tại Thuyết minh số 27)

i. Đây là các khoản tiền cho công ty con mượn không lãi suất, không có tài sản đảm bảo.

ii. Tại ngày 31/12/2023, số dư tạm ứng chủ yếu là khoản tạm ứng cho ông Phạm Trường Anh với số tiền khoảng 71 tỷ đồng; ông Huỳnh Bảo Long với số tiền khoảng 16,28 tỷ đồng để thực hiện các dự án của Công ty và các công ty con.

iii. Khoản đặt cọc cho Công ty Cổ phần Codona Thế kỷ 21 theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 24/10/2018 để hợp tác và phát triển Dự án Khu dân cư tại thị trấn Trảng Bom, xã Bình Minh, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, các bên đã thống nhất thanh lý hợp đồng.

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	**993.485.143**	**876.024.300**
Chi phí hoa hồng môi giới	787.010.551	787.010.551
Các khoản khác	206.474.592	89.013.749
Dài hạn	**595.539.890**	**1.717.030.037**
Chi phí cải tạo tài sản đi thuê	237.028.467	1.417.786.990
Công cụ dụng cụ	358.511.423	299.243.047
Cộng	**1.589.025.033**	**2.593.054.337**

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND
NGUYÊN GIÁ		
Tại ngày 01/01/2023	**1.711.616.190**	**1.711.616.190**
Tại ngày 31/12/2023	**1.711.616.190**	**1.711.616.190**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Tại ngày 01/01/2023	**1.614.502.840**	**1.614.502.840**
Khấu hao trong năm	97.113.350	97.113.350
Tại ngày 31/12/2023	**1.711.616.190**	**1.711.616.190**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2023	**97.113.350**	**97.113.350**
Tại ngày 31/12/2023	**-**	**-**
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng	*1.711.616.190*	*1.711.616.190*

12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty con	**1.109.790.000.000**	**(19.214.465.569)**	**1.109.790.000.000**	**(3.885.138.351)**
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	801.900.000.000	(11.359.414.845)	801.900.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	198.000.000.000	-	198.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	109.890.000.000	(7.855.050.724)	109.890.000.000	(3.885.138.351)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	**500.060.054.838**	**-**	**500.060.054.838**	**-**
Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương (*)	500.060.054.838	-	500.060.054.838	-
Cộng	**1.609.850.054.838**	**(19.214.465.569)**	**1.609.850.054.838**	**(3.885.138.351)**

(*) Công ty đang sở hữu 22.799.025 cổ phiếu tương ứng 29,75% vốn góp của Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương ("KSB"). Cổ phiếu của công ty này được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh. Một phần cổ phiếu KSB thuộc sở hữu của Công ty được thế chấp cho các khoản vay tại các công ty chứng khoán và các khoản trái phiếu phát hành.

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Ông Nguyễn Quang Cường	-	-	11.868.000.000	11.868.000.000
Các người bán khác	2.578.320.221	2.578.320.221	472.579.234	472.579.234
Cộng	**2.578.320.221**	**2.578.320.221**	**12.340.579.234**	**12.340.579.234**

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2023
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	40.113.056	(40.113.056)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(4.434.252.762)	-	-	(4.434.252.762)
Thuế thu nhập cá nhân	1.492.927.396	1.934.980.729	2.730.271.155	697.636.970
Các khoản khác	-	16.931.623	16.931.623	-
Cộng	**(2.901.212.310)**	**1.911.799.296**	**2.747.202.778**	**(3.736.615.792)**
Trong đó:				
Thuế và các khoản phải thu Nhà Nước	*4.434.252.762*			*4.434.252.762*
Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước	*1.533.040.452*			*697.636.970*

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Chi phí lãi vay	55.181.923.102	9.413.969.533
Các khoản trích trước khác	325.000.000	300.000.000
Cộng	**55.506.923.102**	**9.713.969.533**

16. PHẢI TRẢ KHÁC NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Kinh phí công đoàn, các khoản bảo hiểm	3.537.621.408	948.748.700
Mượn tiền không lãi suất (*)	115.285.670.425	136.797.827.615
- Các cá nhân	*75.452.640.000*	*81.099.999.989*
- Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thuận Tiến	*32.052.937.469*	*32.052.937.469*
- Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	*5.855.142.733*	*23.230.939.934*
- Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	*1.924.950.223*	*413.950.223*
Phải trả các khoản chi hộ	16.342.670.364	16.342.670.364
Các khoản phải trả, phải nộp khác	7.519.142.613	4.434.968.926
Cộng	**142.685.104.810**	**158.524.215.605**
Trong đó: Phải trả các bên liên quan (Xem chi tiết tại Thuyết minh số 27)	*39.833.030.425*	*55.697.827.626*

(*) Là khoản mượn tiền không lãi suất từ các cá nhân và các công ty con của Công ty nhằm bổ sung vốn lưu động.

17. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2023		Trong năm		31/12/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay các công ty chứng khoán	**123.450.444.715**	**123.450.444.715**	**662.149.568.891**	**577.532.768.375**	**208.067.245.231**	**208.067.245.231**
Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt	29.456.025.274	29.456.025.274	22.452.347.570	2.493.791.169	49.414.581.675	49.414.581.675
Công ty TNHH Chứng khoán Maybank Kim Eng	18.407.386.946	18.407.386.946	40.283.667.677	27.876.856.199	30.814.198.424	30.814.198.424
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	18.398.018.859	18.398.018.859	153.252.419.102	144.199.761.465	27.450.676.496	27.450.676.496
Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc gia	12.060.589.299	12.060.589.299	86.136.329.968	75.846.919.267	22.350.000.000	22.350.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	10.628.290.647	10.628.290.647	106.726.744.592	90.709.578.312	26.645.456.927	26.645.456.927
Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT	9.703.578.279	9.703.578.279	42.091.774.265	51.795.352.544	-	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán DNSE	9.472.470.715	9.472.470.715	60.295.922.669	31.405.152.746	38.363.240.638	38.363.240.638
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS	8.715.593.657	8.715.593.657	27.340.776.312	36.056.369.969	-	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán KB Việt Nam	6.608.491.039	6.608.491.039	55.725.428.920	62.333.919.959	-	-
Công ty Cổ phần chứng khoán Phú Hưng	-	-	42.050.897.685	42.050.897.685	-	-
Công ty Cổ phần chứng khoán Nhất Việt	-	-	25.793.260.131	12.764.169.060	13.029.091.071	13.029.091.071
Trái phiếu	**571.865.625.000**	**571.865.625.000**	**(600.000.000)**	**5.631.524.557**	**565.634.100.443**	**565.634.100.443**
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	585.195.000.000	585.195.000.000	-	17.606.732.892	567.588.267.108	567.588.267.108
Chi phí phát hành trái phiếu	(13.329.375.000)	(13.329.375.000)	(600.000.000)	(11.975.208.335)	(1.954.166.665)	(1.954.166.665)
Cộng	**695.316.069.715**	**695.316.069.715**	**661.549.568.891**	**583.164.292.932**	**773.701.345.674**	**773.701.345.674**

Vay các công ty chứng khoán

Đây là các khoản vay từ các công ty chứng khoán nhằm mục đích đầu tư tài chính có kỳ hạn là 90 ngày kể từ ngày giải ngân và sẽ tự động được tái tục sau ba tháng. Các khoản vay chịu lãi suất thả nổi với lãi suất từ 10% đến 16%/năm. Tài sản đảm bảo là tài sản trên Tài khoản giao dịch ký quỹ và tài khoản giao dịch chứng khoán thông thường.

Trái phiếu

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Kỳ hạn	Giá trị	Kỳ hạn
	VND	Năm	VND	Năm
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả				
Trái phiếu DRHH2022001	157.588.267.108	2,0	175.195.000.000	2,0
Trái phiếu DRHH2224001	410.000.000.000	2,0	410.000.000.000	2,0
Chi phí phát hành trái phiếu	(1.954.166.665)	-	(13.329.375.000)	-
Cộng	**565.634.100.443**		**571.865.625.000**	

Nợ quá hạn chưa thanh toán như sau:

	31/12/2023		01/01/2023	
	Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
	VND	VND	VND	VND
Trái phiếu DRHH2022001	157.588.267.108	10.018.714.304	175.195.000.000	3.713.358.921
Trái phiếu DRHH2224001	-	37.744.296.198	-	-
Cộng	**157.588.267.108**	**47.763.010.502**	**175.195.000.000**	**3.713.358.921**

Chi tiết trái phiếu đã phát hành (trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi) và còn số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty như sau:

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

- Số lượng phát hành: 2.300.000 trái phiếu với mệnh giá 100.000 đồng;
- Lãi suất: trong hạn là 11%/năm và lãi quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi suất trả sau được thanh toán định kỳ 3 tháng/lần;
- Mục đích phát hành: Thực hiện đầu tư vào dự án Khu dân cư Metro Valley và dự án Căn hộ Aurora thuộc Công ty Cổ phần Kinh doanh và phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn và Công ty TNHH Đầu tư BĐS Bình Đông - công ty con của Công ty;
- Tài sản đảm bảo:
  - Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc Thửa đất số 1, Tờ bản đồ số 5 Bộ địa chính phường Tân Phú, Thành phố Thủ Đức với tổng diện tích 34.737,7 m2 thuộc dự án Khu dân cư Metro Valley tọa lạc tại địa chỉ 52/1 Đường 400, Ấp Cây Dầu, Phường Tân Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Công ty CP KD&PT BĐS Đông Sài Gòn;

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

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

Nghị quyết ngày 24/06/2024 của Chủ sở hữu trái phiếu DRHH2022001 đã thông qua phương án xử lý tài sản đảm bảo như sau:

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

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

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

- Số lượng phát hành: 410.000 trái phiếu với mệnh giá 1.000.000 đồng;
- Lãi suất: trong hạn là 12%/năm; lãi suất trả sau được thanh toán định kỳ 3 tháng/lần;
- Mục đích phát hành: Hợp tác với Chủ đầu tư là Công ty TNHH Phát triển công nghiệp KSB và/ hoặc bên thứ ba hợp pháp để cùng triển khai hoạt động bồi thường, giải phóng, san lấp, hoàn thiện mặt bằng giai đoạn 2 của dự án Khu công nghiệp Đất Cuốc - Bình Dương với số tiền là 200 tỷ đồng và Hợp tác và/ hoặc tài trợ vốn cho Chủ đầu tư là Công ty TNHH Đầu tư BĐS Bình Đông để hoàn thiện Dự án Aurora Residences với số tiền là 210 tỷ đồng.

- Tài sản đảm bảo:
  - Quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của bên thứ ba có tổng diện tích 3.449,0 m2 nằm trên các thửa đất tại phường Tân Phú, Quận 9 (nay là Thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh;
  - 5.018.495 cổ phiếu Công ty Cổ Phần Khoáng Sản và Xây Dựng Bình Dương (Mã chứng khoán: KSB) thuộc sở hữu của Công ty.

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

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

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Bảng biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2022	**609.999.330.000**	**-**	**(6.460.000.000)**	**19.564.185.852**	**(43.673.848.625)**	**579.429.667.227**
Lỗ trong năm	-	-	-	-	(48.089.182.969)	(48.089.182.969)
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	603.539.330.000	120.132.866.000	-	-	-	723.672.196.000
Phát hành cổ phiếu cho người lao động	30.000.000.000	-	-	-	-	30.000.000.000
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(1.324.343.407)	(1.324.343.407)
Thù lao Hội đồng quản trị	-	-	-	-	(1.000.000.000)	(1.000.000.000)
Tại ngày 01/01/2023	**1.243.538.660.000**	**120.132.866.000**	**(6.460.000.000)**	**19.564.185.852**	**(94.087.375.001)**	**1.282.688.336.851**
Lỗ trong năm	-	-	-	-	(123.853.179.927)	(123.853.179.927)
Thù lao Hội đồng quản trị	-	-	-	-	(546.000.000)	(546.000.000)
Giảm khác	-	-	-	-	(21.273.360)	(21.273.360)
Tại ngày 31/12/2023	**1.243.538.660.000**	**120.132.866.000**	**(6.460.000.000)**	**19.564.185.852**	**(218.507.828.288)**	**1.158.267.883.564**

Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

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

Cổ phiếu

	31/12/2023	01/01/2023
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**124.353.866**	**124.353.866**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**124.353.866**	**124.353.866**
- Cổ phiếu phổ thông	*124.353.866*	*124.353.866*
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	**646.000**	**646.000**
- Cổ phiếu phổ thông	*646.000*	*646.000*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**123.707.866**	**123.707.866**
- Cổ phiếu phổ thông	*123.707.866*	*123.707.866*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)	**10.000**	**10.000**

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

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	9.812.432.970	18.693.466.771
Cộng	**9.812.432.970**	**18.693.466.771**
Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan (Xem chi tiết tại Thuyết minh số 27)	*9.812.432.970*	*18.233.239.498*

20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	9.812.432.970	18.233.239.498
Cộng	**9.812.432.970**	**18.233.239.498**

21. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	32.501.219.994	18.226.946.673
Lãi từ bán chứng khoán kinh doanh	2.351.763.727	16.744.291.062
Cổ tức, lợi nhuận được chia	191.600.000	47.584.200.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	10.780.259	102.144.627
Cộng	**35.055.363.980**	**82.657.582.362**
Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan (Xem chi tiết tại Thuyết minh số 27)	*21.600.000.001*	*63.587.671.233*

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí lãi vay	104.054.868.006	94.200.027.356
Chi phí phát hành trái phiếu	11.975.208.335	10.446.505.783
Lỗ do bán chứng khoán kinh doanh	2.851.716.258	2.369.865.784
Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính	15.329.327.218	3.885.138.351
Chi phí tài chính khác	2.707.810.603	1.482.192.793
Cộng	**136.918.930.420**	**112.383.730.067**

23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nhân viên	13.521.024.325	9.968.416.416
Chi phí khấu hao tài sản cố định	289.935.412	253.007.007
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	927.750.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.281.486.015	5.866.455.182
Chi phí khác	918.868.509	2.612.683.568
Cộng	**21.939.064.261**	**18.700.562.173**

24. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nhân công	20.843.377.388	23.023.790.231
Chi phí khấu hao tài sản cố định	289.935.412	253.007.007
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.615.580.281	11.044.320.865
Chi phí khác	6.981.459.060	2.612.683.568
Cộng	**31.730.352.141**	**36.933.801.671**

25. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	**(130.392.358.009)**	**(48.089.182.969)**
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	***78.177.345.106***	***20.146.162.447***
- Trừ: Thu nhập không chịu thuế	(191.600.000)	(47.584.200.000)
- Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	276.119.012	235.163.290
- Cộng: Chi phí lãi vay không được trừ	78.092.826.094	67.495.199.157
Thu nhập chịu thuế	**(52.215.012.903)**	**(27.943.020.522)**
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

26. CAM KẾT HOẠT ĐỘNG

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

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

27. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Công ty có các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối liên hệ
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Công ty con
Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	Công ty con
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thuận Tiến	Công ty con
Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương	Công ty liên kết

Ngoài các giao dịch và số dư với các bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của Báo cáo tài chính này, trong năm Công ty có giao dịch và số dư với các bên liên quan như sau:

Giao dịch với các bên liên quan

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Doanh thu	**9.812.432.970**	**18.233.239.498**
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	4.924.435.516	5.585.316.184
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	4.887.997.454	11.300.753.408
Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	-	1.347.169.906
Lãi cho vay	**21.600.000.001**	**16.067.671.233**
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	14.400.000.000	10.032.657.534
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	7.200.000.001	6.035.013.699
Cổ tức được chia	**-**	**47.520.000.000**
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	-	47.520.000.000
Chuyển tiền cho vay	**-**	**180.000.000.000**
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	-	120.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	-	60.000.000.000
Nhận tiền mượn vốn	**6.365.000.000**	**156.372.289.965**
Công ty Cổ Phần Địa Ốc An Phú Long	2.246.000.000	1.395.000.000
Công Ty CP Kinh Doanh Và Phát Triển BĐS Đông Sài Gòn	1.000.000	90.527.651.991
Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Bình Đông	4.118.000.000	64.449.637.974
Chuyển trả tiền mượn vốn	**26.328.597.201**	**367.306.397.708**
Công ty Cổ Phần Địa Ốc An Phú Long	735.000.000	24.871.886.897
Công Ty CP Kinh Doanh Và Phát Triển BĐS Đông Sài Gòn	4.099.800.000	152.494.030.389
Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Bình Đông	21.493.797.201	189.940.480.422

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

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

Số dư với các bên liên quan

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn khác	**70.610.385.273**	**93.033.384.254**
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	70.610.385.273	93.033.384.254
- Cho mượn không lãi suất	*46.797.184.254*	*76.698.384.254*
- Cổ tức	*12.963.885.951*	*16.335.000.000*
- Lãi cho vay	*10.849.315.068*	-
Phải thu về cho vay	**180.000.000.000**	**180.000.000.000**
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	120.000.000.000	120.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	60.000.000.000	60.000.000.000
Phải trả ngắn hạn khác	**39.833.030.425**	**55.697.827.626**
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thuận Tiến	32.052.937.469	32.052.937.469
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	5.855.142.733	23.230.939.934
Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	1.924.950.223	413.950.223

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

Không có sự kiện bất thường nào khác xảy ra sau ngày kết thúc niên độ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

29. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

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

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phạm Thị Mai Nương	Lê Thị Thuần	Ngô Đức Sơn

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

Partnering for **Success**

ĐỊA CHỈ GIAO DỊCH:

Tầng 12, tòa nhà 167 Bùi Thị Xuân
Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

E anviet@anvietcpa.com
T (84-24) 6278 2904
F (84-24) 6278 2905

Tầng 9, tòa nhà AC ngõ 78 Duy Tân
Quận Cầu Giấy, Hà Nội

E anviet.hn@anvietcpa.com
T (84-24) 3795 8705
F (84-24) 3795 8677

BH06-12A, Khu đô thị Vinhomes Imperia
Quận Hồng Bàng, Hải Phòng

E anviet.hp@anvietcpa.com
T (84-225) 3842430