

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2024



Kính gửi: Quý cổ đông

Năm 2024 đánh dấu một giai đoạn đầy thách thức nhưng cũng nhiều nỗ lực của DRH Holdings trong việc duy trì hoạt động, tái cấu trúc và từng bước khắc phục những khó khăn về tài chính. Với sự đồng hành của các cổ đông, đối tác và toàn thể cán bộ nhân viên, chúng tôi đã triển khai nhiều giải pháp nhằm tối ưu hóa nguồn lực, tập trung hoàn thiện các dự án đang dở và thực hiện các nghĩa vụ tài chính cấp bách.

Hội Đồng Quản Trị luôn đồng hành cùng Ban Tổng Giám đốc để tháo gỡ các vướng mắc về pháp lý, cải thiện dòng tiền, và tìm kiếm cơ hội phát triển bền vững.

Trong năm 2025, DRH Holdings sẽ tiếp tục kiên định với chiến lược tái cấu trúc, ưu tiên hoàn thành các dự án quan trọng, củng cố niềm tin của cổ đông và tạo nền tảng vững chắc cho sự phục hồi.



Thông điệp
Chủ tịch

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Chúng tôi trân trọng cảm ơn sự tin tưởng và đồng hành của quý cổ đông, đối tác và toàn thể nhân viên trong hành trình này. Hội Đồng Quản Trị cam kết tiếp tục nỗ lực, đổi mới và linh hoạt để đưa DRH Holdings trở lại quỹ đạo tăng trưởng trong thời gian sớm nhất.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH HĐQT

Phan Tấn Đạt

Mục lục

01

THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát
Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý
Định hướng phát triển
Các rủi ro

02

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
Tổ chức và nhân sự
Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án
Tình hình tài chính
Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

03

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh
Tình hình tài chính
Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
Kế hoạch phát triển trong tương lai
Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán

04

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội
Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

05

QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng quản trị
Ủy ban kiểm toán
Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ủy ban kiểm toán

06

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



07

BÁO CÁO TÀI CHÍNH



An aerial photograph of a city landscape featuring a river, dense greenery, and various buildings. A large, semi-transparent orange number '1' is positioned in the upper left quadrant. Overlaid on the image is a semi-transparent white rectangular box containing the text 'THÔNG TIN CHUNG' in a bold, blue, sans-serif font.

1 THÔNG TIN CHUNG

1

TẦM NHÌN

Xây dựng thương hiệu bằng mô hình khác biệt, hướng tới trở thành một công ty đầu tư đa ngành mạnh cả về quy mô và phạm vi hoạt động. Cung cấp cho thị trường những sản phẩm chất lượng cao phù hợp với nhu cầu của khách hàng.

Tập trung tạo dựng, cải thiện và duy trì hình ảnh tốt đẹp đối với khách hàng, đối tác và nhà đầu tư.

2

SỨ MỆNH

Cung cấp cho thị trường bất động sản giải pháp về một môi trường sống hoàn hảo: Áp dụng các quy trình kiểm tra - kiểm soát chặt chẽ: từ nghiên cứu nhu cầu khách hàng, lên ý tưởng hình thành dự án, lập quy hoạch tổng thể và thiết kế kiến trúc, sử dụng công nghệ hiện đại vào thi công dự án để đảm bảo cung ứng ra thị trường sản phẩm chất lượng cao.

Xây dựng không gian sống khép kín dành cho cộng đồng văn minh, cùng hướng tới chất lượng sống xanh và sạch.

Góp phần mang lại cuộc sống hạnh phúc - thịnh vượng cho cộng đồng.

3

GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Đặt lợi ích của khách hàng song hành cùng lợi ích doanh nghiệp. Cam kết cho chất lượng sản phẩm và sự phát triển bền vững. Tăng cường sức mạnh nội lực bằng chia sẻ, đối thoại và cộng hưởng.

4

VĂN HÓA DOANH NGHIỆP

DRH Holdings nuôi dưỡng môi trường văn hóa doanh nghiệp thể hiện tính nhân văn, chú trọng xây dựng yếu tố văn hóa khơi gợi niềm cảm hứng, sáng tạo đem lại hiệu quả lao động cao dựa trên nền tảng “Tôn Trọng - Đổi Mới - Đồng Đội” với lãnh đạo “Chí Công - Gương Mẫu - Sáng Suốt”.

Đại gia đình DRH Holdings là một tập thể giàu truyền thống văn hóa, cùng nhau gắn kết, gìn giữ và phát triển các giá trị truyền thống luôn sáng mãi với thời gian.

- ▶ **Tên giao dịch:** CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS
- ▶ **Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số:** Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304266964 ngày 06 tháng 03 năm 2006, thay đổi lần thứ 18 tháng 07 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.
- ▶ **Vốn điều lệ:** 1.243.538.660.000 VNĐ
- ▶ **Vốn đầu tư của chủ sở hữu:** 1.243.538.660.000 VNĐ
- ▶ **Địa chỉ:** 67 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. HCM
- ▶ **Số điện thoại:** 028 3822 3771
- ▶ **Số fax:** 028 3822 3727
- ▶ **Website:** www.drh.vn
- ▶ **Email:** drh@drh.vn
- ▶ **Mã cổ phiếu:** DRH



► 2006

Cuối năm 2006 vốn điều lệ tăng lên 50 tỷ đồng. Tháng 03/2006, 07 Cổ đông sáng lập thành lập Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Căn Nhà Mơ Ước (tiền thân của Công ty cổ phần Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước) với vốn điều lệ 16,35 tỷ đồng.)

► 2007

Tháng 06/2007 tăng vốn điều lệ lên 105 tỷ đồng. Tháng 04/2007 tăng vốn điều lệ lên 80 tỷ đồng

► 2016

Tháng 04/2016, phát hành riêng lẻ cho cổ đông chiến lược tăng vốn điều lệ từ 184 tỷ đồng lên 490 tỷ đồng.

► 2017

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

► 2008

Tăng vốn điều lệ lên 120,5 tỷ đồng

► 2018 - 2019

2018: Phát hành riêng lẻ và ESOP thành công tăng vốn lên 609.999.330.000 tỷ đồng. Tháng 08/2018, phát hành cổ phiếu tăng vốn từ vốn chủ sở hữu và cổ phiếu ESOP cho cán bộ nhân viên công ty.

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

► 2009

Tăng vốn điều lệ lên 149,9 tỷ đồng

► 2020 - 2021

2020: Bầu Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2020 – 2025.

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

► 2010

Tháng 10/2010 tăng vốn điều lệ lên 184 tỷ đồng. Tháng 07/2010, gần 15 triệu cổ phiếu của Công ty được giao dịch tại Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh. Tháng 03/2010 trở thành Công ty đại chúng.

► 2015

Tăng vốn điều lệ lên 300 tỷ đồng.

► 2022 - 2023

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

LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG



Khu công nghiệp: Tiếp tục tập trung đẩy mạnh việc đầu tư cơ sở hạ tầng, cho thuê và khai thác khu công nghiệp.



Bất động sản: Tiếp tục chiến lược phát triển mạnh hoạt động kinh doanh bất động sản, ghi dấu ấn trên thị trường bởi những dự án đang và sẽ phát triển.



Vật liệu xây dựng: Tập trung tìm kiếm thêm mỏ đá để gia tăng sản xuất, từng bước củng cố, xác lập mục tiêu dẫn đầu trong lĩnh vực khai thác, chế biến khoáng sản làm vật liệu xây dựng.

ĐỊA BÀN KINH DOANH

DRH Holdings đưa ra chiến lược phát triển quỹ đất trên các địa bàn thuộc khu kinh tế trọng điểm như TP. Hồ Chí Minh, Bà Rịa - Vũng Tàu, Bình Dương, Đồng Nai...

Ngoài ra công ty cũng tích cực tìm kiếm và mở rộng quỹ đất để phục vụ cho mục tiêu phát triển dài hạn, hướng tới các thị trường lân cận, triển khai dự án tại các địa phương có tiềm năng và vị thế về phát triển khu dân cư, khu công nghiệp



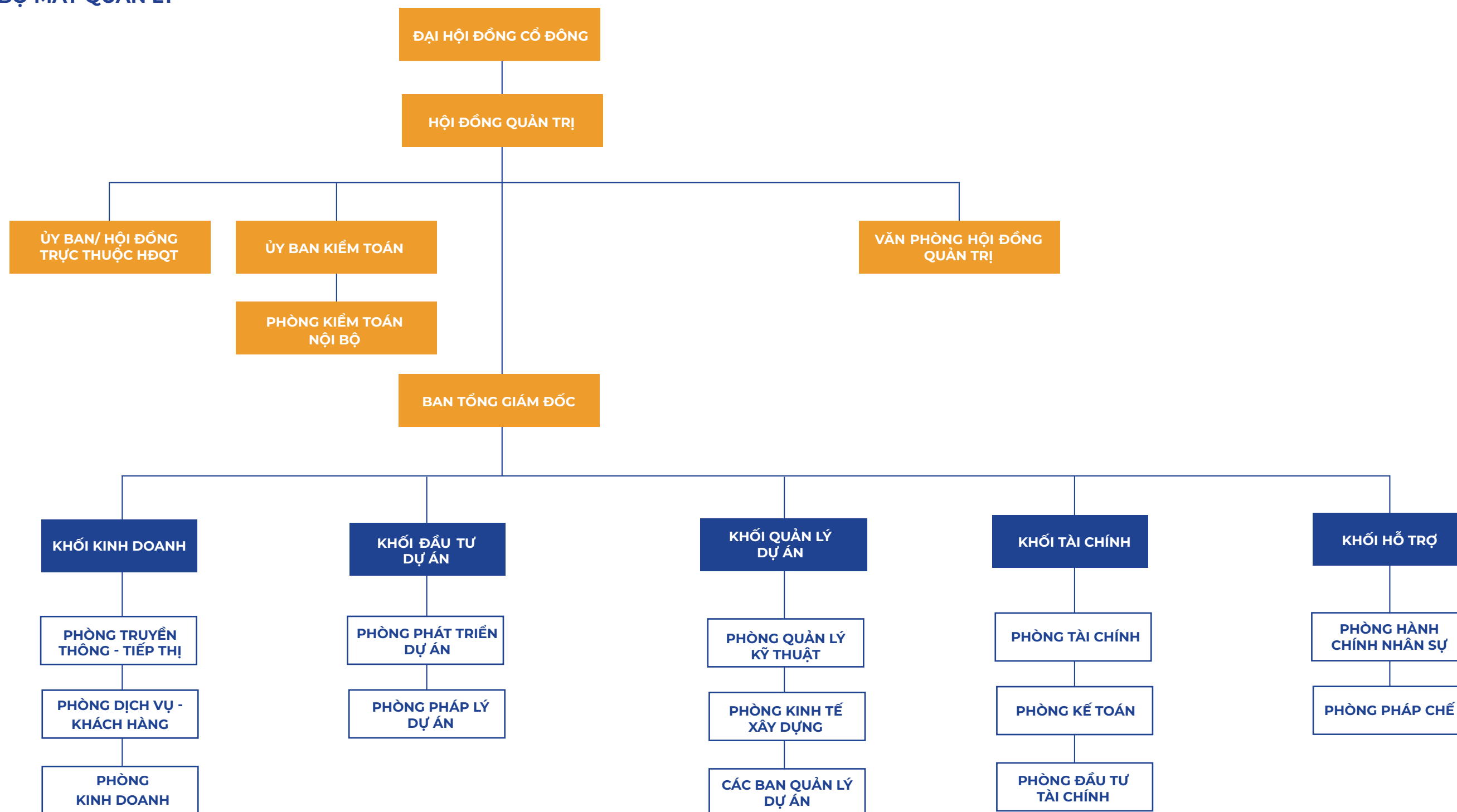
THÔNG TIN CHUNG

Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

Hiện nay, DRH đang hoạt động theo mô hình quản trị theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 137 Luật Doanh nghiệp gồm: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và có Ủy ban Kiểm toán thuộc Hội đồng quản trị.

CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ



01

THÔNG TIN CHUNG

Các công ty con, công ty liên kết

CÔNG TY CON

Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	
Địa chỉ	1177 Huỳnh Tấn Phát, P.Phú Thuận, Q.7, TP.HCM
Vốn điều lệ	80.000.000.000 đồng
Số ĐKKD	0305462986
Tình trạng hoạt động	Đang hoạt động
Lĩnh vực kinh doanh	Kinh doanh và Phát triển Bất động sản
Tỷ lệ sở hữu	99,95%

Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển BĐS Đông Sài Gòn	
Địa chỉ	117-119-121, Nguyễn Du, P.Bến Thành, Q.1, TP.HCM
Vốn điều lệ	810.000.000.000 đồng
Số ĐKKD	0314298429
Tình trạng hoạt động	Đang hoạt động
Lĩnh vực kinh doanh	Kinh doanh và Phát triển Bất động sản
Tỷ lệ sở hữu	99,00%

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thuận Tiến	
Địa chỉ	67 Hàm Nghi, P.Nguyễn Thái Bình, Q.1, TP.HCM
Vốn điều lệ	20.000.000.000 đồng
Số ĐKKD	0314188264
Tình trạng hoạt động	Đang hoạt động
Lĩnh vực kinh doanh	Kinh doanh và Phát triển Bất động sản
Tỷ lệ sở hữu	98,01%

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	
Địa chỉ	277 Bến Bình Đông, P.14, Q.8, TP.HCM
Vốn điều lệ	200.000.000.000 đồng
Số ĐKKD	0313876275
Tình trạng hoạt động	Đang hoạt động
Lĩnh vực kinh doanh	Kinh doanh và Phát triển Bất động sản
Tỷ lệ sở hữu	99,00%

CÔNG TY LIÊN KẾT

Công ty Cổ phần Khoáng Sản và Xây Dựng Bình Dương	
Địa chỉ	Đại lộ Bình Dương, P. Thuận Giao, Thành phố Thuận An, T. Bình Dương
Vốn điều lệ	776,3 tỷ đồng
Số ĐKKD	3700148825
Tình trạng hoạt động	Đang hoạt động
Lĩnh vực kinh doanh	Sản xuất vật liệu xây dựng Khai thác và chế biến khoáng sản Dịch vụ Bất động sản khu công nghiệp
Tỷ lệ sở hữu	21,15%

DRH Holdings định hướng phát triển theo mô hình tập đoàn đầu tư đa ngành, tập trung vào lĩnh vực phát triển bất động sản, khai thác khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng và phát triển khu công nghiệp.

Địa bàn kinh doanh tập trung ở khu vực Đông Nam Bộ, tận dụng các ưu thế về hệ thống hạ tầng đang được nâng cấp, nhu cầu thị trường đa dạng.



DRH Holdings sẽ tập trung phát triển các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi là kinh doanh và phát triển các dự án bất động sản.



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



Bên cạnh đó, DRH Holdings cũng sẽ đầu tư vào các doanh nghiệp (niêm yết hoặc chưa niêm yết) có tiềm năng, phù hợp với chiến lược phát triển bền vững, nhằm gia tăng lợi nhuận cho Công ty.



NHẬN DIỆN RỦI RO

Rủi ro là một yếu tố tiềm tàng có thể ảnh hưởng đến việc hoàn thành mục tiêu của DRH Holdings. Hoạt động trong môi trường biến động và nhiều rủi ro như thị trường bất động sản, Ban điều hành luôn ý thức và xây dựng những chính sách quản trị phù hợp để ứng phó với các loại rủi ro. Quá trình quản trị bao gồm: nhận diện/đánh giá rủi ro, xác định hạn mức rủi ro và kiểm soát rủi ro.



1

RỦI RO THỊ TRƯỜNG

Các rủi ro làm thay đổi các giá trị tài sản đang sở hữu theo chiều hướng bất lợi, tác động tiêu cực đến thu nhập hoặc vốn của DRH Holdings do những biến động của các yếu tố trên thị trường như giá bất động sản, thanh khoản trên thị trường bất động sản...

2

RỦI RO HOẠT ĐỘNG

Rủi ro xảy ra do lỗi kỹ thuật, lỗi hệ thống và quy trình nghiệp vụ, lỗi do con người trong quá trình tác nghiệp hoặc do thiếu vốn kinh doanh phát sinh từ các khoản chi phí, từ hoạt động đầu tư hoặc do các nguyên nhân khách quan khác.

3

RỦI RO PHÁP LÝ

Rủi ro phát sinh từ việc không tuân thủ, tuân thủ không đầy đủ, không đúng các quy định pháp lý liên quan đến hoạt động kinh doanh của DRH Holdings và từ việc hủy bỏ hợp đồng do hợp đồng không hợp pháp, vượt quá quyền hạn, thiếu sót các điều khoản hoặc chưa hoàn thiện các tiêu chuẩn hoặc do các nguyên nhân khác.

4

RỦI RO THANH TOÁN

Rủi ro tiềm ẩn gây ra tác động tiêu cực đến thu nhập hoặc vốn của DRH Holdings do bên đi vay hoặc đối tác thực hiện không đúng, không đầy đủ các nghĩa vụ của mình trong Hợp đồng/ Cam kết.

5

RỦI RO THANH KHOẢN

Rủi ro xảy ra khi DRH Holdings không thể thanh toán các nghĩa vụ tài chính đến hạn hoặc không thể chuyển đổi kịp thời các loại tài sản thành tiền mặt với giá trị hợp lý trong ngắn hạn do thiếu hụt thanh khoản trong thị trường, phải huy động các nguồn khác với chi phí cao hơn so với thanh khoản hoặc không thể vay mượn để đáp ứng khả năng thanh toán.

6

RỦI RO MÔI TRƯỜNG

Rủi ro phát sinh do DRH Holdings hoặc nhà thầu trong khi xây dựng các công trình có thể gây ô nhiễm môi trường hoặc vi phạm các quy định như: khói, bụi, tiếng ồn, ùn tắc giao thông, an toàn lao động...

QUẢN TRỊ RỦI RO



✓ HỆ THỐNG QUẢN TRỊ NỘI BỘ

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

✓ TUÂN THỦ THEO QUY CHUẨN VÀ QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT

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

✓ ỨNG DỤNG CÔNG NGHỆ TRONG QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

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

✓ CÔNG TÁC PHÒNG TRÁNH TAI NẠN LAO ĐỘNG

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

✓ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG, PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

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



2

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

NHẬN ĐỊNH TÌNH HÌNH CHUNG

Năm 2024, kinh tế thế giới phục hồi chậm và không đồng đều, dù cải thiện dần vào cuối năm. Lạm phát toàn cầu giảm so với năm 2023, nhưng các cuộc chiến tranh ở Trung Âu và Đông Âu vẫn căng thẳng, chuỗi cung ứng và giá hàng hóa vẫn chịu nhiều rủi ro. Các nền kinh tế lớn bắt đầu cắt giảm lãi suất, giúp nới lỏng điều kiện tài chính. Ba nền kinh tế lớn nhất thế giới đối mặt với thách thức riêng. Mỹ tăng trưởng nhờ tiêu dùng và xuất khẩu, Liên minh châu Âu (EU) gặp khó khăn với chi phí năng lượng cao, trong khi Trung Quốc chuyển đổi mô hình kinh tế và đối mặt với thất nghiệp. Dù đứng trước nhiều khó khăn, đan xen thách thức, tăng trưởng kinh tế Việt Nam vẫn giữ đà phục hồi nhờ hoạt động xuất khẩu cũng như thu hút vốn đầu tư. Theo số liệu từ Tổng cục Thống kê, vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội năm 2024 theo giá hiện hành ước đạt 3.692,1 nghìn tỷ đồng, tăng 7,5% so với năm 2023 (cao hơn so với mức tăng 6,6% của năm trước), bao gồm: Vốn khu vực Nhà nước đạt 1.019,3 nghìn tỷ đồng, chiếm

27,6% tổng vốn và tăng 5,3%; khu vực ngoài Nhà nước đạt 2.064,2 nghìn tỷ đồng, chiếm 55,9% và tăng 7,7%; khu vực có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài đạt 608,6 nghìn tỷ đồng, chiếm 16,5% và tăng 10,6%.

Sau giai đoạn suy thoái trong những năm gần đây, thị trường Bất động sản, đặc biệt là bất động sản dân dụng đã có sự phục hồi mạnh mẽ trong năm 2024 nhờ sự hỗ trợ của hai yếu tố chính là pháp lý và lãi suất cho vay. Trong năm, hệ thống pháp lý trong lĩnh vực quản lý nhà nước ngành Xây dựng tiếp tục được hoàn thiện, đáng chú ý là Luật Đất đai sửa đổi (thông qua ngày 29/6/2024), cùng với Luật Nhà ở 2023 và Luật Kinh doanh bất động sản 2023 có hiệu lực từ 01/8/2024. Những thay đổi này giúp tháo gỡ các rào cản pháp lý cho các dự án bất động sản và tạo tâm lý tích cực hơn cho người mua nhà. Bên cạnh đó, nhu cầu mua nhà cũng gia tăng nhờ lãi suất cho vay năm 2024 giảm mạnh so với mức đỉnh đầu năm 2023.

ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	% tăng/ giảm	Kế hoạch 2024	Thực hiện/ Kế hoạch
Tổng Doanh thu	44,95	51,35	14%	60	86%
Lợi nhuận trước thuế	-99,33	-192,71	99%	5	-
Lợi nhuận sau thuế	-103,80	-203,37	96%		-



CÁC KẾT QUẢ ĐẠT ĐƯỢC TRONG NĂM

Hoạt động mảng kinh doanh bất động sản

Trong bối cảnh tình hình thị trường bất động sản khu vực Thành phố Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Bình Dương gặp nhiều bế tắc liên quan đến các vướng mắc về thủ tục pháp lý, các dự án đầu tư của DRH cũng chưa thể tìm được giải pháp phù hợp. Nhận thấy vấn đề này, HĐQT đã định hướng cho Công ty tiếp tục không tìm kiếm và phát triển dự án Bất động sản mới, tập trung mọi nguồn lực để hoàn thiện các dự án dở dang để bàn giao cho khách hàng. Những nỗ lực này tính đến hết năm 2024 vẫn chưa đem lại kết quả như mong đợi nhưng cũng đã có những tiến triển nhất định, tạo tiền đề cho năm 2025 có thể có chuyển biến tích cực hơn.



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

Trong năm 2024, HĐQT công ty DRH đã hai lần tổ chức cuộc họp và ban hành Nghị quyết về việc bán cổ phiếu Công ty KSB. Mục đích thực hiện theo kế hoạch tái cấu trúc hoạt động đầu tư của Công ty nhằm thu dòng tiền về để hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán đã trễ hạn.



Mặc dù bối cảnh thị trường bất động sản năm 2024 có những bước chuyển biến tích cực, nhưng nhìn chung, kết quả hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp bất động sản tại phía Nam vẫn còn kém khả quan. Giá bất động sản của một số khu vực neo cao, khiến cho thanh khoản thị trường bắt đầu suy giảm và nguồn cung mới cạn kiệt, do vướng mắc pháp lý khiến cho doanh nghiệp khó khăn trong việc đưa các dự án ra thị trường và cải thiện dòng tiền.

Ngoài ra, đặc thù sử dụng đòn bẩy tài chính lớn của ngành khiến các doanh nghiệp bất động sản phải đối mặt với áp lực lãi vay ngày càng tăng, gây khó khăn trong việc kiểm soát chi phí và cải thiện biên lợi nhuận.

Trong bối cảnh đó, năm 2024, tổng doanh thu của Công ty đạt 51,35 tỷ đồng, tăng hơn 6 tỷ đồng so với năm 2023, tương ứng với mức tăng hơn 14%, trong đó, phần lớn doanh thu đến từ hoạt động tài chính. Trong khi đó, các khoản chi phí trong năm tăng hơn 60% so với năm trước, khiến lợi nhuận của Công ty sụt giảm mạnh và tiếp tục ghi nhận kết quả kinh doanh âm. Điều này cho thấy các thách thức về chi phí, dòng tiền và hiệu quả vận hành vẫn chưa được kiểm soát hiệu quả, trong khi thị trường chưa thực sự phục hồi.

Để ổn định hoạt động kinh doanh trong thời gian tới, Công ty tiếp tục triển khai và xây dựng kế hoạch kinh doanh, duy trì và đẩy mạnh hoạt động thi công xây dựng các dự án để đảm bảo tiến độ dự án, duy trì thu tiền từ khách hàng theo tiến độ thi công xây dựng và bàn giao dự án vào năm 2025.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Tổ chức và nhân sự

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

DANH SÁCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Họ và tên	Chức danh	Chi chú
1	Ông Phan Tấn Đạt	Chủ tịch Hội đồng quản trị	
2	Ông Ngô Đức Sơn	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	
3	Ông Trần Hoàng Anh	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	
4	Ông Hồ Ngọc Bạch	Thành viên độc lập Hội đồng quản trị	Miễn nhiệm từ 05/11/2024
5	Ông Nguyễn Lâm Tùng	Thành viên độc lập Hội đồng quản trị	



SƠ YẾU LÝ LỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



ÔNG PHAN TẤN ĐẠT

CHỦ TỊCH HĐQT

Năm sinh: 1984

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

Quá trình công tác:

Từ năm 2016 – nay: Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương

Từ năm 2015 – nay: Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần DRH Holdings

Từ năm 2006 – 2014: Khối Đầu tư Tài chính – Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành: Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương

Số cổ phiếu sở hữu: 5.287.620 cổ phiếu cổ phiếu, chiếm 4,25% vốn điều lệ.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

SƠ YẾU LÝ LỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

**ÔNG NGÔ ĐỨC SƠN**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
KIỂM TỔNG GIÁM ĐỐC**

Năm sinh: 1979

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

Quá trình công tác:

8/2020 – nay: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần DRH Holdings

2018 – 7/2020: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần DRH Holdings

2008 – năm 2017: Giám đốc Kinh doanh Đại Á Land, Phó Tổng Giám đốc Kim Oanh Group

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành: Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có

Số cổ phiếu sở hữu: 600.000 cổ phiếu cổ phiếu, chiếm 0,48% vốn điều lệ.

**ÔNG TRẦN HOÀNG ANH**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
KIỂM PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**

Năm sinh: 1980

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Kinh tế

Quá trình công tác:

2016 – nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần DRH Holdings

2010: Trưởng ban Tài chính ngành đường của Tập đoàn TTC

2000- 2010: Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có

Số cổ phiếu sở hữu: 400.000 cổ phiếu cổ phiếu, chiếm 0,32% vốn điều lệ.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

SƠ YẾU LÝ LỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

04



ÔNG HỒ NGỌC BẠCH

THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HỘI
ĐỒNG QUẢN TRỊ KIỂM CHỦ
TỊCH ỦY BAN KIỂM TOÁN

Năm sinh: 1983

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Kinh tế

Quá trình công tác:

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

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành: Thành viên độc lập Hội đồng quản trị kiêm Chủ tịch Ủy Ban Kiểm toán

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có

Số cổ phiếu sở hữu: 0 cổ phiếu cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ.

05



ÔNG NGUYỄN LÂM TÙNG

THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HỘI
ĐỒNG QUẢN TRỊ KIỂM THÀNH
VIÊN ỦY BAN KIỂM TOÁN

Năm sinh: 1982

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Kinh tế

Quá trình công tác:

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

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành: Thành viên độc lập Hội đồng quản trị kiêm Thành viên Ủy Ban Kiểm toán

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có

Số cổ phiếu sở hữu: 150.000 cổ phiếu cổ phiếu, chiếm 0,12% vốn điều lệ.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

NHỮNG THAY ĐỔI TRONG HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Thành viên Hội đồng quản trị	Chức danh	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Hồ Ngọc Bạch	Thành viên độc lập Hội đồng quản trị	05/11/2024

BAN ĐIỀU HÀNH

DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH

STT	Họ và tên	Chức danh	Ghi chú
1	Ông Ngô Đức Sơn	Tổng Giám đốc	
2	Ông Trần Hoàng Anh	Phó Tổng Giám đốc	
3	Bà Lê Thị Thuần	Kế toán trưởng	

SƠ YẾU LÝ LỊCH BAN ĐIỀU HÀNH

ÔNG NGÔ ĐỨC SƠN

(Đã được trình bày tại SYLL HĐQT)

ÔNG TRẦN HOÀNG ANH

(Đã được trình bày tại SYLL HĐQT)



BÀ LÊ THỊ THUẦN

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Năm sinh: 1979

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

Quá trình công tác:

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

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành:

Kế toán trưởng Công ty cổ phần DRH Holdings

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

Không có

Số cổ phiếu sở hữu: 20.000 cổ phiếu, chiếm 0,02% vốn điều lệ.



02

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Tổ chức và nhân sự

ỦY BAN KIỂM TOÁN

DANH SÁCH ỦY BAN KIỂM TOÁN

STT	Họ và tên	Chức danh	Chi chú
1	Ông Nguyễn Lâm Tùng	Chủ tịch Ủy Ban kiểm toán	Bổ nhiệm từ 04/12/2024
2	Ông Hồ Ngọc Bạch	Chủ tịch Ủy Ban kiểm toán	Miễn nhiệm từ 05/11/2024
3	Ông Phan Tấn Đạt	Thành viên Ủy Ban kiểm toán	Bổ nhiệm từ 04/12/2024

SƠ YẾU LÝ LỊCH ỦY BAN KIỂM TOÁN

ÔNG HỒ NGỌC BẠCH

(Đã được trình bày tại SYLL HĐQT)

ÔNG PHAN TẤN ĐẠT

(Đã được trình bày tại SYLL HĐQT)

ÔNG NGUYỄN LÂM TÙNG

(Đã được trình bày tại SYLL HĐQT)

NHỮNG THAY ĐỔI TRONG ỦY BAN KIỂM TOÁN

STT	Thành viên Ủy Ban kiểm toán	Chức danh	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Hồ Ngọc Bạch	Chủ tịch Ủy Ban kiểm toán		05/11/2024
2	Ông Nguyễn Lâm Tùng	Chủ tịch Ủy Ban kiểm toán	04/12/2024	
3	Ông Phan Tấn Đạt	Thành viên Ủy Ban kiểm toán	04/12/2024	

SỐ LƯỢNG CÁN BỘ, NHÂN VIÊN

Tổng số lượng nhân sự Công ty đến cuối năm 2024 là 40 người, giảm 20% so với số nhân sự cuối năm 2023 là 50 người. Về cơ cấu: nhân sự nữ tỷ lệ chiếm 38%, nam tỷ lệ chiếm 62% trong tổng nhân sự. Về trình độ lao động, nhân sự có trình độ đại học và sau đại học chiếm 75%, cụ thể như sau:

Thông tin cơ bản	31/12/2023			31/12/2024		
	Nam	Nữ	Cộng	Nam	Nữ	Cộng
Trình độ sau Đại học	2	2	4	2	2	4
Đại học	24	10	34	19	7	26
Cao đẳng	1	6	7	1	4	5
Trung cấp	1	1	2	1	1	2
Lao động phổ thông	2	1	3	2	1	3
Tổng cộng	30	20	50	25	15	40



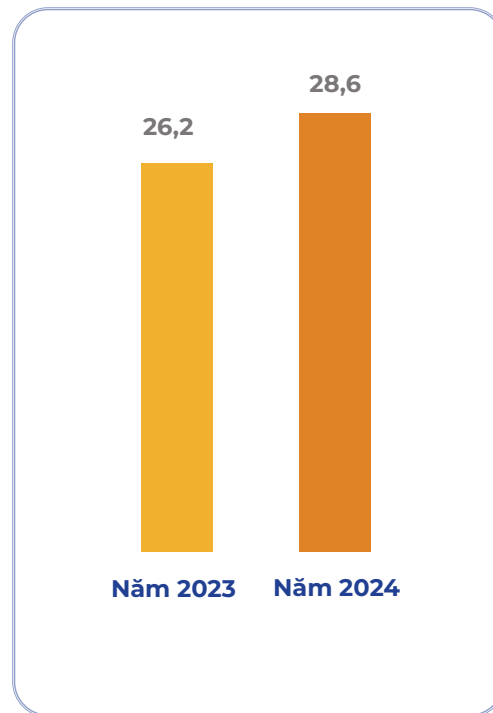
TÓM TẮT CHÍNH SÁCH VÀ THAY ĐỔI TRONG CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

Trong năm 2024, nhiều doanh nghiệp bất động sản trên thị trường do khó khăn đã phải cắt giảm số lượng và chi phí nhân sự. Tại DRH Holdings, mặc dù hết sức khó khăn, công ty vẫn cố gắng đảm bảo mức thu nhập và các chính sách chế độ phúc lợi cho nhân viên thông qua việc điều chỉnh Thang Lương - Bảng Lương đóng BHXH từ 01/07/2024 theo quy định Nhà nước.

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

Ngoài việc tham gia các chương trình cập nhật kiến thức chuyên ngành đối với mỗi bộ phận như sinh hoạt câu lạc bộ Thuế, tham gia các chương trình cập nhật kiến thức pháp lý, luật về bất động sản, thuế, BHXH, ... các Trưởng đơn vị củng cố, hướng dẫn công tác chuyên môn cho nhân viên ... giúp cán bộ nhân viên có cơ hội được học hỏi, tham gia vào các tình huống thực tế.

Chính sách đào tạo và phát triển nhân viên: Đẩy mạnh công tác phát triển nguồn nhân lực nhằm phát huy lực lượng kế thừa, nâng cao năng lực quản lý, kỹ năng làm việc cho đội ngũ nhân sự và hoàn thiện cơ cấu nhân sự cho các đơn vị đáp ứng nhu cầu công việc, Công ty vẫn ưu tiên để bệch sự thăng tiến trong nội bộ



Mức thu nhập bình quân của người lao động qua các năm
(đơn vị: Triệu đồng/ người/ năm)



Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

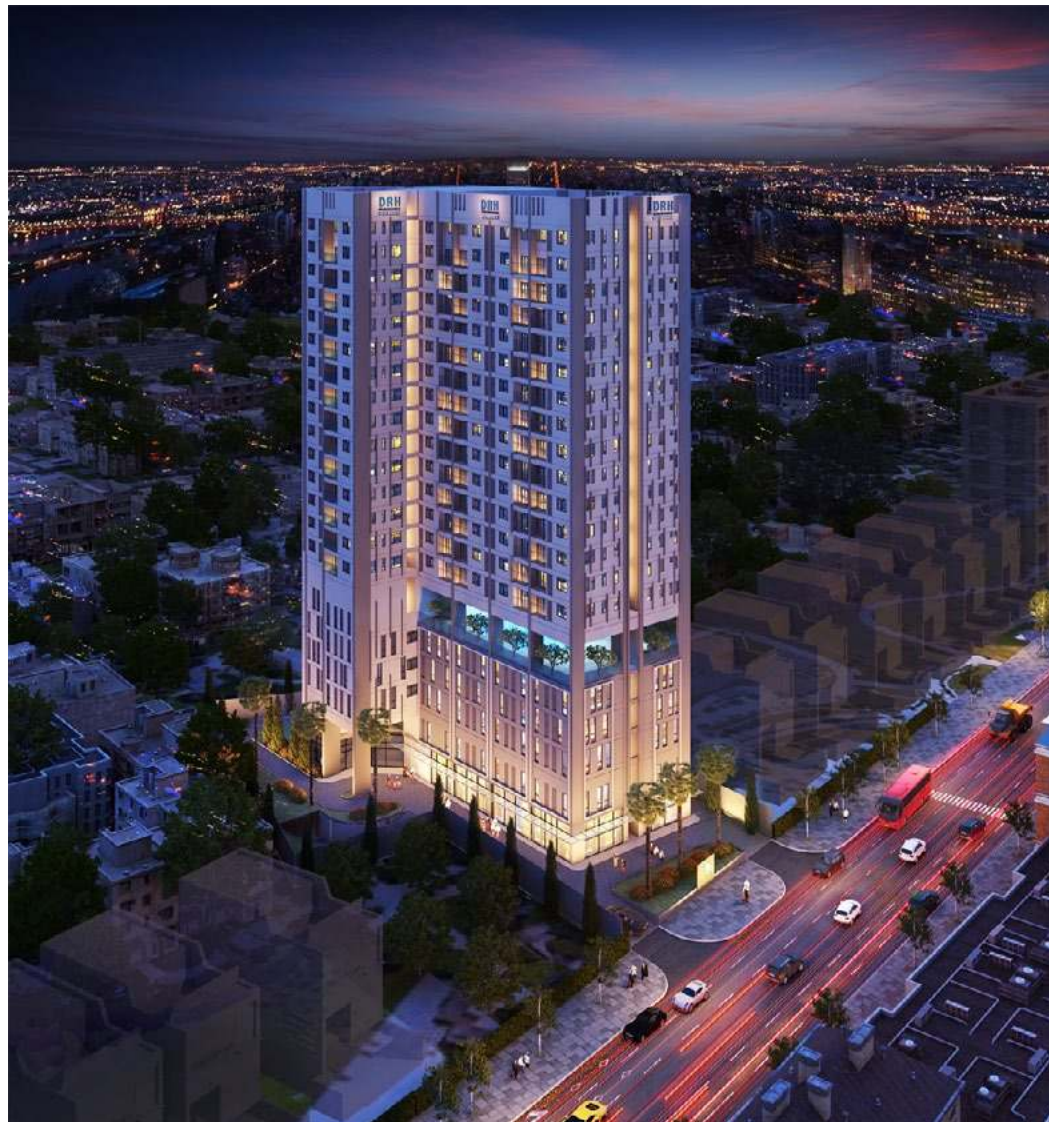
CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN

“

Năm 2024, dù thị trường bước đầu phục hồi, nhưng DRH và các doanh nghiệp bất động sản nói chung vẫn đối mặt với nhiều thách thức. Trong tình hình đó, công ty cố gắng duy trì ổn định hoạt động, triển khai các công tác pháp lý, hiện rà soát lại các hồ sơ của các nhà thầu, duy trì các hoạt động bảo vệ, giữ gìn cảnh quan dự án, gia hạn các hợp đồng, công tác bảo hành, bảo trì.

”





KHU CHUNG CƯ CAO TẦNG D-VELA

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

Tình trạng triển khai: Công ty đã hoàn tất bàn giao nhà ở cho khách hàng, các khu vực tiện ích chung và khuôn viên dự án đã hoàn thiện đem đến cho cư dân không gian sống tối ưu. Công ty đang thực hiện các thủ tục để cấp Giấy chứng nhận sở hữu căn hộ cho khách hàng cũng như công tác bàn giao dự án D-vela khi Ban Quản trị chung cư hoàn tất quy chế hoạt động.



KHU CHUNG CƯ CAO TẦNG AURORA

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

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

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





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

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

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

Tiến độ dự kiến: bàn giao năm 2025

Symbio
GARDEN

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long				
STT	Chỉ tiêu	TH 2023	TH 2024	%2024/2023
1	Tổng tài sản	119,86	127,40	106%
2	Doanh thu thuần	3,57	3,59	101%
3	Giá vốn hàng bán	7,25	6,45	89%
4	Doanh thu hoạt động tài chính	0,56	0	0%
5	Chi phí bán hàng, quản lý doanh nghiệp, tài chính	0,21	1,52	724%
6	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(3,33)	(4,68)	141%
7	Lợi nhuận khác	(1)	0,21	-21%
8	Lợi nhuận trước thuế	(4,34)	(4,47)	103%
9	Lợi nhuận sau thuế	(4,34)	(3,97)	91%

Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển BĐS Đông Sài Gòn				
STT	Chỉ tiêu	TH 2023	TH 2024	%2024/2023
1	Tổng tài sản	1.752	1.747	100%
2	Doanh thu thuần	5,20	0	0%
3	Giá vốn hàng bán	0,46	0	0%
4	Doanh thu hoạt động tài chính	0	0	0%
5	Chi phí bán hàng, quản lý doanh nghiệp, tài chính	14,63	28,56	195%
6	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(9,90)	(28,56)	289%
7	Lợi nhuận khác	(2,04)	(1,73)	84%
8	Lợi nhuận trước thuế	(11,94)	(30,28)	254%
9	Lợi nhuận sau thuế	(12,64)	(30,28)	240%

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thuận Tiến				
STT	Chỉ tiêu	TH 2023	TH 2024	%2024/2023
1	Tổng tài sản	35,08	35,09	100%

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông				
STT	Chỉ tiêu	TH 2023	TH 2024	%2024/2023
1	Tổng tài sản	946,09	1058,50	112%
2	Doanh thu hoạt động tài chính	22,20	22,01	99%
3	Chi phí bán hàng, quản lý doanh nghiệp, tài chính	0,31	0,28	90%
4	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	14,67	9,98	68%
5	Lợi nhuận khác	(0,78)	(1,27)	163%
6	Lợi nhuận trước thuế	13,88	8,70	63%
7	Lợi nhuận sau thuế	10,92	6,82	62%

Công ty Cổ phần Khoáng Sản và Xây Dựng Bình Dương				
STT	Chỉ tiêu	TH 2023	TH 2024	%2024/2023
1	Tổng tài sản	4.276,64	4.276,64	100%
2	Doanh thu thuần	528,62	401,28	76%
3	Giá vốn hàng bán	(289,53)	(223,60)	77%
4	Doanh thu hoạt động tài chính	79,67	122,36	154%
5	Chi phí bán hàng, quản lý doanh nghiệp, tài chính	(224,02)	(212,54)	95%
6	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	104,56	121,73	116%
7	Lợi nhuận khác	0,72	(38,04)	-5312%
8	Lợi nhuận trước thuế	105,28	83,69	79%
9	Lợi nhuận sau thuế	73,77	52,96	72%

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Tình hình tài chính

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	3.960,64	3.900,91	-1,51%
Doanh thu thuần	8,80	3,57	-59,41%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-96,17	-188,71	96,23%
Lợi nhuận khác	-3,16	-4,00	96,23%
Lợi nhuận trước thuế	-99,33	-192,71	94,01%
Lợi nhuận sau thuế	-103,80	-203,37	95,91%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0%	0%	0%

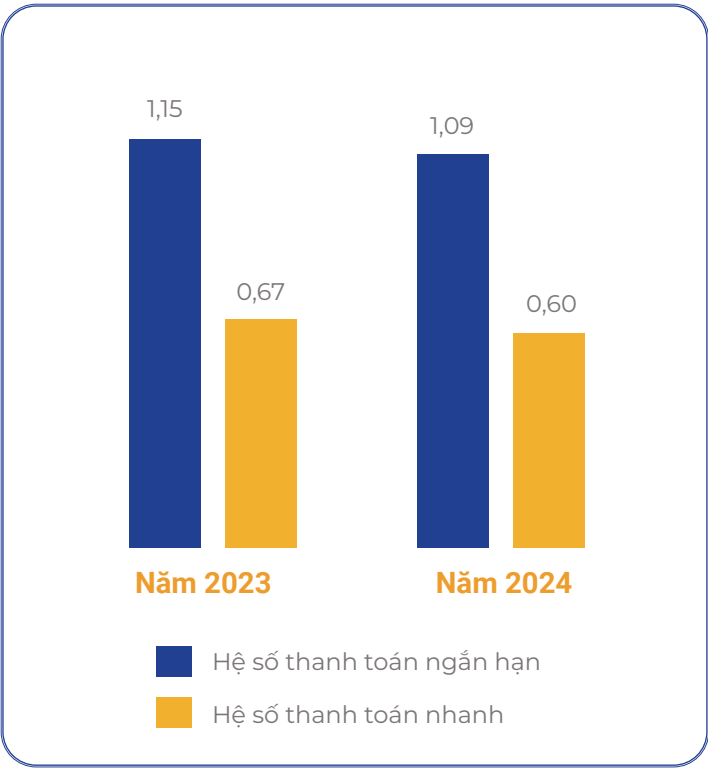
CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2023	Năm 2024
I	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
-	Khả năng thanh toán ngắn hạn	lần	1,15	1,09
-	Khả năng thanh toán nhanh	lần	0,67	0,60
II	Chỉ tiêu về cơ cấu nợ			
-	Hệ số nợ/ Tổng tài sản	%	61,87%	66,50%
-	Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu	%	162,28%	198,53%
III	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
-	Vòng quay hàng tồn kho	vòng	0,006	0,006
-	Vòng quay tổng tài sản	vòng	0,002	0,001
IV	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
-	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	-1.179,85%	-5.694,49%
-	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu bình quân	%	-6,64%	-14,44%
-	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản bình quân	%	-2,66%	-5,17%
-	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	%	-1.093,05%	-5.284,04%

CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN

Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán của Công ty đều giảm so với năm trước, trong đó hệ số thanh toán ngắn hạn giảm 0,06 lần, xuống còn 1,09 lần và hệ số thanh toán nhanh giảm 0,07 lần, xuống còn 0,60 lần.

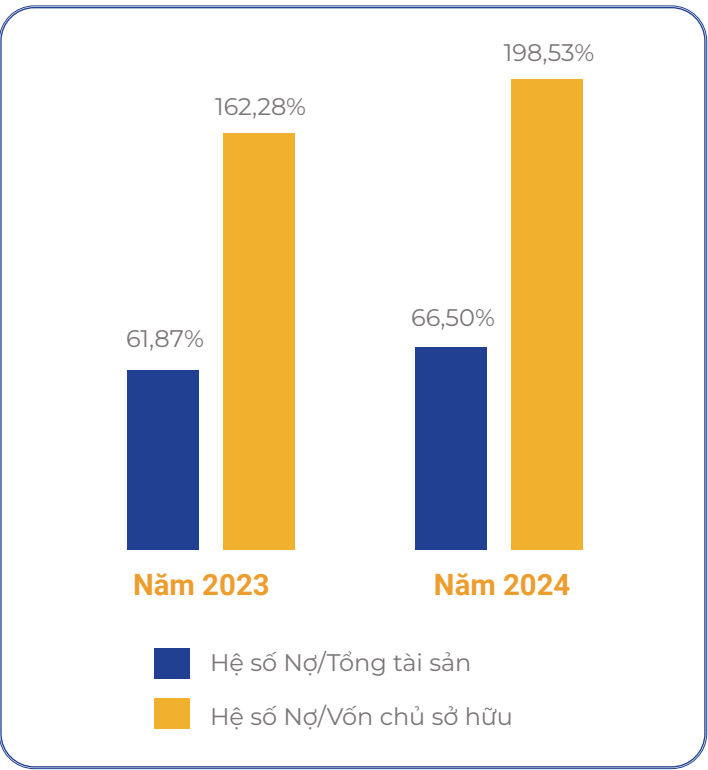
Các khoản chi phí phải trả trong kỳ tăng hơn 187 tỷ đồng đã khiến cho nợ ngắn hạn trong kỳ tăng 5,59%, trong khi tài sản ngắn hạn giảm nhẹ 0,04% bởi Công ty đã dùng nguồn tiền mặt để thanh toán cho các nghĩa vụ nợ trong kỳ. Hàng tồn kho trong kỳ chiếm khoảng 32% giá trị tài sản ngắn hạn và tăng gần 107 tỷ đồng, do đó, loại trừ đi hàng tồn kho, khả năng thanh toán nhanh của Công ty vẫn chưa thể cải thiện hơn so với năm ngoái.



CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU NỢ

Việc sử dụng đòn bẩy tài chính cao có thể giúp Công ty tối ưu hóa khả năng sinh lời trên vốn chủ sở hữu. Tuy nhiên, trong bối cảnh thị trường bất động sản gặp khó khăn, đòn bẩy này làm gia tăng áp lực về nghĩa vụ thanh toán nợ của Công ty.

Các chỉ tiêu về cơ cấu nợ của Công ty đều tăng so với năm ngoái, cụ thể, hệ số Nợ/Tổng tài sản tăng 4,63%, đạt 66,50% và hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu tăng 36,25%, đạt 198,53%. Nguyên nhân là bởi nợ phải trả tăng 5,86%, trong khi, cả tổng tài sản và vốn chủ sở hữu đều giảm lần lượt là 1,51% và 13,47% so với năm ngoái.



Tình hình tài chính

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG

Năng lực hoạt động của Công ty có xu hướng giảm nhẹ và được thể hiện qua các chỉ số trong năm. Vòng quay hàng tồn kho và vòng quay tổng tài sản năm 2024 lần lượt đạt 0,006 và 0,001 vòng.

Trong ngành bất động sản, vòng quay hàng tồn kho và vòng quay tổng tài sản thường thấp hơn so với các ngành khác do tính chất dài hạn của các dự án và chu kỳ kinh doanh kéo dài. Để cải thiện hệ số phù hợp với đặc trưng của ngành, Công ty chủ động xây dựng chiến lược kinh doanh phù hợp với tình hình chung đồng thời đẩy nhanh tiến độ các dự án, gia tăng vòng quay, cải thiện hiệu quả tài chính.

CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI

Mặc dù thị trường bất động sản đã có những bước chuyển mình tích cực, đặc biệt là về việc khơi thông các thủ tục pháp lý, nhưng những yếu tố này cần có thời gian để tác động thực sự đến kết quả kinh doanh của doanh nghiệp.

Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời của Công ty đều giảm mạnh so với năm ngoái, chủ yếu là do khó khăn trong việc cải thiện doanh thu bán hàng và kiểm soát chi phí tài chính.



Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

THÔNG TIN CỔ PHẦN TẠI NGÀY 31/12/2024

Tên cổ phiếu: CỔ PHIẾU CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông

Mã chứng khoán: DRH

Mệnh giá: 10.000 đồng

Tổng số cổ phiếu phát hành: 124.353.866 cổ phiếu

Cổ phiếu đang lưu hành: 124.353.866 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu quỹ: 646.000 cổ phiếu

Số cổ phần chuyển nhượng tự do: 124.353.866 cổ phiếu

Số cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phần



Cơ cấu cổ đông (thời điểm 31/12/2024)

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu/ VDL (%)	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông	
					Tổ chức	Cá nhân
1	Cổ đông Nhà nước	0	0	0	0	0
2	Cổ đông sáng lập/ Cổ đông FDI	0	0	0	0	0
	- Trong nước					
	- Nước ngoài					
3	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% vốn cổ phần trở lên)	0	0	0	0	0
	- Trong nước					
	- Nước ngoài					
4	Công đoàn công ty	0	0	0	0	0
	- Trong nước					
	- Nước ngoài					
5	Cổ phiếu quỹ	646.000	0,52%	1	1	0
6	Cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi (nếu có)	0	0	0	0	0
7	Cổ đông khác	123.707.866	99,48%	10.146	27	10.119
	- Trong nước	122.574.186	98,57%	10.121	21	10.100
	- Nước ngoài	1.133.680	0,91%	25	6	19
	Tổng cộng	124.353.866	100%	10.147	28	10.119
	Trong đó: - Trong nước	123.220.186	99,09%	10.122	22	10.100
	- Nước ngoài	1.133.680	0,91%	25	6	19

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa: 50%

Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

Không có

Giao dịch cổ phiếu quỹ

Trong năm 2024, Công ty không thực hiện mua lại cổ phiếu quỹ.

Các chứng khoán khác

Các trái phiếu đang lưu hành được thuyết minh chi tiết tại Báo cáo tài chính kiểm toán 2024.

3

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC



Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

KHÁI QUÁT TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG NĂM 2024

Năm 2024, thị trường bất động sản Việt Nam đã từng bước phục hồi sau giai đoạn khó khăn kéo dài từ cuối năm 2022 đến nửa đầu năm 2023. Động lực tăng trưởng đến từ nền kinh tế ổn định, chính sách pháp lý thông thoáng hơn và sự cải thiện của dòng vốn đầu tư.

Chính phủ đã triển khai nhiều giải pháp hỗ trợ kịp thời, trong đó có gói tín dụng 100.000 tỷ đồng từ nguồn vốn trái phiếu Chính phủ nhằm thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội. Cùng với đó, Ngân hàng Nhà nước đặt mục tiêu tăng trưởng tín dụng ở mức 15% trong năm 2024, giúp cải thiện thanh khoản cho thị trường và tạo điều kiện thuận lợi hơn cho doanh nghiệp bất động sản tiếp cận nguồn vốn.

Nhờ những yếu tố tích cực này, thị trường bất động sản dần khởi sắc, đặc biệt từ quý III/2024. Các phân khúc đều ghi nhận sự phục hồi rõ nét. Phân khúc căn hộ chung cư tăng trưởng mạnh trên cả ba miền, đặc biệt tại Hà Nội và TP.HCM. Bất động sản văn phòng và bán lẻ cũng phát triển ấn tượng nhờ sự mở rộng của các doanh nghiệp trong và ngoài nước. Bất động sản công nghiệp tiếp tục thu hút sự quan tâm của nhà đầu tư nhờ dòng vốn FDI ổn định và các dự án hạ tầng trọng điểm được đẩy mạnh triển khai.

Tuy nhiên, thị trường vẫn đối mặt với nhiều thách thức. Thủ tục pháp lý còn phức tạp khiến nhiều dự án bị đình trệ, làm giảm nguồn cung. Khả năng tiếp cận vốn vẫn là rào cản lớn khi lãi suất ở mức cao và ngân hàng kiểm soát chặt chẽ tín dụng, trong khi kênh huy động vốn qua trái phiếu doanh nghiệp chưa hoàn toàn phục hồi. Nguồn cung bất động sản tiếp tục mất cân đối, với sự dư thừa ở phân khúc cao cấp trong khi nhà ở bình dân và nhà ở xã hội vẫn khan hiếm. Giao dịch trên thị trường thứ cấp trầm lắng, nhiều nhà đầu tư buộc phải bán cắt lỗ nhưng vẫn khó tìm người mua. Bất động sản công nghiệp tuy có tiềm năng nhưng chịu ảnh hưởng từ sự chững lại của dòng vốn FDI và những biến động kinh tế toàn cầu. Một số dự án hạ tầng trọng điểm chậm tiến độ, ảnh hưởng đến giá trị bất động sản tại các khu vực liên quan. Bên cạnh đó, tâm lý thận trọng của người mua nhà khiến tốc độ phục hồi của thị trường diễn ra chậm hơn kỳ vọng.

Dù vẫn còn nhiều thách thức, năm 2024 đã đặt nền tảng quan trọng cho giai đoạn phát triển tiếp theo của thị trường bất động sản Việt Nam. Với sự đồng hành của Chính phủ, sự chủ động của doanh nghiệp và sự thích ứng linh hoạt của nhà đầu tư, thị trường được kỳ vọng sẽ phục hồi bền vững trong thời gian tới.



ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Năm 2024, DRH Holdings gặp nhiều khó khăn về tài chính do áp lực thanh toán trái phiếu đến hạn trong bối cảnh thị trường vốn chưa thuận lợi và nguồn thu từ khách hàng còn hạn chế. Điều này khiến hoạt động của công ty chưa có nhiều tiến triển, các dự án vẫn chưa thể đẩy mạnh thi công trở lại. Trước tình hình đó, DRH Holdings tập trung ưu tiên xử lý các vấn đề tài chính, đồng thời đẩy mạnh triển khai các thủ tục pháp lý cho dự án cũng như hoàn thiện hệ thống quy trình và quy định nghiệp vụ để chuẩn bị cho giai đoạn phục hồi trong tương lai.

Từ những khó khăn trên, kết quả kinh doanh của công ty trong năm qua còn nhiều hạn chế. Cụ thể kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2024 của Công ty như sau:



TỔNG DOANH THU

tăng **14%**
so với năm 2023

ĐVT: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	% tăng giảm	Kế hoạch 2024	Thực hiện/ Kế hoạch
Tổng doanh thu	44,95	51,35	14%	60	86%
Lợi nhuận trước thuế	-99,33	-192,71	99%	5	-
Lợi nhuận sau thuế	-103,80	-203,37	96%		-

▶ VỀ DOANH THU

Tổng doanh thu đạt 51,35 tỷ đồng, trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ đạt 3,6 tỷ đồng, doanh thu hoạt động tài chính đạt 47,77 tỷ đồng và thu nhập khác đạt 11 triệu đồng. Như vậy tổng doanh thu tăng 6,4 tỷ đồng so với năm 2023, đạt 86% so với kế hoạch năm 2024.

Doanh thu chưa hoàn thành kế hoạch do trong năm 2024 thị trường tài chính khó khăn, dẫn đến khả năng huy động vốn và triển khai dự án chậm. Dự án Khu chung cư cao tầng Aurora Residences chưa hoàn thiện để đưa vào bàn giao cho khách hàng.

▶ VỀ LỢI NHUẬN

Do doanh thu tăng nhẹ, trong khi chi phí tài chính tăng cao, lợi nhuận trước và sau thuế ghi nhận lỗ. Cụ thể, lợi nhuận trước thuế lỗ 192,71 tỷ đồng.

Như vậy, năm 2024 hoạt động kinh doanh của công ty vẫn còn nhiều khó khăn, gánh nặng chi phí tài chính tăng cao, trong khi các dự án chưa kịp hoàn thành để bàn giao, kết quả kinh doanh của Công ty liên doanh, liên kết hoạt động trong lĩnh vực khai thác, sản xuất và cung cấp nguyên vật liệu xây dựng gặp nhiều khó khăn, lợi nhuận sụt giảm. Điều này dẫn đến doanh thu năm 2023 sụt giảm đáng kể và ghi nhận mức lợi nhuận âm.



TÌNH HÌNH TÀI SẢN

ĐVT: tỷ đồng

Chỉ tiêu	2023	2024	% tăng/giảm
Tài sản ngắn hạn	2.805	2.804	13%
Tài sản dài hạn	1.155	1.097	-15%
Tổng tài sản	3.961	3.901	3%

Cơ cấu tài sản của công ty chủ yếu là tài sản ngắn hạn, chiếm khoảng 72% tổng tài sản. Tài sản dài hạn chiếm khoảng 28%.

Trong năm 2024, **Tổng tài sản** công ty giảm nhẹ 60 tỷ đồng, từ 3.961 tỷ đồng xuống mức 3.901 tỷ đồng, tương ứng mức giảm 3%. Trong đó:

Tài sản ngắn hạn giảm 1 tỷ đồng, từ 2.805 tỷ đồng xuống mức 2.804 tỷ đồng.

Tài sản dài hạn giảm 59 tỷ đồng, từ 1.155 tỷ đồng xuống 1.097 tỷ đồng, tương ứng mức giảm 5% chủ yếu giảm các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết.

TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

ĐVT: tỷ đồng

Chỉ tiêu	2023	2024	% tăng/giảm
Nợ phải trả	2.451	2.594	10%
<i>Nợ ngắn hạn</i>	<i>2.443</i>	<i>2.580</i>	<i>10%</i>
<i>Nợ dài hạn</i>	<i>7</i>	<i>14</i>	<i>100%</i>
Vốn chủ sở hữu	1.510	1.307	-7%
Tổng nguồn vốn	3.961	3.901	3%

Nợ phải trả

Nợ phải trả của công ty trong năm 2024 tăng 144 tỷ đồng, chủ yếu do trích trước lãi phải trả cho khách hàng và lãi vay.

Vốn chủ sở hữu

Vốn chủ sở hữu của công ty giảm từ 1.510 tỷ đồng vào năm 2023 xuống còn 1.307 tỷ đồng cuối năm 2024, tương ứng mức giảm 203 tỷ đồng (-13%), chủ yếu do năm 2024 ghi nhận lỗ trong kết quả kinh doanh, làm giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Tình hình tài chính

ẢNH HƯỞNG CỦA TỶ GIÁ HỐI ĐOÁI

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

Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Trong năm 2024, công ty tập trung hoàn thiện các quy trình, quy chế và quy định của từng bộ phận nghiệp vụ nhằm tạo nền tảng cho việc vận hành công việc một cách khoa học, đúng quy chuẩn và giảm thiểu rủi ro phát sinh.

Để nâng cao hiệu suất làm việc, công ty đẩy mạnh việc phê duyệt thông qua phần mềm Bitrix – hệ thống quản lý công việc – giúp quy trình phê duyệt diễn ra nhanh chóng, tiết kiệm thời gian và chi phí. Đồng thời, công tác giao việc và quản lý công việc trên Bitrix được áp dụng cho tất cả các phòng ban, hỗ trợ theo dõi, đánh giá công việc một cách chặt chẽ, đầy đủ và hiệu quả hơn.

Trong bối cảnh khó khăn chung khiến việc triển khai các dự án còn chậm, công ty áp dụng chính sách sắp xếp, bố trí nhân sự luân phiên làm việc. Đối với những vị trí tạm thời nghỉ, công ty tổ chức phân công nhân sự kiêm nhiệm để đảm bảo hiệu quả công việc chung

Kế hoạch phát triển trong tương lai

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG NĂM 2025

Bước sang năm 2025, thị trường bất động sản Việt Nam được kỳ vọng sẽ tiếp tục phục hồi và phát triển ổn định sau giai đoạn khó khăn những năm trước. Các chính sách hỗ trợ từ Chính phủ, đặc biệt là việc hoàn thiện khung pháp lý và triển khai Luật Đất đai sửa đổi, sẽ tạo điều kiện thuận lợi hơn cho doanh nghiệp và nhà đầu tư. Bên cạnh đó, nguồn vốn tín dụng được kỳ vọng sẽ tiếp tục cải thiện khi ngân hàng nới lỏng chính sách cho vay và lãi suất có xu hướng giảm. Điều này giúp các doanh nghiệp bất động sản có thêm nguồn lực để triển khai dự án, đồng thời hỗ trợ người mua nhà tiếp cận tài chính dễ dàng hơn.

Phân khúc nhà ở giá rẻ và nhà ở xã hội dự kiến sẽ được chú trọng phát triển mạnh hơn nhằm đáp ứng nhu cầu thực của người dân. Các đô thị lớn như Hà Nội, TP.HCM và các tỉnh vệ tinh sẽ chứng kiến sự gia tăng nguồn cung căn hộ trung cấp và cao cấp khi thị trường dần ổn định. Ngoài ra, bất động sản công nghiệp tiếp tục là điểm sáng nhờ dòng vốn FDI đổ vào Việt Nam

mạnh mẽ, cùng với sự phát triển của các khu công nghiệp, khu chế xuất. Phân khúc văn phòng cho thuê và trung tâm thương mại cũng có triển vọng tích cực khi nền kinh tế phục hồi, hoạt động kinh doanh sôi động trở lại.

Tuy nhiên, thị trường vẫn tiềm ẩn những thách thức nhất định, đặc biệt là khả năng hấp thụ của thị trường và niềm tin của nhà đầu tư cần thêm thời gian để phục hồi hoàn toàn. Một số doanh nghiệp bất động sản vẫn đối mặt với áp lực tài chính, buộc phải tái cơ cấu để thích ứng với môi trường kinh doanh mới. Hạ tầng giao thông tiếp tục đóng vai trò quan trọng trong việc thúc đẩy giá trị bất động sản, với hàng loạt dự án trọng điểm như cao tốc, metro được triển khai. Nhìn chung, năm 2025 là thời điểm quan trọng để thị trường bất động sản Việt Nam bước vào giai đoạn phát triển bền vững hơn, với sự điều chỉnh hợp lý về nguồn cung, giá cả và chính sách hỗ trợ từ Nhà nước.

ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG

Trên cơ sở tình hình hoạt động năm 2024 và dự báo triển vọng thị trường năm 2025, định hướng hoạt động năm 2025 của công ty như sau:

- Củng cố năng lực tài chính, ổn định hoạt động, thực hiện tái cấu trúc các hoạt động đầu tư, từng bước vượt qua khó khăn.
- Tập trung hoàn thiện các dự án bất động sản đang triển khai, hoàn tất thủ tục pháp lý, đẩy nhanh tiến độ thi công và bàn giao sản phẩm đến khách hàng.

- Thông qua liên kết với các ngân hàng, các quỹ đầu tư và các tổ chức tài chính khác tìm nguồn tài chính ổn định, chi phí hợp lý để tập trung triển khai dự án.
- Hoàn thiện bộ máy quản lý, cơ cấu tổ chức, công tác quản trị nhân sự, nâng cao quản trị rủi ro về pháp lý, kiểm soát nội bộ.
- Tiếp tục đẩy mạnh truyền thông, phát triển thương hiệu, Làm tốt công tác xã hội, hoạt động cộng đồng, đóng góp cho sự phát triển chung của xã hội.

Kế hoạch phát triển trong tương lai



KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2025

CÔNG TÁC TRIỂN KHAI CÁC DỰ ÁN



Tiếp tục công tác thi công dự án Aurora Residences.

Đẩy mạnh công tác pháp lý, hoàn thiện pháp lý của các dự án, hoàn tất các nghĩa vụ tài chính về đất đối với các dự án đang triển khai.

Hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận sở hữu căn hộ cho cư dân chung cư D-vela.

CÔNG TÁC HUY ĐỘNG VỐN



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

CÔNG TÁC TỔ CHỨC – NHÂN SỰ



Tiếp tục nghiên cứu và cải thiện hơn nữa chính sách lương thưởng, phúc lợi cho CBNV trong năm 2025 nhằm ổn định và động viên nhân sự trong công ty.

Đẩy mạnh công tác truyền thông nội bộ và tổ chức các hoạt động sự kiện trong công ty nhằm cải thiện và tạo môi trường làm việc tốt nhất cho người lao động, giúp CBNV yên tâm công tác và nâng cao năng suất lao động.

XÂY DỰNG VĂN HÓA DOANH NGHIỆP



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

Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán

Đối với các vấn đề mà ý kiến kiểm toán ngoại trừ, vấn đề cần nhấn mạnh Ban Tổng Giám đốc Công ty có ý kiến như sau:

- Vấn đề ngoại trừ: Về tình hình sử dụng nguồn vốn từ phát hành trái phiếu Công ty đã thực hiện đúng theo Nghị Quyết số 57/2020/DRH/NQ-HĐQT ngày 22/10/2020; Nghị Quyết số 02/2022/DRH/NQ-HĐQT ngày 21/02/2022 và Nghị Quyết số 05/2022/DRH/NQ-HĐQT ngày 16/03/2022. Hiện tại chúng tôi vẫn đang tìm Công ty kiểm toán để thực hiện kiểm toán về tình hình sử dụng nguồn vốn từ phát hành trái phiếu. Công ty đã cung cấp đầy đủ các bằng chứng về khoản cho vay, lãi phải thu về cho vay, hợp tác kinh doanh và khoản phải thu về ủy thác đầu tư. Các khoản thu trên chúng tôi có kế hoạch thu hồi trong thời gian sớm nhất.

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

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

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





4

**ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG
QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG
CỦA CÔNG TY**

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội

HOẠT ĐỘNG MẢNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Trong bối cảnh tình hình thị trường bất động sản khu vực Thành phố Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Bình Dương gặp nhiều bế tắc liên quan đến các vướng mắc về thủ tục pháp lý, các dự án đầu tư của DRH cũng chưa thể tìm được giải pháp phù hợp. Nhận thấy vấn đề này, HĐQT đã định hướng cho Công ty tiếp tục không tìm kiếm và phát triển dự án Bất động sản mới, tập trung mọi nguồn lực để hoàn thiện các dự án dở dang để bàn giao cho khách hàng. Những nỗ lực này tính đến hết năm 2024 vẫn chưa đem lại kết quả như mong đợi nhưng cũng đã có những tiến triển nhất định, tạo tiền đề cho năm 2025 có thể có chuyển biến tích cực hơn.



HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON MẢNG VẬT LIỆU XÂY DỰNG

Trong năm 2024, HĐQT công ty DRH đã hai lần tổ chức cuộc họp và ban hành Nghị quyết về việc bán cổ phiếu Công ty KSB. Mục đích thực hiện theo kế hoạch tái cấu trúc hoạt động đầu tư của Công ty nhằm thu dòng tiền về để hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán đã trễ hạn.



Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

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

Định hướng trong năm 2025, DRH vẫn tiếp tục đẩy mạnh việc tái cấu trúc toàn bộ các hoạt động của công ty. Đối với các dự án bất động sản đang triển khai dở dang, Công ty sẽ nỗ lực để nhanh chóng tạo ra dòng tiền từ dự án thông qua việc hoàn thành thi công và công tác pháp lý. Công ty cũng đang thực hiện việc chuyển nhượng dự án cho đối tác mới, dự kiến nguồn tiền thu về để thực hiện các nghĩa vụ thanh toán cho các gói Trái phiếu đã trễ hạn.

Trong bối cảnh nhiều vấn đề được nhấn mạnh và loại trừ trong Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024, HĐQT sẽ dành nhiều thời gian cùng BTGD tìm cách khắc phục, giải quyết các vấn đề này nhằm mục tiêu đưa Công ty về lại trạng thái hoạt động bình thường trong thời gian sớm nhất. Đây là mục tiêu quan trọng và ưu tiên hàng đầu trong hoạt động HĐQT trong thời gian tới đây.



5

QUẢN TRỊ CÔNG TY



Hội đồng quản trị

THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Họ và Tên	Chức vụ hiện nay	Sở hữu cổ phần của DRH (31/12/2024)	
			Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
1	Ông Phan Tấn Đạt	Chủ tịch Hội đồng quản trị	5.287.620	4,25%
2	Ông Ngô Đức Sơn	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	600.000	0,48%
3	Ông Trần Hoàng Anh	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	400.000	0,32%
4	Ông Hồ Ngọc Bạch	Thành viên độc lập Hội đồng quản trị	0	0,00%
5	Ông Nguyễn Lâm Tùng	Thành viên độc lập Hội đồng quản trị	150.000	0,12%

CÁC TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ủy ban Nhân Sự thực hiện đề xuất các chiến lược phát triển nguồn nhân lực, nâng cao chất lượng nhân sự. Bên cạnh đó, Ủy ban Nhân sự cũng đã hỗ trợ HĐQT trong việc ban hành các quyết định quan trọng liên quan đến tuyển dụng, lương thưởng và chính sách nhân sự trong năm.

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm

TÌNH HÌNH NHÂN SỰ

Hội đồng quản trị (HĐQT) trong năm 2024 của CTCP DRH Holdings có biến động giảm 1 thành viên HĐQT độc lập. Mặc dù khuyết 01 vị trí so với quy định tại Điều lệ Công ty, nhưng với cơ cấu thành viên nêu trên, Công ty vẫn đáp ứng được các quy định của Pháp luật về tỷ lệ thành viên Hội đồng quản trị. Nhiệm kỳ hoạt động 2020 – 2025 của Hội đồng quản trị Công ty sẽ kết thúc và cổ đông sẽ lựa chọn thành viên Hội đồng quản trị mới vào kỳ Đại hội thường niên năm 2025.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Trong năm 2024, Hội đồng quản trị đã tổ chức 10 cuộc họp để thảo luận về các nội dung cần thiết để chỉ đạo Ban điều hành thực hiện các nhiệm vụ đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt. Một số hoạt động đáng ghi nhận như sau:

- Cùng Ban Tổng Giám đốc và các đơn vị trong Công ty tháo gỡ các khó khăn về tình hình tài chính, pháp lý dự án.
- Chỉ đạo công tác tái cấu trúc hoạt động của Công ty nhằm tiết kiệm chi phí hoạt động, đảm bảo đời sống cho người lao động.
- Đánh giá lại các khoản đầu tư, thực hiện chào bán, thoái vốn đầu tư nhằm tạo dòng tiền thanh toán các khoản nợ đến hạn.

THÙ LAO, CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG VÀ CÁC LỢI ÍCH KHÁC CỦA HĐQT

Theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024, HĐQT không nhận thù lao trong suốt năm 2024.

Chi phí hoạt động của HĐQT cũng được tiết kiệm tối đa nhằm giảm chi phí hoạt động cho Công ty vì thế nên quỹ hoạt động của HĐQT trong năm qua cũng chưa được sử dụng. Các thành viên HĐQT tự chủ động chi phí cá nhân nhằm thực hiện công việc và đóng góp cho hoạt động của Công ty.

Bên cạnh việc không nhận thù lao thành viên HĐQT, các thành viên HĐQT có điều hành được nhận lương và các phúc lợi theo quy định hiện hành của Công ty và pháp luật. Chi tiết về các khoản này được trình bày chi tiết trong Báo cáo tài chính đã kiểm toán.

CÔNG TÁC CHỈ ĐẠO, GIÁM SÁT CỦA HĐQT VỚI BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Đôn đốc việc hoàn thành báo cáo tài chính năm 2023 kiểm toán, báo cáo thường niên 2023, và các báo cáo định kỳ theo quy định của Pháp luật; đồng thời khắc phục các vi phạm về thời gian trong công tác Công bố thông tin theo quy định của Ủy ban chứng khoán Nhà nước dành cho các Công ty niêm yết trên thị trường Chứng khoán.

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

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

Trong năm 2024, HĐQT đã họp 10 lần với thành phần tham gia như sau:

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lí do không tham dự họp
1	Ông Phan Tấn Đạt	10/10	100%	
2	Ông Ngô Đức Sơn	10/10	100%	
3	Ông Trần Hoàng Anh	10/10	100%	
4	Ông Hồ Ngọc Bạch	7/7	100%	
5	Ông Nguyễn Lâm Tùng	10/10	100%	

Hội đồng quản trị

Các Nghị quyết của Hội đồng quản trị trong năm

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	01/2024/DRH/NQ-HĐQT	02/02/2024	Điều chỉnh điều kiện trái phiếu DRHH2224001
2	02/2024/DRH/NQ-HĐQT	11/03/2024	Thực hiện quyền mua cổ phiếu CTCP Khoáng sản và xây dựng Bình Dương
3	03/2024/DRH/NQ-HĐQT	02/04/2024	Gia hạn thời gian tổ chức ĐHĐCĐ Thường niên 2024
4	04/2024/DRH/NQ-HĐQT	22/04/2024	Thay đổi ngày đăng ký cuối cùng tham dự ĐHĐCĐ 2024
5	05/2024/DRH/NQ-HĐQT	09/05/2024	Thay đổi ngày tổ chức ĐHĐCĐ 2024
6	06/2024/DRH/NQ-HĐQT	20/05/2024	Thay đổi đơn vị kiểm toán độc lập BCTC 2023
7	07/2024/DRH/NQ-HĐQT	28/05/2024	Thông qua nội dung tài liệu họp ĐHĐCĐ 2024 và thông báo mời họp
8	09/2024/DRH/NQ-HĐQT	17/06/2024	Thay đổi ngày tổ chức ĐHĐCĐ 2024
9	10/2024/DRH/NQ-HĐQT	20/06/2024	Thực hiện bán cổ phiếu CTCP Khoáng sản và xây dựng Bình Dương
10	11/2024/DRH/NQ-HĐQT	19/07/2024	Thông qua chủ trương ký kết và thực hiện hợp đồng/giao dịch giữa Công ty Cổ phần DRH Holdings với các bên có liên quan
11	12/2024/DRH/NQ-HĐQT	09/09/2024	Thay đổi ngày tổ chức Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2024
12	13/2024/DRH/NQ-HĐQT	14/10/2024	Thông qua nội dung tài liệu và thư mời họp ĐHĐCĐTN năm 2024
13	14/2024/DRH/NQ-HĐQT	11/11/2024	Lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập báo cáo tài chính năm 2024
14	15/2024/DRH/NQ-HĐQT	13/11/2024	Thực hiện bán cổ phiếu Công ty cổ phần KSB
15	16/2024/DRH/NQ-HĐQT	04/12/2024	Bổ nhiệm Chủ tịch và Thành viên UBKT nhiệm kỳ 2020-2025

HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỐI VỚI TỔNG GIÁM ĐỐC

Đôn đốc việc hoàn thành báo cáo tài chính năm 2023 kiểm toán, báo cáo thường niên 2024, và các báo cáo định kỳ theo quy định của Pháp luật; đồng thời khắc phục các vi phạm về thời gian trong công tác Công bố thông tin theo quy định của Ủy ban chứng khoán Nhà nước dành cho các Công ty niêm yết trên thị trường Chứng khoán.

Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024;

Tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2024;

Tháo gỡ các khó khăn của công ty trong bối cảnh thị trường tài chính và bất động sản không thuận lợi

Quản lý và giám sát hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám đốc.

ĐÁNH GIÁ CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

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

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

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

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

Tuy nhiên, vấn đề quan trọng trong hoạt động của Công ty hiện nay cần được sớm tháo gỡ là tình hình dòng tiền để thanh toán cho các nghĩa vụ trái phiếu đã trể hạn và hoàn thành thi công các dự án bất động sản đã trể tiến độ bàn giao. HĐQT cam kết sẽ nỗ lực cùng Ban TGD khắc phục những vấn đề còn tồn tại này.



Ủy ban kiểm toán

THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

STT	Họ và Tên	Chức vụ hiện nay	Sở hữu cổ phần của DRH (31/12/2024)	
			Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
1	Ông Nguyễn Lâm Tùng	Chủ tịch Ủy Ban kiểm toán	150.000	0,12%
2	Ông Hồ Ngọc Bạch	Chủ tịch Ủy Ban kiểm toán	0	0,00%
3	Ông Phan Tấn Đạt	Thành viên Ủy Ban kiểm toán	5.287.620	4,25%

CƠ CHẾ HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

UBKT hoạt động theo Quy chế hoạt động của UBKT do HĐQT ban hành phù hợp với Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật hiện hành.

HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

Trong năm 2024, UBKT Công ty DRH Holdings tổ chức các cuộc họp theo sự triệu tập của Chủ tịch UBKT, chi tiết như sau:

STT	Thành viên UBKT	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết	Lí do không tham dự họp
1	Ông Nguyễn Lâm Tùng	2/2	100%	100%	
2	Ông Hồ Ngọc Bạch	1/1	100%	100%	Không còn là TV HĐQT từ ngày 05/11/2024
3	Ông Phan Tấn Đạt	1/1	100%	100%	Được bổ nhiệm TV.UB-KT từ ngày 04/12/2024

Nội dung các cuộc họp của Ủy Ban Kiểm toán

STT	Nội dung	Ngày họp	Nội dung chi tiết	Kết quả
1	Cuộc họp 1	28/06/2024	Báo cáo hoạt động của UBKT/KTNB trong nửa đầu năm 2024, định hướng và kế hoạch 6 tháng cuối năm	Theo biên bản cuộc họp số 01/2024/BBH-UBKT
2	Cuộc họp 2	29/12/2024	Báo cáo hoạt động của UBKT/KTNB trong năm 2024, định hướng và đề xuất kế hoạch năm 2025	Theo biên bản cuộc họp số 02/2024/BBH-UBKT

HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

UBKT thực hiện giám sát hoạt động của HĐQT thông qua các cuộc họp, trao đổi, cách thức đưa ra Nghị quyết của HĐQT.

Thực hiện giám sát hoạt động của Ban Điều hành (BĐH) thông qua việc chấp hành các Nghị quyết của HĐQT cũng như cơ chế phân quyền giữa HĐQT và Tổng Giám đốc (TGD).

Hoạt động giám sát của UBKT được triển khai đa dạng qua các kênh báo cáo và tiếp xúc với các thành viên BDH, Giám đốc Tài chính, Kế toán trưởng, Trưởng Kiểm toán nội bộ (KTNB), Trưởng Kiểm soát nội bộ (KSNB) và Quản lý rủi ro (QLRR), Trưởng Phòng Pháp chế cũng như Kiểm toán độc lập.

KẾT QUẢ GIÁM SÁT CỦA UBKT ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG CÔNG TY

Thông qua các hoạt động giám sát của UBKT trong năm 2024, UBKT đã đóng góp rất lớn trong việc xây dựng một môi trường kiểm soát vững mạnh, giúp hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty ngày càng vững mạnh và ngăn ngừa được tối đa các rủi ro có thể phát sinh thông qua các hoạt động vận hành. Cụ thể:

Tình hình thực hiện Nghị quyết của HĐQT

Tất cả các vấn đề quan trọng đều được thảo luận công khai, dân chủ trong HĐQT. Các cuộc họp HĐQT có sự tham gia của TGD và các cán bộ chủ chốt phụ trách các lĩnh vực tham gia báo cáo, thảo luận, ... Vì thế, các vấn đề được đánh giá, thảo luận thấu đáo, cân trọng để đi đến quyết định thống nhất trước khi ra Nghị quyết.

BĐH luôn bám sát và thực hiện nghiêm túc các Nghị quyết của HĐQT đã ban hành.

Tổ Thư ký Công ty đã thực hiện tốt nhiệm vụ theo dõi, đôn đốc thực hiện và báo cáo tình hình thực hiện các Nghị quyết của HĐQT.

Tình hình thực hiện Nghị quyết của UBKT

Các Nghị quyết của UBKT sau khi ban hành đều được thông tin tới BDH và người có liên quan để tổ chức thực hiện. Các khuyến nghị và yêu cầu của UBKT đã nêu trong các nghị quyết đều được tổ chức thực hiện nghiêm túc, đầy đủ và kịp thời.

Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, UBKT luôn phối hợp tốt với các thành viên HĐQT, thành viên BDH và các cán bộ quản lý liên quan và luôn nhận được sự hợp tác.

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

UBKT thực hiện báo cáo định kỳ hoặc đột xuất lên HĐQT.

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

Báo cáo tài chính và hệ thống kế toán

Báo cáo tài chính năm 2024 đã được lập và trình bày phù hợp với chuẩn mực kế toán và các quy định hiện hành.

Các chính sách kế toán và nguyên tắc xác định ước tính kế toán được áp dụng nhất quán, không có thay đổi trọng yếu được ghi nhận.

Các giao dịch với các bên liên quan được kiểm soát chặt chẽ và tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ, quy định của Công ty về kiểm soát giao dịch bên liên quan, không phát hiện xung đột lợi ích trong các giao dịch với các bên liên quan, không có vi phạm về công bố thông tin, không có điều chỉnh trọng yếu hay vấn đề đáng kể nào được ghi nhận đối với chính sách kế toán, kết quả kinh doanh và biến động của số liệu tài chính.

Hệ thống kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro

Công ty đã và đang duy trì khung QLRR và KSNB hiệu quả bao gồm chính sách và các quy trình QLRR, KSNB đã được ban hành. Các quy trình, quy chế đang áp dụng đã đóng góp tích cực trong việc nâng cao hiệu quả KSNB và QLRR.

Ủy ban kiểm toán

KẾT QUẢ GIÁM SÁT CỦA UBKT ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG CÔNG TY

Hệ thống kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro

Công ty đã thiết lập bộ máy và cơ chế giám sát tuân thủ đạo đức nghề nghiệp, phòng chống gian lận trong đó có hoạt động giám sát tuân thủ. Hoạt động giám sát tuân thủ nghề nghiệp đã có tác dụng răn đe, phòng ngừa sai phạm ở tất cả các cấp lãnh đạo và nhân viên.

Hoạt động QLRR và cải thiện hệ thống KSNB được thực hiện nghiêm túc và hiệu quả vì thế có thể nhận dạng kịp thời, đánh giá phù hợp và có hành động xử lý rủi ro thích hợp.

Kiểm toán nội bộ

Chức năng KTNB có vị thế và vai trò rất quan trọng trong hệ thống quản trị công ty và đã được thiết kế, tổ chức thực hiện theo các quy định của pháp luật. UBKT luôn theo dõi để đảm bảo hoạt động KTNB có chất lượng, hiệu quả.

Trên cơ sở thực tiễn hoạt động, tuân thủ các hướng dẫn của Bộ Tài chính cũng như thông lệ phổ biến, Sổ tay KTNB đã được ban hành và đã tạo ra khuôn khổ, phương pháp và quy trình KTNB chuyên nghiệp, đảm bảo chất lượng KTNB như kỳ vọng của lãnh đạo Công ty.

Kế hoạch kiểm toán năm được lập theo nguyên tắc bám sát các rủi ro trọng yếu trong hoạt động của Công ty. KTNB đã tham vấn ý kiến và trao đổi với BDH trước khi lập kế hoạch và trình Ủy ban kiểm toán phê duyệt kế hoạch hàng năm.

Kết thúc năm 2024, KTNB đã hoàn thành kế hoạch theo đúng thời gian và nguồn lực dự kiến. Kết quả KTNB cho thấy hệ thống kiểm soát trong Công ty được thiết kế hiệu quả và phù hợp. Các đơn vị và quy trình được kiểm toán có kết quả tuân thủ ở mức Tốt. Phần lớn các phát hiện kiểm toán liên quan tới các rủi ro mức độ thấp, không trọng yếu.

Các khuyến nghị của KTNB được các đơn vị và chi nhánh tiếp thu và triển khai kế hoạch khắc phục nghiêm túc, kịp thời.

P. KTNB đã xây dựng, hoàn thiện Quy chế tổ chức và hoạt động kiểm toán nội bộ, Quy trình kiểm toán nội bộ và đã được HĐQT Công ty phê duyệt và ban hành.

Về chuyên môn, UBKT đánh giá KTNB của Công ty có phương pháp hoạt động tiệm cận với những thông lệ quốc tế và chuẩn mực quốc tế về KTNB, đồng thời phù hợp với các quy định về pháp luật của Việt Nam, từng bước định hướng ưu tiên chuyển từ kiểm soát tuân thủ sang kiểm soát rủi ro qua các cuộc kiểm toán.

UBKT đánh giá chức năng KTNB trong năm 2024 hoạt động rất hiệu quả, đóng góp đáng kể trong việc cải thiện hệ thống KSNB và QTRR. Trong năm 2024, ngoài từng bước kiện toàn nhân sự của Phòng KTNB nhằm đảm bảo nguồn lực thực hiện các nhiệm vụ được giao, KTNB còn tham gia kiểm soát công tác quản trị rủi ro tại các Phòng ban của Công ty qua các cuộc kiểm toán.

Các vấn đề tuân thủ pháp luật

Công ty có bộ máy chuyên trách về pháp lý hỗ trợ các vấn đề pháp lý cho các đơn vị, theo dõi và cập nhật thường xuyên các quy định của pháp luật trong quản lý doanh nghiệp, kinh doanh, đồng thời đánh giá rủi ro pháp lý từ yếu tố chính sách đến việc áp dụng cụ thể tại Công ty, từ đó có khuyến nghị để đảm bảo Công ty tuân thủ tuyệt đối các quy định của pháp luật.

Đánh giá kết quả và chất lượng Kiểm toán độc lập

Công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán BCTC thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng kiểm toán đã ký kết với Công ty, UBKT đặt ra các tiêu chí chủ yếu như: đảm bảo độ tin cậy, trung thực và chất lượng của báo cáo kiểm toán BCTC; tuân thủ thời hạn kiểm toán theo quy định; tuân thủ các quy định về nghề nghiệp, đảm bảo tính độc lập, khách quan khi đưa ra các ý kiến kiểm toán.

Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ủy ban kiểm toán

LƯƠNG, THƯỞNG, THÙ LAO, CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

STT	Họ và tên	Chức danh	Thù lao	Lương Thưởng + khác	Tổng
1 Hội đồng quản trị					
	Ông Phan Tấn Đạt	Chủ tịch Hội đồng quản trị	-		
	Ông Ngô Đức Sơn	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	-		
	Ông Trần Hoàng Anh	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	-		
	Ông Hồ Ngọc Bạch	Thành viên độc lập Hội đồng quản trị	-		
	Ông Nguyễn Lâm Tùng	Thành viên độc lập Hội đồng quản trị	-		
2 Ủy ban kiểm toán					
	Ông Nguyễn Lâm Tùng	Chủ tịch Ủy Ban kiểm toán	-		
	Ông Hồ Ngọc Bạch	Chủ tịch Ủy Ban kiểm toán	-		
	Ông Phan Tấn Đạt	Thành viên Ủy Ban kiểm toán	-		
3 Ban điều hành					
	Ông Ngô Đức Sơn	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc		1.502.356.759	1.502.356.759
	Ông Trần Hoàng Anh	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc		1.061.081.517	1.061.081.517
	Bà Lê Thị Thuần	Kế toán trưởng			
TỔNG CỘNG				2.563.438.276	2.563.438.276

Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị,
Ban giám đốc và Ủy ban kiểm toán

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ VÀ NGƯỜI LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Nguyễn Đăng Tùng	Người phụ trách quản trị	26.000	0,02%	0	0	Bán theo nhu cầu cá nhân
2	Nguyễn Thị Thu Trà	Người liên quan của người nội bộ.	18.200	0,015%	0	0	Bán theo nhu cầu cá nhân

HỢP ĐỒNG HOẶC GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

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

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Ghi chú
1	Công ty TNHH Đầu tư BĐS Bình Đông	Công ty con			05/03/2024		409.550.545	Mượn tiền
					02/02/2024		10.443.952.278	Cho mượn tiền
					30/03/2024		5.829.949.823	Dịch vụ quản lý dự án
					30/03/2024		7.219.726.028	lãi cho vay
2	Công ty cổ phần kinh doanh và phát triển bất động sản Đông Sài Gòn	Công ty con			13/08/2024		22.500.000	Mượn tiền
					16/01/2024		4.602.900.000	Cho mượn tiền
					30/03/2024		3.194.719.134	Dịch vụ quản lý dự án
					30/03/2024		14.439.452.054	Lãi cho vay
3	Công ty cổ phần địa ốc An Phú Long	Công ty con			20/02/2024		1.508.662.678	Mượn tiền
					05/01/2024		11.584.495.000	Cho mượn tiền
4	Nguyễn Đăng Tùng	Người phụ trách quản trị Công ty			10/05/2024		1.900.000.000	Tạm ứng thực hiện dự án
					28/06/2024		1.200.000.000	Hoàn ứng

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

Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ủy ban kiểm toán

HỢP ĐỒNG HOẶC GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

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

Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Chức vụ tại CTNY	Số CMND/Hộ chiếu, ngày cấp, nơi cấp ID	Địa chỉ	Tên công ty con, công ty do CTNY nắm quyền kiểm soát	Thời điểm giao dịch	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Ghi chú
Ngô Đức Sơn		Tổng Giám Đốc kiêm Thành viên HĐQT			Công ty TNHH Đầu tư BĐS Bình Đông	06/03/2024	389.500.000	Cho công ty Bình Đông mượn tiền

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

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

Không phát sinh giao dịch trong kỳ báo cáo.

Giao dịch giữa công ty với công ty mà người có liên quan của thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc) và người quản lý khác là thành viên HĐQT, Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành:

Không phát sinh giao dịch trong kỳ báo cáo.

Các giao dịch khác của công ty (nếu có) có thể mang lại lợi ích vật chất hoặc phi vật chất đối với thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc và người quản lý khác:

Không phát sinh giao dịch trong kỳ báo cáo.





6

**BÁO CÁO PHÁT
TRIỂN BỀN VỮNG**

Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường

VIỆC TIÊU THỤ ĐIỆN, NƯỚC:

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

CHẤT THẢI VÀ RÁC THẢI:

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

MỞ RỘNG DIỆN TÍCH CÂY XANH:

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

Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động và phát triển nguồn nhân lực

Năm 2024 tiếp tục là một năm đầy khó khăn toàn diện đối với các doanh nghiệp trong ngành bất động sản nói chung và Công ty DRH Holdings nói riêng. Nhiều doanh nghiệp đã phải cắt giảm mạnh nhân sự và lương nhân viên để tiết giảm chi phí.

Tại DRH Holdings, mặc dù đối diện với khó khăn nhiều mặt nhưng với bộ máy nhân sự cơ bản đã được tinh gọn, cộng với sự nỗ lực cố gắng của Ban Lãnh đạo nên tình hình nhân sự và chính sách đối với người lao động của công ty trong năm 2024 tuy có biến động nhưng vẫn ổn định. Cụ thể:

VỀ SỐ LƯỢNG VÀ CƠ CẤU NHÂN SỰ

Tổng số lượng nhân sự Công ty đến cuối năm 2024 là 40 người, giảm 20% so với số nhân sự cuối năm 2023. Về cơ cấu: nhân sự nữ tỷ lệ chiếm 37,5%, nam tỷ lệ chiếm 62,5% trong tổng nhân sự. Về trình độ lao động, nhân sự có trình độ đại học và sau đại học chiếm 75%, cụ thể như sau:

Thông tin cơ bản	31/12/2023			31/12/2024		
	Nam	Nữ	Cộng	Nam	Nữ	Cộng
Trình độ sau Đại học	2	2	4	2	2	4
Đại học	24	10	34	19	7	26
Cao đẳng	1	6	7	1	4	5
Trung cấp	1	1	2	1	1	2
Lao động phổ thông	2	1	3	2	1	3
Tổng cộng	30	20	50	25	15	40

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động và phát triển nguồn nhân lực

CHÍNH SÁCH LƯƠNG, THƯỞNG, PHÚC LỢI

Năm 2024 tiếp tục là một năm rất khó khăn đối với DRH Holdings. Trong tình hình đó, Công ty đã nỗ lực cố gắng đảm bảo mức thu nhập và các chính sách chế độ phúc lợi cho nhân viên.

Mức thu nhập bình quân của Cán bộ nhân viên trong năm 2024 đạt hơn 28 triệu đồng/người/tháng, tăng nhẹ (2 triệu đồng/người/tháng) so với năm 2023.

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

ĐÀO TẠO VÀ PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

Ngoài việc tham gia các chương trình cập nhật kiến thức chuyên ngành đối với mỗi bộ phận như sinh hoạt câu lạc bộ Thuế, tham gia các chương trình cập nhật kiến thức pháp lý, luật về bất động sản, thuế, BHXH..., công ty luôn đẩy mạnh công tác đào tạo nội bộ, tổ chức các buổi chia sẻ kinh nghiệm, hướng dẫn chuyên môn... hình thành văn hóa học tập, học hỏi và tham gia vào các tình huống thực tế.

Đẩy mạnh công tác phát triển nguồn nhân lực nhằm phát huy lực lượng kế thừa, nâng cao năng lực quản lý, kỹ năng làm việc cho đội ngũ nhân sự và sắp xếp, hoàn thiện cơ cấu nhân sự cho các đơn vị đáp ứng nhu cầu công việc, bổ nhiệm nhân sự có năng lực vào các vị trí chuyên môn phù hợp nhằm ghi nhận kết quả làm việc và tạo động lực cho cán bộ nhân viên phấn đấu hoàn thành tốt công việc được giao.

TRUYỀN THÔNG NỘI BỘ VÀ CÁC HOẠT ĐỘNG TẬP THỂ

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

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



Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương

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

The background of the image is a composite of financial documents. At the top, there's a table with columns labeled 'budget2' and 'budget3', containing numerical data. Below this, a magnifying glass is positioned over a document that lists months from 'january' to 'december' and shows various numerical values. In the bottom right corner, a portion of a calculator is visible, showing buttons for 'ON/C' and 'CE'.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
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
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	9 - 33

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần DRH Holdings (gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

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 31/12/2024 và đến ngày lập báo cáo hợp nhất 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 (miễn nhiệm ngày 05/11/2024)
Ông Nguyễn Lâm Tùng	Thành viên độc lập
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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng 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 hợp nhất được lập và trình bày tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện Công ty,

Ngô Đức Sơn
Tổng Giám đốc
Giấy ủy quyền số 01/2020/DRH/UQ-HĐQT ngày 07/08/2020
TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2025

Số: 105/2025/BCKT-AVI-TC1

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo ("báo cáo tài chính hợp nhất") của Công ty Cổ phần DRH Holdings (gọi tắt là "Công ty") và các công ty con, được lập ngày 31 tháng 03 năm 2025, từ trang 05 đến trang 33, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Tại ngày 31/12/2024, Công ty có số dư nợ phải trả các trái phiếu DRHH2022001 và DRHH2224001 với số tiền khoảng 567,59 tỷ đồng. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty chưa có Báo cáo kiểm toán về tình hình sử dụng nguồn vốn từ phát hành trái phiếu còn dư nợ nêu trên theo quy định tại Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16/9/2022 của Chính phủ. Theo đó, chúng tôi không đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 của Công ty.

Trong số dư phải thu về cho vay ngắn hạn (thuyết minh số 08) và phải thu khác (thuyết minh số 09) trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2024 của Công ty bao gồm khoản cho vay, lãi phải thu về cho vay với Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Dland và khoản phải thu về ủy thác đầu tư cho ông Nguyễn Thanh Trí. Chúng tôi không thu thập được đầy đủ các bằng chứng thích hợp để đánh giá được khả năng thu hồi của các khoản phải thu nêu trên cũng như không đánh giá được tính hợp lý của các khoản cho vay, ủy thác đầu tư. Đồng thời, chúng tôi cũng không đánh giá được liệu các đối tác liên quan tới các khoản cho vay, ủy thác đầu tư có phải là các bên liên quan cần thiết phải trình bày các giao dịch và số dư trên báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty hay không.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần DRH Holdings và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã nêu tại thuyết minh số 4.1 trên bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất: Tại ngày 31/12/2024, Công ty có khoản nợ gốc, tiền lãi và các khoản lãi chậm thanh toán của trái phiếu đã quá hạn thanh toán theo điều khoản phát hành với số tiền lần lượt khoảng 567,59 tỷ đồng và khoảng 144,58 tỷ đồng. Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2024 của Công ty tiếp tục bị lỗ, nhóm Công ty có khoản nợ thuê đã quá hạn nộp Ngân sách Nhà nước. Các yếu tố nêu trên cho thấy sự tồn tại các yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể 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, 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, (iii) thu hồi kịp thời các khoản nợ phải thu đến hạn. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đang làm việc với các đối tác để thanh lý một số khoản đầu tư, đảm bảo thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ với các trái chủ. Với kế hoạch đã được xây dựng, 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, cải thiện được kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính trong năm tài chính 2025, theo đó không ảnh hưởng đến khả năng tiếp tục hoạt động kinh doanh của Công ty.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi không liên quan tới vấn đề nêu trên.



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 31 tháng 03 năm 2025

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

MẪU SỐ B01 - DN/HN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.804.068.289.381	2.805.256.327.710
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		93.650.650	104.218.060.765
1. Tiền	111	5	93.650.650	104.218.060.765
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.511.879.676.754	1.517.609.470.297
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	52.571.403.375	52.921.391.050
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	136.937.242.019	131.143.045.782
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	261.708.000.000	253.920.500.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	1.065.590.781.360	1.080.552.283.465
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	15	(4.927.750.000)	(927.750.000)
III. Hàng tồn kho	140	10	1.267.397.085.454	1.160.449.743.322
1. Hàng tồn kho	141		1.267.397.085.454	1.160.449.743.322
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		24.697.876.523	22.979.053.326
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	964.479.835	1.077.223.276
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		19.282.914.874	17.451.348.236
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	18	4.450.481.814	4.450.481.814
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.096.840.652.990	1.155.382.609.010
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		2.269.324.000	4.656.824.000
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	8	400.000.000	2.787.500.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	9	1.869.324.000	1.869.324.000
II. Tài sản cố định	220		312.469.657	433.425.661
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	312.469.657	433.425.661
- Nguyên giá	222		1.886.306.317	2.001.806.317
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.573.836.660)	(1.568.380.656)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	-	-
- Nguyên giá	228		2.217.956.190	2.217.956.190
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.217.956.190)	(2.217.956.190)
III. Bất động sản đầu tư	230	14	86.568.595.648	88.625.944.254
- Nguyên giá	231		94.797.990.060	94.797.990.060
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(8.229.394.412)	(6.172.045.806)
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250		810.681.733.142	864.019.184.372
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	16	810.681.733.142	864.019.184.372
V. Tài sản dài hạn khác	260		197.008.530.543	197.647.230.723
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	185.071.850.791	185.710.550.971
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		11.936.679.752	11.936.679.752
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		3.900.908.942.371	3.960.638.936.720

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

MẪU SỐ B01 - DN/HN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		2.594.185.005.798	2.450.549.112.707
I. Nợ ngắn hạn	310		2.579.753.378.416	2.443.118.849.103
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	82.530.941.753	88.190.958.037
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	534.875.509.180	529.747.991.858
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	43.100.354.050	35.062.360.568
4. Phải trả người lao động	314		13.704.425.249	9.704.235.686
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	446.709.104.735	259.411.343.840
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	21	694.973.021.912	734.721.303.862
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	751.474.011.959	773.701.345.674
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		12.386.009.578	12.579.309.578
II. Nợ dài hạn	330		14.431.627.382	7.430.263.604
1. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		10.844.256.892	3.842.893.114
2. Dự phòng phải trả dài hạn	342		3.587.370.490	3.587.370.490
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.306.723.936.573	1.510.089.824.013
I. Vốn chủ sở hữu	410	23	1.306.723.936.573	1.510.089.824.013
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		(80.703.855.706)	122.459.055.277
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		122.459.055.277	226.209.357.943
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		(203.162.910.983)	(103.750.302.666)
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		10.652.080.427	10.855.056.884
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		3.900.908.942.371	3.960.638.936.720

Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2025

Người lập

Phạm Thị Mai Nương

Kế toán trưởng

Lê Thị Thuần

Tổng Giám đốc



Ngô Đức Sơn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

MẪU SỐ B02 - DN/HN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	3.571.276.701	8.798.071.703
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		3.571.276.701	8.798.071.703
4. Giá vốn hàng bán	11	25	7.391.918.399	6.929.339.211
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(3.820.641.698)	1.868.732.492
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	47.764.552.499	35.472.176.802
7. Chi phí tài chính	22	27	221.309.962.413	126.137.110.050
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		127.761.273.511	108.602.374.854
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		10.609.264.861	16.920.436.927
9. Chi phí bán hàng	25	28	-	299.312.342
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	21.951.075.961	23.991.917.737
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(188.707.862.712)	(96.166.993.908)
12. Thu nhập khác	31		10.181.016	681.993.049
13. Chi phí khác	32	29	4.009.175.489	3.844.385.830
14. Lợi nhuận khác	40		(3.998.994.473)	(3.162.392.781)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(192.706.857.185)	(99.329.386.689)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	3.657.666.477	1.383.072.901
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		7.001.363.778	3.091.166.961
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh ngh	60		(203.365.887.440)	(103.803.626.551)
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(203.162.910.983)	(103.750.302.666)
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(202.976.457)	(53.323.885)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	32	(1.635)	(835)

Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Mai Nương

Lê Thị Thuần

Ngô Đức Sơn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

MẪU SỐ B03 - DN/HN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2024	Năm 2023
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(192.706.857.185)	(99.329.386.689)
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	2.178.304.610	2.347.284.018
- Các khoản dự phòng	03	4.000.000.000	927.750.000
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	17.882.194.846	(50.030.069.743)
- Chi phí lãi vay	06	129.715.440.176	120.577.583.189
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(38.930.917.553)	(25.506.839.225)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	47.374.414.825	(19.672.790.263)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(106.947.342.132)	(103.851.943.558)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	72.639.382.424	91.612.944.620
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	751.443.621	710.076.493
- Tiền lãi vay đã trả	14	(37.991.204.297)	(63.434.421.285)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1.591.309)	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(193.300.000)	(209.808.161)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(63.299.114.421)	(120.352.781.379)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(5.400.000.000)	(2.287.500.000)
2. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(102.604.224.000)	-
3. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	91.367.500.000	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.928.686	248.642.788
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(16.634.795.314)	(2.038.857.212)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	663.509.949.454	662.149.568.891
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(687.691.449.834)	(595.139.501.267)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(9.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(24.190.500.380)	67.010.067.624
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(104.124.410.115)	(55.381.570.967)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	104.218.060.765	159.599.631.732
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	93.650.650	104.218.060.765

Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Mai Nương

Lê Thị Thuần

Ngô Đức Sơn

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 31/12/2024 là 40 người (tại ngày 31/12/2023 là 50 người).

1.2. Ngành nghề kinh doanh chính và hoạt động chính

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Nhóm Công ty đối với hoạt động kinh doanh bất động sản được thực hiện trong thời gian trên 12 tháng và hoạt động khác trong thời gian không quá 12 tháng.

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2024, Công ty có 3 công ty con trực tiếp, 1 công ty con gián tiếp và 1 công ty liên kết. Chi tiết như sau:

Các công ty con

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

Công ty có công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2024 bao gồm:

STT	Công ty liên kết	Địa chỉ	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
1.	Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương	Thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương	21,09%	21,09%	Khai thác khoáng sản và cho thuê khu công nghiệp

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

Niên độ kế toán

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

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), được lập dựa trên các nguyên tắc kế toán phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính; Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất; Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

4.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ một số thông tin liên quan đến lưu chuyển tiền tệ), theo nguyên tắc giá gốc, dựa trên giả thiết hoạt động liên tục.

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con được đưa vào Báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày công ty mẹ nắm quyền kiểm soát công ty con và chấm dứt vào ngày công ty mẹ thực sự chấm dứt quyền kiểm soát công ty con.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại công ty mẹ và các công ty con khác là giống nhau.

Các giao dịch và số dư phát sinh từ các giao dịch giữa các công ty trong nhóm Công ty được loại trừ toàn bộ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất thành một chỉ tiêu riêng thuộc phần vốn chủ sở hữu. Giá trị lợi ích cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của các công ty con hợp nhất bao gồm: lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày mua được xác định theo giá trị hợp lý tài sản thuần của công ty con tại ngày mua; lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày mua đến đầu kỳ báo cáo và lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu phát sinh trong kỳ báo cáo. Phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất cũng được trình bày thành chỉ tiêu riêng biệt.

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm 2024 của Công ty bị lỗ khoảng 203,16 tỷ đồng. Tại ngày 31/12/2024, Công ty chưa thanh toán khoản nợ gốc, tiền lãi và các khoản lãi chậm thanh toán của các trái phiếu đã quá hạn thanh toán theo điều khoản phát hành với số tiền lần lượt khoảng 567,59 tỷ đồng và khoảng 144,58 tỷ đồng. Đồng thời, nhóm Công ty có khoản nợ thuế đã quá hạn nộp Ngân sách Nhà nước với số tiền khoảng 27,73 tỷ đồng (chưa bao gồm các khoản phạt chậm nộp). Các vấn đề này đã phản ánh các khó khăn về tài chính và khả năng thanh toán các khoản nợ phải trả đến hạn của Công ty và cho thấy sự tồn tại tồn tại các yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể 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, (iii) thu hồi kịp thời các khoản nợ đến hạn. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đang tiếp tục làm việc với các đối tác để thanh lý một số khoản đầu tư của Công ty nhằm đảm bảo thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với các trái chủ. Với kế hoạch đã được xây dựng, 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, cải thiện được kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính trong năm tài chính 2025 và không ảnh hưởng tới khả năng tiếp tục hoạt động kinh doanh 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 hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp.

4.2. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

4.4. Đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty liên kết

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

Dự phòng tổn thất đầu tư vốn vào đơn vị khác

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

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

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

BCC là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia. BCC có

thể được thực hiện dưới hình thức cùng nhau xây dựng tài sản hoặc hợp tác trong một số hoạt động kinh doanh. Các bên tham gia trong BCC có thể thỏa thuận chia doanh thu, chia sản phẩm hoặc chia lợi nhuận sau thuế. Trong mọi trường hợp, khi nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động BCC, bên nhận hạch toán là nợ phải trả.

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

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

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

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

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

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

4.7. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Thành phẩm bất động sản

Bất động sản được xây dựng để bán, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là thành phẩm bất động sản. Giá thành của thành phẩm bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, các chi phí phát triển đất;
- Chi phí xây dựng; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí khác có liên quan.

Giá vốn của thành phẩm bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả kinh doanh dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành thành phẩm bất động sản và chi phí chung được phân bổ theo các tiêu thức phù hợp.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

4.7. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

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

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

4.8. Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

4.9. Các khoản trả trước

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

4.10. Các khoản phải trả

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

- 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 khối 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 chuyển nhượng bất động sản phải đảm bảo thoả mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân 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 thoả 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 hợp nhất và được ghi nhận theo phương pháp số dư. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

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

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

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

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

4.17. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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 quyết định 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B09 - DN/HN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

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

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	17.929.452	18.760.909
Tiền gửi ngân hàng	75.721.198	104.199.299.856
Cộng	93.650.650	104.218.060.765

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Phải thu chuyển nhượng bất động sản	25.058.739.645	24.755.640.834
Phải thu từ cung cấp dịch vụ	27.512.663.730	28.165.750.216
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Song Đạt	26.268.015.401	26.268.015.401
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Tâm Lộc Phúc	-	1.475.013.200
Các khách hàng khác	1.244.648.329	422.721.615
Cộng	52.571.403.375	52.921.391.050

7. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Bà Khúc Hồng Hoa (*)	120.000.000.000	120.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng PCO	7.623.007.179	3.023.007.179
Các nhà cung cấp khác	9.314.234.840	8.120.038.603
Cộng	136.937.242.019	131.143.045.782

(*): Đây là khoản Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn trả trước cho Bà Khúc Hồng Hoa - cổ đông của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Hòa Bình ("Đầu tư Hòa Bình") nhằm cam kết thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng vốn và các quyền sử dụng đất thuộc dự án của Đầu tư Hòa Bình ký ngày 01/03/2022. Đến thời điểm hiện tại, các bên đang làm việc để thống nhất phương án triển khai tiếp theo trước ngày 30/04/2025.

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	261.708.000.000	253.920.500.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Dland (i)	256.208.000.000	253.920.500.000
Công ty TNHH Luxury Sailing Bay Complex (ii)	5.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư AZA	500.000.000	-
Dài hạn	400.000.000	2.787.500.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Dland (i)	400.000.000	2.287.500.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư AZA	-	500.000.000
Cộng	262.108.000.000	256.708.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B09 - DN/HN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

i. Khoản phải thu về cho vay đối với Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Dland (gọi tắt là "Dland") theo các hợp đồng như sau:

- Hợp đồng cho vay ký ngày 24/02/2022 giữa Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông và Dland với giá trị cho vay là 185,5 tỷ đồng, thời gian cho vay là 2 năm, lãi suất 12%/năm. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.
- Hợp đồng liên kết sử dụng vốn ký ngày 01/01/2019 giữa Công ty và Dland và các phụ lục bổ sung để phục vụ mục đích triển khai và phát triển dự án hiện hữu của Dland với tổng số dư cho vay tại ngày 31/12/2024 là 71,108 tỷ đồng. Khoản vay có thời gian 24 tháng tính từ thời điểm phát sinh với lãi suất là 12%/năm. Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo.

Đến thời điểm phát hành báo cáo này, số dư gốc và lãi cho vay đã đến hạn thanh toán nhưng Dland chưa trả cho Nhóm Công ty với số tiền lần lượt là 253,9 tỷ đồng và 63,6 tỷ đồng.

ii. Khoản phải thu Công ty TNHH Luxury Sailing Bay Complex theo hợp đồng số 01/2024/APL-LSBC ngày 01/01/2024 với lãi suất 12%/năm, thời hạn 24 tháng kể từ ngày nhận tiền. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết chịu trách nhiệm và đánh giá các khoản cho vay của nhóm công ty là an toàn, nhằm mục đích nâng cao hiệu quả kinh doanh của Công ty và các khoản này sẽ thu hồi được khi đối tác dự án vào kinh doanh.

9. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	1.065.590.781.360	(4.000.000.000)	1.080.552.283.465	-
Phải thu từ hợp đồng ủy thác đầu tư	596.633.000.000	-	596.563.000.000	-
- Ông Trần Phước Tâm (i)	396.633.000.000	-	396.563.000.000	-
- Ông Nguyễn Thanh Trí (ii)	200.000.000.000	-	200.000.000.000	-
Phải thu từ hợp đồng đặt cọc	306.070.000.000	-	311.030.000.000	-
- Công ty Cổ phần Codona Thế kỷ 21	6.070.000.000	-	11.030.000.000	-
- Ông Tô Duy Thái (iii)	300.000.000.000	-	300.000.000.000	-
Tạm ứng cho nhân viên (iv)	91.111.474.519	-	103.538.101.519	-
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	-	26.964.460.000	-
Phải thu lãi cho vay (v)	64.174.061.589	-	32.860.999.891	-
Phải thu khác	7.602.245.252	(4.000.000.000)	9.595.722.055	-
Dài hạn	1.869.324.000	-	1.869.324.000	-
Ký cược, ký quỹ	1.869.324.000	-	1.869.324.000	-
Cộng	1.067.460.105.360	(4.000.000.000)	1.082.421.607.465	-

i. Khoản ủy thác đầu tư cho ông Trần Phước Tâm theo Hợp đồng ủy thác ký ngày 14/12/2020 giữa cá nhân này và Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn và các phụ lục để thực hiện dự án cùng với Chủ đầu tư tại Phường Long Phước, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 2023, Chủ đầu tư đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện các thủ tục pháp lý để triển khai đầu tư, xây dựng theo kế hoạch. Đến thời điểm hiện tại, ông Trần Phước Tâm đang làm việc với đối tác để chuyển nhượng dự án này và hoàn trả lại khoản tiền ủy thác đầu tư cho Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B09 - DN/HN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

- ii. Khoản ủy thác đầu tư cho ông Nguyễn Đăng Tùng theo Hợp đồng ủy thác ký ngày 06/05/2022 giữa cá nhân Ông Tùng và Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn và phụ lục để nhận chuyển nhượng các quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với các lô đất tại phường Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó, các bên đã thống nhất chuyển khoản ủy thác đầu tư từ ông Nguyễn Đăng Tùng sang ông Nguyễn Thanh Trí để tiếp tục thực hiện hợp đồng theo Biên bản xác nhận 3 bên ký ngày 31/12/2022.
- iii. Khoản đặt cọc cho ông Tô Duy Thái của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với các lô đất tại Phường Tân Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Hai bên đã thống nhất gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng đến hết ngày 30/06/2025 theo Phụ lục hợp đồng ký ngày 29/04/2024.
- iv. Tại ngày 31/12/2024, số dư tạm ứng chủ yếu là khoản tạm ứng cho ông Phạm Trường Anh với số tiền khoảng 53,2 tỷ đồng; ông Huỳnh Bảo Long với số tiền khoảng 17,6 tỷ đồng để thực hiện các dự án của Công ty và các Công ty con.
- v. Xem chi tiết tại thuyết minh số 08.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết chịu trách nhiệm và đánh giá các khoản ủy thác đầu tư của Nhóm Công ty nêu trên là an toàn, nhằm mục đích nâng cao hiệu quả kinh doanh của Công ty, không phát sinh tổn thất cần phải trích lập dự phòng trên báo cáo tài chính hợp nhất.

10. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.267.397.085.454	-	1.160.449.743.322	-
- Dự án cao ốc Căn hộ - Thương mại dịch vụ Aurora	747.314.279.959	-	663.052.812.327	-
- Dự án khu dân cư Metro Valley (*)	520.082.805.495	-	497.396.930.995	-
Cộng	1.267.397.085.454	-	1.160.449.743.322	-

(*) Quyền sử dụng đất của dự án Khu dân cư Metro Valley được sử dụng làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu của Công ty (Xem chi tiết tại thuyết minh số 22).

Hiện tại, các dự án bất động sản nêu trên đang bị chậm tiến độ so với kế hoạch đề ra. Đến thời điểm hiện tại, dự án Cao ốc Căn hộ - Thương mại Dịch vụ Aurora đã bắt đầu thi công trở lại và đang triển khai các hạng mục hoàn thiện, dự kiến sẽ hoàn thành và bàn giao cho khách hàng trong năm 2025. Dự án Khu dân cư Metro Valley đang trong quá trình hoàn thiện các thủ tục pháp lý cần thiết để tiếp tục triển khai và bàn giao cho khách hàng trong thời gian sớm nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B09 - DN/HN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	964.479.835	1.077.223.276
Chi phí hoa hồng môi giới	787.010.551	787.010.551
Các khoản khác	177.469.284	290.212.725
Dài hạn	185.071.850.791	185.710.550.971
Chi phí hoa hồng môi giới	164.057.939.928	163.446.372.294
Chiết khấu thanh toán	19.172.675.585	19.784.243.219
Chi phí cải tạo tài sản đi thuê	231.575.741	237.028.467
Công cụ, dụng cụ	193.983.969	358.511.423
Các khoản khác	1.415.675.568	1.884.395.568
Cộng	186.036.330.626	186.787.774.247

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc thiết bị	Thiết bị quản lý	Cộng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2024	103.832.610	1.897.973.707	2.001.806.317
Giảm khác	-	(115.500.000)	(115.500.000)
Tại ngày 31/12/2024	103.832.610	1.782.473.707	1.886.306.317
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2024	103.832.610	1.464.548.046	1.568.380.656
Khấu hao trong năm	-	120.956.004	120.956.004
Giảm khác	-	(115.500.000)	(115.500.000)
Tại ngày 31/12/2024	103.832.610	1.470.004.050	1.573.836.660
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2024	-	433.425.661	433.425.661
Tại ngày 31/12/2024	-	312.469.657	312.469.657
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng	103.832.610	1.177.693.707	1.281.526.317

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND
NGUYÊN GIÁ		
Tại ngày 01/01/2024	2.217.956.190	2.217.956.190
Tại ngày 31/12/2024	2.217.956.190	2.217.956.190
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Tại ngày 01/01/2024	2.217.956.190	2.217.956.190
Khấu hao trong năm	-	-
Tại ngày 31/12/2024	2.217.956.190	2.217.956.190
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2024	-	-
Tại ngày 31/12/2024	-	-
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng	2.217.956.190	2.217.956.190

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Tăng hàm đậu xe và hạng mục khác	Cộng
	VND	VND
NGUYÊN GIÁ		
Tại ngày 01/01/2024	94.797.990.060	94.797.990.060
Tại ngày 31/12/2024	94.797.990.060	94.797.990.060
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Tại ngày 01/01/2024	6.172.045.806	6.172.045.806
Khấu hao trong năm	2.057.348.606	2.057.348.606
Tại ngày 31/12/2024	8.229.394.412	8.229.394.412
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2024	88.625.944.254	88.625.944.254
Tại ngày 31/12/2024	86.568.595.648	86.568.595.648

(*): Là giá trị công trình tăng hàm đậu xe ô tô và một số hạng mục khác thuộc sở hữu của Dự án An Phú Long Land 1 tại số 1177, Đường Huỳnh Tấn Phát, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

15. NỢ XẤU

MẪU SỐ B09 - DN/HN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Thời gian quá hạn	Giá gốc thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc thể thu hồi
	Năm	VND	Năm	VND
Phải thu khác				
Công ty Cổ phần Tân Mai Miền Đông	> 3 năm	4.000.000.000		4.000.000.000
Trả trước cho người bán				
Công ty TNHH Khảo sát thiết kế tư vấn Sài Gòn	> 3 năm	927.750.000		927.750.000
Công ty Cổ phần AZ Architects	> 3 năm	360.000.000		360.000.000
Các nhà cung cấp khác	> 3 năm	269.500.000		269.500.000
	> 3 năm	298.250.000		298.250.000
Cộng		4.927.750.000		4.927.750.000

16. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Ghi nhận theo PP vốn chủ	Giá gốc	Ghi nhận theo PP vốn chủ
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương	499.509.978.844	810.681.733.142	500.060.054.838	864.019.184.372
Cộng	499.509.978.844	810.681.733.142	500.060.054.838	864.019.184.372

(*) Tại ngày 31/12/2024, Công ty sở hữu 24.211.789 cổ phiếu tương ứng 21,09% 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.

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẪN HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hưng Gia Việt	24.148.927.145	24.148.927.145	24.148.927.145	24.148.927.145
Công ty TNHH Bình Dương Xanh	18.425.000.000	18.425.000.000	18.425.000.000	18.425.000.000
Công ty TNHH Xây dựng 30-4	14.343.784.057	14.343.784.057	14.343.784.057	14.343.784.057
Công ty TNHH Xây dựng An Phú Gia	4.666.366.025	4.666.366.025	5.866.366.025	5.866.366.025
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc DLand	5.664.486.875	5.664.486.875	5.664.486.875	5.664.486.875
Các nhà cung cấp khác	15.282.377.651	15.282.377.651	19.742.393.935	19.742.393.935
Cộng	82.530.941.753	82.530.941.753	88.190.958.037	88.190.958.037

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số phải nộp trong năm	Giá trị	Số phải nộp trong năm
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	4.448.309.700	150.423.171	96.962.477	4.501.770.394
Thuế thu nhập doanh nghiệp	20.096.260.156	3.657.666.477	1.591.309	23.752.335.324
- Phải thu	(4.450.481.814)	-	-	(4.450.481.814)
- Phải nộp	24.546.741.970	3.657.666.477	1.591.309	28.202.817.138
Thuế thu nhập cá nhân	712.636.970	1.724.731.938	1.539.127.876	898.241.032
Các khoản khác	5.354.671.928	4.470.214.373	327.360.815	9.497.525.486
Cộng	30.611.878.754	10.003.035.959	1.965.042.477	38.649.872.236
Trong đó:				
Thuế và các khoản phải thu Nhà Nước	4.450.481.814			4.450.481.814
Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước	35.062.360.568			43.100.354.050

Tại ngày 31/12/2024, các công ty con của Công ty bao gồm Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long, Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông và Công ty Cổ phần Kinh doanh và phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn có các khoản nợ thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp đã quá hạn nộp Ngân sách Nhà nước với tổng số tiền là 27,73 đồng (chưa bao gồm các khoản phạt chậm nộp). Cơ quan Thuế quản lý đã ban hành các quyết định cưỡng chế bằng biện pháp ngừng sử dụng sử dụng hóa đơn đối với các công ty con nêu trên.

23

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

MẪU SỐ B09 - DN/HN

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẪN HẠN

Là khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản tại dự án Cao ốc căn hộ - thương mại dịch vụ Aurora do công ty con làm chủ đầu tư.

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẪN HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Trích trước lãi chậm bàn giao (*)	300.513.004.382	203.904.420.738
Chi phí lãi vay	144.951.992.316	55.181.923.102
Các khoản khác	1.244.108.037	325.000.000
Cộng	446.709.104.735	259.411.343.840

(*): Nhóm Công ty thực hiện trích trước lãi phải trả cho khách hàng do các dự án bất động sản đang bị chậm tiến độ so với kế hoạch đề ra. Đến thời điểm hiện tại, dự án Cao ốc Căn hộ - Thương mại Dịch vụ Aurora đã bắt đầu thi công trở lại và đang triển khai các hạng mục hoàn thiện, dự kiến sẽ hoàn thành và bàn giao cho khách hàng trong năm 2025. Dự án Khu dân cư Metro Valley đang trong quá trình hoàn thiện các thủ tục pháp lý cần thiết để tiếp tục triển khai và bàn giao cho khách hàng trong thời gian sớm nhất.

21. PHẢI TRẢ KHÁC NGẪN HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Kinh phí công đoàn, các khoản bảo hiểm	1.540.024.905	3.537.621.408
Nhận đặt cọc từ các cá nhân mua bất động sản	534.213.819.875	551.555.294.438
Mượn tiền không lãi suất (i)	64.588.298.500	91.723.770.732
- Các cá nhân	51.217.167.768	78.352.640.000
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sản xuất Bất động sản Hoàng Gia Phát	12.999.000.000	12.999.000.000
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc DLand	372.130.732	372.130.732
Phải trả tiền đặt cọc hợp đồng môi giới (ii)	45.000.000.000	45.000.000.000
Phải trả các khoản được chỉ hộ	16.342.670.364	16.342.670.364
- Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ ước Đông Nam	15.404.572.828	15.404.572.828
- Các công ty khác	938.097.536	938.097.536
Thu hộ kinh phí bảo trì tòa nhà	7.403.755.851	7.363.525.631
Lãi phải trả Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ ước Đông Nam	5.756.920.548	5.756.920.548
Cổ tức phải trả	1.211.400.000	1.220.400.000
Các khoản phải trả khác	18.916.131.869	12.221.100.741
Cộng	694.973.021.912	734.721.303.862

- Là khoản mượn tiền không lãi suất từ các cá nhân và các công ty nhằm bổ sung vốn lưu động cho Nhóm Công ty.
- Khoản nhận đặt cọc theo Hợp đồng cung cấp dịch vụ môi giới giữa Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Đông Sài Gòn và Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hưng Gia Việt liên quan đến dự án Khu dân cư Metro Valley có địa chỉ tại số 52/1 Đường 400, Ấp Cây Dầu, Phường Tân Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	01/01/2024		Trong năm		31/12/2024	
	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	208.067.245.231	208.067.245.231	663.509.949.454	687.691.449.834	183.885.744.851	183.885.744.851
Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt	49.414.581.675	49.414.581.675	7.120.765.270	3.401.889.670	53.133.457.275	53.133.457.275
Công ty TNHH Chứng khoán Maybank Kim Eng	30.814.198.424	30.814.198.424	54.507.309.082	45.723.773.570	39.597.733.936	39.597.733.936
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	27.450.676.496	27.450.676.496	58.451.079.288	85.901.755.784	-	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc gia	22.350.000.000	22.350.000.000	400.672.002.430	415.758.175.942	7.263.826.488	7.263.826.488
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	26.645.456.927	26.645.456.927	62.522.445.162	57.552.703.687	31.615.198.402	31.615.198.402
Công ty Cổ phần Chứng khoán DNSE	38.363.240.638	38.363.240.638	68.443.724.352	68.698.386.399	38.108.578.591	38.108.578.591
Công ty Cổ phần chứng khoán Nhất Việt	13.029.091.071	13.029.091.071	11.792.623.870	10.654.764.782	14.166.950.159	14.166.950.159
Nợ dài hạn đến hạn trả	565.634.100.443	565.634.100.443	-	(1.954.166.665)	567.588.267.108	567.588.267.108
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	567.588.267.108	567.588.267.108	-	-	567.588.267.108	567.588.267.108
Chi phí phát hành trái phiếu	(1.954.166.665)	(1.954.166.665)	-	(1.954.166.665)	-	-
Cộng	773.701.345.674	773.701.345.674	663.509.949.454	685.737.283.169	751.474.011.959	751.474.011.959

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

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Kỳ hạn	Giá trị	Kỳ hạn
	VND	Năm	VND	Năm
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả				
Trái phiếu DRH-H2022001	157.588.267.108	2,0	157.588.267.108	2,0
Trái phiếu DRH-H2224001	410.000.000.000	2,0	410.000.000.000	2,0
Chi phí phát hành trái phiếu	-	-	(1.954.166.665)	-
Cộng	567.588.267.108		565.634.100.443	

Nợ quá hạn chưa thanh toán như sau:

	31/12/2024		01/01/2024	
	Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
	VND	VND	VND	VND
Trái phiếu DRH-H2022001	157.588.267.108	29.184.922.926	157.588.267.108	10.018.714.304
Trái phiếu DRH-H2224001	410.000.000.000	115.393.288.707	-	37.744.286.198
Cộng	567.588.267.108	144.578.211.633	157.588.267.108	47.763.010.502

Đến thời điểm 31/12/2024, toàn bộ số dư trái phiếu của Công ty đã quá hạn thanh toán theo điều khoản phát hành. Chi tiết trái phiếu đã phát hành (trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi) của Công ty như sau:

❖ Trái phiếu DRH-H2022001 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 Thừa 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 Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản 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.

Nghị quyết ngày 29/11/2024 của Chủ sở hữu trái phiếu DRHH2022001 đã thông qua phương án thanh toán trái phiếu DRHH2022001 như sau:

- Phương án xử lý tài sản là cổ phiếu KSB: Trong vòng 30 ngày làm việc kể từ ngày ban hành Nghị quyết, Công ty được quyền xử lý cổ phần thế chấp (2.285.000 cổ phiếu KSB) theo cách không bán thông qua Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh bằng cách chuyển tiền vào tài khoản dự phòng trả nợ, toàn bộ số tiền Công ty chuyển vào được sử dụng để thanh toán gốc trái phiếu;
- Phương án thanh toán bổ sung: Trong thời hạn 60 ngày làm việc kể từ ngày Nghị quyết có hiệu lực, Công ty cam kết để nộp/chuyển tối thiểu 55 tỷ đồng vào tài khoản dự phòng để thanh toán gốc trái phiếu;
- Phương án thanh toán tiền từ tài khoản dự phòng: Trong 7 ngày làm việc sau khi nhận được tiền, tổ chức quản lý tài khoản tiến hành thanh toán gốc trái phiếu tương ứng số đã nộp cho chủ sở hữu trái phiếu;
- Điều chỉnh lãi phát sinh trên gốc trái phiếu bị quá hạn và tổ chức phát hành còn phải thanh toán: Trường hợp tổ chức phát hành thanh toán toàn bộ gốc trái phiếu quá hạn trước ngày 30/06/2025, lãi phát sinh trên gốc quá hạn được tính với lãi suất quá hạn là 13,5%, thời gian áp dụng từ 16/8/2023 đến khi thanh toán gốc trái phiếu bị quá hạn với điều kiện hoàn tất thanh toán gốc trái phiếu bị quá hạn diễn ra trước 30/6/2025. Trường hợp tổ chức phát hành thanh toán toàn bộ gốc trái phiếu quá hạn sau ngày 30/06/2025, lãi suất áp dụng để tính tiền lãi phát sinh trên gốc bị quá hạn sẽ theo Nghị quyết của chủ sở hữu trái phiếu tại thời điểm đó.

Theo Công văn gửi trái chủ ngày 20/01/2025, Công ty đề nghị điều chỉnh lại thời điểm thực hiện nghĩa vụ thanh toán đến ngày 31/3/2025.

❖ **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 Bất động sản 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.

Nghị quyết ngày 04/09/2024 của Chủ sở hữu trái phiếu DRHH2224001 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 DRH 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; thời hạn nộp tiền để được ưu tiên xử lý cổ phiếu cầm cố là trong 90 ngày làm việc kể từ ngày hiệu lực của Nghị quyết.
 - Sau 90 ngày làm việc kể từ ngày Nghị quyết, trường hợp DRH chưa hoàn tất việc chuyển tiền vào tài khoản xử lý để giải tỏa hoặc chỉ thực hiện chuyển một phần tiền thì số cổ phiếu còn lại được thực hiện 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 phần quyền sử dụng đất không tìm được đối tác DRH sẽ xin ý kiến Chủ sở hữu trái phiếu về phương án xử lý tiếp theo.

Theo Công văn gửi trái chủ ngày 17/02/2025, Công ty sẽ thanh toán tối thiểu 30% dư nợ trái phiếu chậm nhất ngày 29/04/2025 và hoàn tất nghĩa vụ nợ chậm nhất ngày 15/07/2025.

Hiện tại, Công ty đang làm việc với đối tác 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.

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Bảng biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2023	1.243.538.660.000	120.132.866.000	(6.460.000.000)	19.564.185.852	10.908.380.769	227.553.658.972	1.615.237.751.593
Lỗ trong năm	-	-	-	-	(53.323.885)	(103.750.302.666)	(103.803.626.551)
Thù lao HĐQT	-	-	-	-	-	(546.000.000)	(546.000.000)
Giảm khác	-	-	-	-	-	(798.301.029)	(798.301.029)
Tại ngày 01/01/2024	1.243.538.660.000	120.132.866.000	(6.460.000.000)	19.564.185.852	10.855.056.884	122.459.055.277	1.510.089.824.013
Lỗ trong năm	-	-	-	-	(202.976.457)	(203.162.910.983)	(203.365.887.440)
Tại ngày 31/12/2024	1.243.538.660.000	120.132.866.000	(6.460.000.000)	19.564.185.852	10.652.080.427	(80.703.855.706)	1.306.723.936.573

Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	1.243.538.660.000	1.243.538.660.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- 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	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

MẪU SỐ B09 - DN/HN

Cổ phiếu

	31/12/2024	01/01/2024
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

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.571.276.701	8.798.071.703
Cộng	3.571.276.701	8.798.071.703

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	7.391.918.399	6.929.339.211
Cộng	7.391.918.399	6.929.339.211

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi tiền gửi, cho vay	31.314.990.384	32.918.032.816
Lãi chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	962.283.584	2.351.763.727
Cổ tức, lợi nhuận được chia	24.300.000	191.600.000
Lãi chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu	15.376.990.000	-
Doanh thu tài chính khác	85.988.531	10.780.259
Cộng	47.764.552.499	35.472.176.802

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí lãi vay	127.761.273.511	108.602.374.854
Chi phí phát hành trái phiếu	1.954.166.665	11.975.208.335
Lỗ do thanh lý chứng khoán kinh doanh	963.754.661	2.851.716.258
Lỗ do thoái một phần vốn tại công ty liên kết	75.183.440.091	-
Lãi chậm bàn giao bất động sản	13.936.631.610	-
Chi phí tài chính khác	1.510.695.875	2.707.810.603
Cộng	221.309.962.413	126.137.110.050

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B09 - DN/HN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí bán hàng	-	299.312.342
Chi phí khác	-	299.312.342
Chi phí quản lý doanh nghiệp	21.951.075.961	23.991.917.737
Chi phí nhân công	10.978.546.105	13.878.024.325
Chi phí khấu hao tài sản cố định	120.956.004	289.935.412
Chi phí dự phòng	4.000.000.000	927.750.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.226.150.425	7.765.567.188
Chi phí khác	625.423.427	1.130.640.812
Cộng	21.951.075.961	24.291.230.079

29. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lãi phạt chậm nộp thuế	4.009.175.489	2.936.375.795
Các khoản khác	-	908.010.035
Cộng	4.009.175.489	3.844.385.830

30. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nhân công	17.419.227.659	21.200.377.388
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.178.304.610	2.347.284.018
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.186.933.418	18.468.132.396
Chi phí khác	106.505.870.805	88.254.651.303
Cộng	136.290.336.492	130.270.445.105

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phát sinh tại Công ty và các công ty con như sau:

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	2.960.525.314	1.884.395.879
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	697.141.163	-
Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	-	(501.322.978)
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thuận Tiến	-	-
Công ty Cổ phần DRH Holdings	-	-
Cộng	3.657.666.477	1.383.072.901

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B09 - DN/HN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

32. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(203.365.887.440)	(103.803.626.551)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	(203.365.887.440)	(103.803.626.551)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	124.353.866	124.353.866
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(1.635)	(835)

33. 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:

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Từ 1 năm trở xuống	3.960.000.000	3.960.000.000
Từ 2 năm đến 5 năm	10.890.000.000	14.850.000.000
Trên 5 năm	-	-
Cộng	14.850.000.000	18.810.000.000

34. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Ngoài công ty liên kết đã trình bày tại Thuyết minh số 1.4 và các thành viên trong Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Công ty không có bất kỳ bên liên quan nào khác.

Số dư với các bên liên quan

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Phải trả khác	389.500.000	900.000.000
Ông Ngô Đức Sơn	389.500.000	900.000.000

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

Họ và tên	Chức vụ	Năm 2024	Năm 2023
		VND	VND
Ông Phan Tấn Đạt	Chủ tịch HĐQT	-	-
Ông Hồ Ngọc Bạch	Thành viên HĐQT độc lập, Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	-	-
Ông Nguyễn Lâm Tùng	Thành viên HĐQT, Thành viên Ủy ban Kiểm toán	-	-
Ông Ngô Đức Sơn	Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc	1.502.356.759	1.522.325.015
Ông Trần Hoàng Anh	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc	1.061.081.517	1.097.497.592
Cộng		2.563.438.276	2.619.822.607

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B09 - DN/HN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

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

Không có sự kiện bất thường nào khác xảy ra sau ngày kết thúc niên độ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

36. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán.

Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc







Phạm Thị Mai Nương

Lê Thị Thuần

Ngô Đức Sơn

CÔNG TY
CỔ PHẦN
DRH
HOLDINGS

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN DRH HOLDINGS
DN: E=van.luong@drh.vn,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=M
ST:0304266964, CN=CÔNG TY CỔ
PHẦN DRH HOLDINGS, L="67 Hàm
Nghị, Phường Nguyễn Thái Bình,
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh",
S=TP Hồ Chí Minh, C=VN
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2025-04-18 10:02:44



Điện thoại: 028 3822 3771



Địa chỉ: 67 Hàm Nghị, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. HCM



Email: drh@drh.vn