



TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG
DEVELOPMENT INVESTMENT CONSTRUCTION J.S CORPORATION

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2018

KIẾN TẠO TƯƠNG LAI

website: dic.vn | Mã chứng khoán: DIG (HOSE)

KHU ĐÔ THỊ MỚI NAM VĨNH YÊN



Thông điệp từ Chủ tịch Hội đồng quản trị

Kính gửi Quý Cổ đông,

Kính thưa Quý Cổ đông, thay mặt Hội đồng Quản trị và Ban Lãnh đạo Tổng Công ty, tôi xin gửi tới Quý Cổ đông lời chào trân trọng cùng lời chúc sức khỏe, hạnh phúc và thành công.

Thưa quý vị, năm 2018 là một năm đầy biến động của thị trường bất động sản Việt Nam với nhiều sự kiện nổi bật như cơn sốt đất nền diễn ra trên diện rộng, thị trường bất động sản phía Bắc sôi động, thị trường bất động sản nghỉ dưỡng sụt giảm nghiêm trọng do Nhà nước siết chặt vốn, các chính sách Nhà nước về pháp lý cho các sản phẩm Condotel tiếp tục được tranh luận, chưa được tháo gỡ... đã ảnh hưởng nhiều đến các doanh nghiệp hoạt động về lĩnh vực bất động sản trong đó có Tổng Công ty.

2018 – Trở thành Tập đoàn kinh tế tư nhân.

Đối với Tổng Công ty, năm 2018 được nhận định là năm bản lề trong chiến lược phát triển giai đoạn năm 2018–2022, đánh dấu bước ngoặt quan trọng trong hoạt động SXKD sau khi thoái toàn bộ vốn Nhà nước chuyển sang tập đoàn kinh tế tư nhân vào ngày 28/11/2017. Để tiếp tục khẳng định vị trí là nhà đầu tư bất động sản chuyên nghiệp, dưới sự dẫn dắt của HĐQT nhiệm kỳ mới, cùng với sự nỗ lực của đội ngũ Ban Giám đốc điều hành và toàn thể CBCNV năm 2018 Tổng Công ty hoàn thành vượt mức các mục tiêu kế hoạch đặt ra một cách đáng ghi nhận:

- Tổng doanh thu hợp nhất 2.612,2 tỷ đồng, đạt 100,47% so với kế hoạch ĐHCĐ, tăng 50,39% so với năm 2017;
- Lợi nhuận trước thuế hợp nhất 428,3 tỷ đồng, đạt

122,37% so với kế hoạch ĐHCĐ, tăng 67,73% so với năm 2017;

- Dự kiến chia cổ tức 12%.

Đặc biệt, trong năm 2018 Tổng Công ty đã có bước chuyển mình mạnh mẽ, mở rộng hợp tác quốc tế, mà trước tiên là thị trường Hàn Quốc.

Như vậy, năm 2018 đã khép lại bằng những thành tựu khá ấn tượng với các chỉ số lợi nhuận và tăng trưởng cao. Những con số tăng trưởng tích cực trong năm 2018 cho thấy chiến lược đúng đắn của Ban lãnh đạo Tổng Công ty trong bối cảnh thị trường bất động sản ngày càng cạnh tranh gay gắt đồng thời giữ vững cam kết đảm bảo quyền lợi cho các cổ đông ở mức cao nhất thông qua việc kinh doanh hiệu quả.

Năm 2019 - Tiếp tục cất cánh và phát triển bền vững.

Với quỹ đất sạch đang sở hữu tại các vị trí đắc địa như Vĩnh Phúc, Đồng Nai, Hà Nam, Bà Rịa – Vũng Tàu, Hậu Giang, Kiên Giang... đủ để Tổng Công ty phát triển trong nhiều năm tới. Đây đều là những khu vực có thuận lợi rất lớn của việc kết nối hạ tầng giao thông liên kết vùng, kết nối với các trung tâm phát triển mạnh về kinh tế và là điểm đến chiến lược của nhiều nhà đầu tư BĐS trong nước và quốc tế. Hơn 28 năm hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, các dự án của Tổng Công ty luôn hướng tới sự phát triển chung của cộng đồng và được khách hàng tin tưởng nhờ tính pháp lý rõ ràng, minh bạch, chất lượng công trình bền vững. Đây chính là tiền đề vững chắc để xây dựng chiến lược phát triển mới trong tương lai.

Về lĩnh vực du lịch và dịch vụ: Với định hướng phát triển trọng tâm của doanh nghiệp giai đoạn 2018 -2022 là phát triển các dự án bất động sản du lịch và các dịch vụ hỗ trợ. Ngày 26/01 vừa qua, Tổng Công ty đã khai trương Khách sạn DIC Star Vĩnh Phúc, quy mô 205 phòng với tiện ích và dịch vụ cao cấp, nội thất trang bị hiện đại theo tiêu chuẩn khách sạn chuẩn quốc tế 05 sao đầu tiên tại tỉnh Vĩnh Phúc và bước đầu đang đi vào khai thác hiệu quả. Hiện nay, Tổng Công ty đang triển khai đầu tư xây dựng tiếp loại hình khách sạn, căn hộ condotel tại các dự án: Khu phức hợp Cap Saint Jacques Tp. Vũng Tàu, Tổ hợp Du lịch DIC Star Vũng Tàu tại khu vực nghinh phong Tp. Vũng Tàu, Khu du lịch An Hải tại huyện Côn Đảo... dự kiến đến năm 2020 sẽ có 05 khách sạn tiêu chuẩn 5 sao đáp ứng nhu cầu thị trường du lịch trong và ngoài nước, phấn đấu mục tiêu đến năm 2025 sẽ sở hữu 10 khách sạn đạt tiêu chuẩn 5 sao quốc tế, nâng tổng số phòng cung ứng thị trường khoảng 3.500 phòng.

Về lĩnh vực sản xuất vật liệu và thi công xây lắp: Trong năm 2018, Tổng Công ty đã triển khai quyết liệt công tác tái cấu trúc (sát nhập, thoái vốn...) một số công ty hoạt động không hiệu quả, không thực sự làm gia tăng lợi ích cho thương hiệu DIC. Các doanh nghiệp sau khi thực hiện tái cấu trúc đã hoạt động kinh doanh có hiệu quả.

Năm 2019, Tổng Công ty tiếp tục đầu tư BĐS vào 02 lĩnh vực chính: Home & Land (Khu đô thị; nhà ở, chung cư, biệt thự...) và Hotels & Resorts (Khách

sạn, resort, golf, khu vui chơi giải trí...), đồng thời tăng cường hợp tác quốc tế nhằm tạo ra các công trình kiến trúc hiện đại, đẳng cấp, văn minh.

Thưa Quý vị, Chúng tôi tin tưởng rằng với quỹ đất đang sở hữu cùng với chiến lược đầu tư, kinh doanh phù hợp và sau khi tái cấu trúc thành công các công ty có vốn đầu tư của doanh nghiệp, cùng với đội ngũ lãnh đạo và công nhân viên chuyên nghiệp, tâm huyết Tổng Công ty chắc chắn sẽ đạt được những kết quả như mong đợi.

Tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành đến các Thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và tập thể CBCNV Tổng Công ty đã không ngừng nỗ lực để hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ năm 2018. Thay mặt HĐQT, tôi xin cảm ơn sự tin tưởng, đồng hành của Quý cổ đông, Quý đối tác, Quý khách hàng trong suốt thời gian qua. Chúng tôi cam kết sẽ tiếp tục nỗ lực hết mình để tạo ra giá trị tốt nhất cho các Quý cổ đông và Quý khách hàng. HĐQT rất mong tiếp tục nhận được sự đóng góp và hỗ trợ có giá trị từ quý vị, cùng nhau cam kết để tiếp tục đưa Tổng Công ty cất cánh và phát triển bền vững. Xin chúc Quý vị hạnh phúc và thành công.

Trân trọng!

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

(Đã ký)

Nguyễn Thiện Tuấn

MỤC LỤC

- 01** THÔNG TIN CHUNG
- 02** TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM
- 03** BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO
- 04** BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
- 05** QUẢN TRỊ CÔNG TY
- 06** BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG
- 07** BÁO CÁO TÀI CHÍNH

THÔNG TIN CHUNG



THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Tên công ty: TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG

Giấy CN ĐKDN: Số 3500101107 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 13/03/2008, thay đổi lần thứ 13 ngày 11/09/2018

Vốn điều lệ tại 31/12/2018: 2.524.847.830.000 đồng

Vốn chủ sở hữu hợp nhất tại 31/12/2018: 3.181.407.586.147 đồng

Địa chỉ: 265 Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam

Số điện thoại: 0254 3859 248

Số fax: 0254 3560712

Website: www.dic.vn

Mã chứng khoán: DIG (HOSE)





26/05/1990

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIG) với tiền thân là Nhà nghỉ của Bộ Xây dựng theo Quyết định số 311/BXD-TCLĐ, nhiệm vụ ban đầu là kinh doanh dịch vụ du lịch và làm công tác điều dưỡng cho cán bộ công nhân ngành xây dựng.



23/11/1992

Bộ Xây dựng ban hành quyết định số 564/BXD-TCLĐ ngày 23/11/1992 chuyển Nhà nghỉ Xây dựng Vũng Tàu thành Công ty Đầu tư Xây dựng và Dịch vụ Du lịch với lĩnh vực kinh doanh là dịch vụ du lịch; kinh doanh và sản xuất vật liệu xây dựng; xuất nhập khẩu; đầu tư phát triển dự án; xây lắp; thi công cơ giới - điện nước; kinh doanh nhà đất. Sau 10 năm xây dựng và trưởng thành Tổng Công ty đã làm chủ đầu tư nhiều dự án có tổng mức đầu tư hàng ngàn tỷ đồng, đa dạng các ngành nghề: đầu tư dự án, xây lắp, sản xuất vật liệu xây dựng, khai thác khoáng sản, tư vấn thiết kế, xuất nhập khẩu, thương mại, kinh doanh địa ốc, du lịch.



15/02/2001

Bộ Xây dựng ban hành quyết định đổi tên thành Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng.



01/07/2003

Bộ Xây dựng ban hành quyết định số 01/2003/QĐ-BXD tổ chức lại cơ cấu hoạt động của Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con.



15/10/2007

Bộ Xây dựng ban hành quyết định số 1302/QĐ-BXD phê duyệt phương án cổ phần hóa Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng.



13/03/2008

Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng chính thức hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần với tên gọi Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng, vốn điều lệ tại thời điểm trở thành công ty cổ phần là 370 tỷ đồng.



19/08/2009

Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng chính thức niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM (HOSE) với mã chứng khoán là DIG.



28/11/2017

Trải qua chặng đường dài 29 năm hình thành và phát triển, Tổng Công ty đã không ngừng lớn mạnh, thực hiện đầu tư kinh doanh nhiều dự án bất động sản tại các tỉnh, thành phố trọng điểm và đã trở thành một trong những doanh nghiệp phát triển dự án bất động sản hàng đầu tại Việt Nam hiện nay. Quy mô vốn điều lệ của Tổng Công ty không ngừng tăng qua các năm. Ngày 28/11/2017, Bộ Xây dựng hoàn thành thoái toàn bộ vốn tại Tổng Công ty.



Năm 2018

Năm 2018 là năm bản lề trong chiến lược phát triển giai đoạn năm 2018 – 2022, đánh dấu bước ngoặt quan trọng trong hoạt động SXKD cũng là năm Tập đoàn DIG có kết quả sản xuất kinh doanh ấn tượng với doanh thu hợp nhất đạt 2.612,2 tỷ đồng, lợi nhuận trước thuế hợp nhất đạt 428,3 tỷ đồng, vốn điều lệ tại thời điểm 31/12/2018 là 2.524,8 tỷ đồng.

Các sự kiện khác về hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2018

Trong năm, Tổng Công ty đã hoàn tất việc tái cấu trúc giai đoạn 1, thông qua các chủ trương về công tác tổ chức: Chủ trương sắp xếp cơ cấu các phòng, ban Tổng Công ty; Thành lập chi nhánh Tổng Công ty - Khách sạn DIC Star Vinh Phúc; Thành lập BQL Đất đai và Bất động sản DIC; Thông qua các chủ trương về công tác nhân sự: Thông qua phương án Ông Nguyễn Hùng Cường thôi kiêm nhiệm Phó Tổng Giám đốc để thực hiện nhiệm vụ Phó Chủ tịch HĐQT chuyên trách, bổ nhiệm thêm 01 Phó Tổng Giám đốc; Điều chỉnh nhân sự Ban Kiểm toán nội bộ; Miễn nhiệm chức danh Phó Tổng Giám đốc đối với Ông Lê Văn Tăng, Ông Đặng Xuân Hướng. Để phù hợp với mô hình tổ chức mới khi Tổng Công ty trở thành Tập đoàn tư nhân, trong năm 2018 đã ban hành 06 Quy chế và 01 qui định.

Thực hiện triển khai quyết liệt công tác tái cấu trúc các đơn vị thành viên theo hướng (sát nhập, thoái vốn...) đối với một số công ty hoạt động không hiệu quả, không thực sự làm gia tăng lợi ích cho thương hiệu DIC. Các doanh nghiệp sau khi thực hiện tái cấu trúc đã hoạt động kinh doanh có hiệu quả.

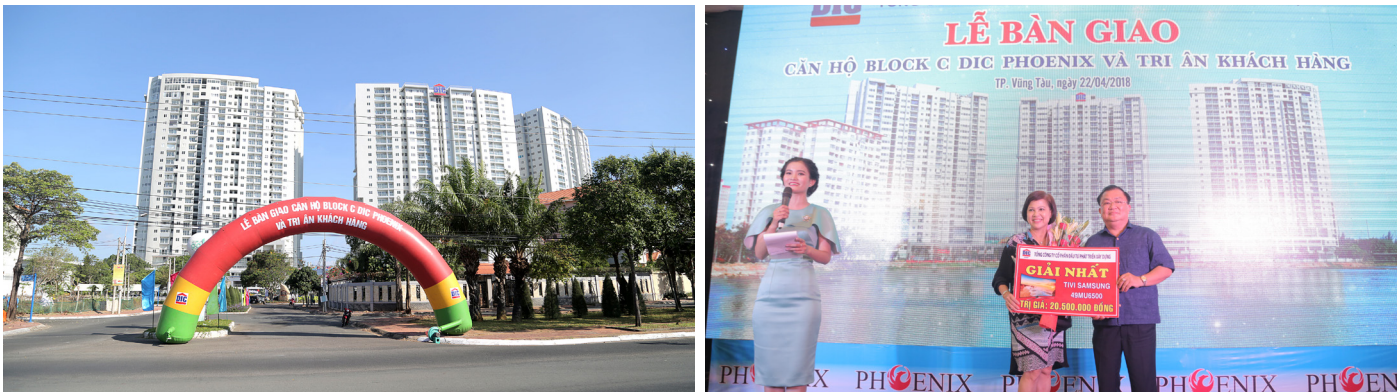
Thông qua các chủ trương về công tác tài chính:

Vay vốn lưu động, vốn đầu tư các dự án, trả nợ trái phiếu năm 2014 trước hạn, hoàn tất công tác phát hành cổ phiếu để trả cổ tức 2017; lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính 2018, triển khai công tác phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu...

Ngày 10/02/2018, Tổng Công ty đã tổ chức Lễ khánh thành dự án Condotel DIC The Landmark Residence – Tp. Vũng Tàu, đây là dự án trọng điểm đầu tiên trong chuỗi dự án Bất động sản du lịch của Tổng Công ty sau khi chuyển đổi sang mô hình Tập đoàn Tư nhân.



Ngày 22/4/2018, DIC Corp đã tổ chức bàn giao Căn hộ Block C dự án DIC Phoenix cho khách hàng, chính thức hoàn thành đưa vào vào sử dụng cả 03 Block thuộc dự án DIC Phonenix.



Ngày 27/10/2018, Tổng Công ty mở bán thành công dự án chung cư Gateway – Khu Trung tâm Chí Linh, Tp. Vũng Tàu, chính thức ra mắt căn hộ mẫu và mở bán thành công gần 1.000 căn hộ.



Các giải thưởng nổi bật trong năm 2018

STT	Tên thành tích/giải thưởng	Đơn vị cấp
1	Top 20 Nhân hiệu nổi tiếng Việt Nam 2018	Hội Sở hữu trí tuệ Việt Nam (VIPA)
2	Top 500 doanh nghiệp lợi nhuận tốt nhất Việt Nam 2018	Vietnam Report
3	Thương hiệu sản phẩm, dịch vụ chất lượng vàng 2018	Tạp chí doanh nghiệp và thương hiệu
4	Bằng khen vì những thành tích xuất sắc trong hoạt động sản xuất - kinh doanh	VCCI Việt Nam
5	Danh hiệu “Tấm lòng vàng” tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giai đoạn 2014-2018	UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu



Top 500 doanh nghiệp lợi nhuận tốt nhất Việt Nam 2018



Top 20 Nhân hiệu nổi tiếng Việt Nam 2018

Ngành nghề kinh doanh

Kinh doanh bất động sản: Đầu tư phát triển các khu đô thị mới, đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng khu đô thị, khu kinh tế, phát triển các dự án bất động sản du lịch và các dịch vụ hỗ trợ.

Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật, giao thông, thủy lợi.

Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng và các mặt hàng liên quan đến xây dựng khác.

Thương mại và dịch vụ: Kinh doanh XNK, Kinh doanh dịch vụ du lịch. Tư vấn quản lý dự án, tư vấn đầu tư, kinh doanh các mặt hàng phục vụ xây dựng.

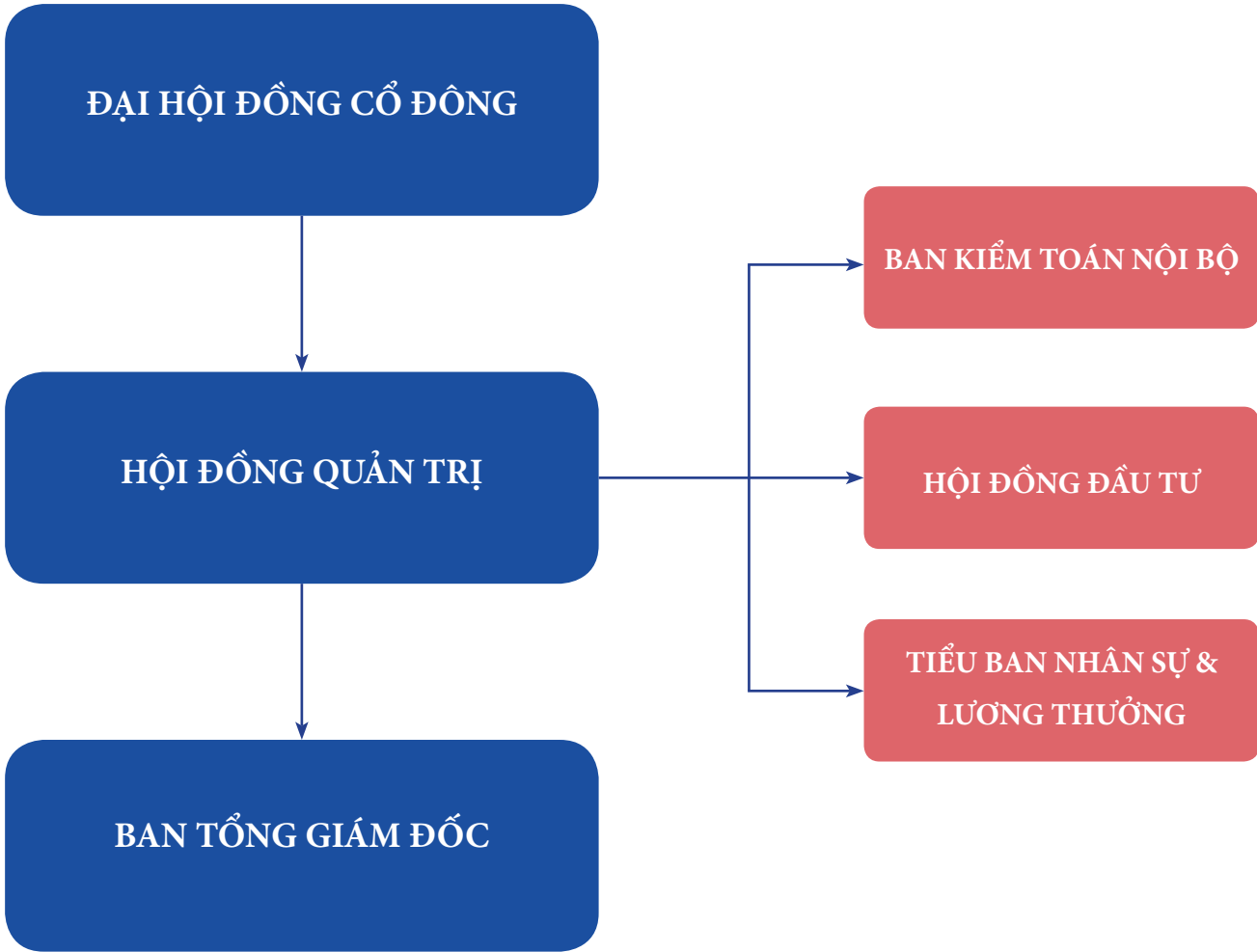
Đầu tư tài chính vào các doanh nghiệp khác...

Địa bàn kinh doanh

Hiện nay, Tổng Công ty đang sở hữu quỹ đất sạch tại các vị trí đắc địa như Vĩnh Phúc, Đồng Nai, Hà Nam, Bà Rịa – Vũng Tàu, Hậu Giang, Kiên Giang... đủ để phát triển trong nhiều năm tới. Đây cũng là một trong những yếu tố thuận lợi để Tổng Công ty thực hiện chủ trương tiếp tục đầu tư BĐS vào 02 lĩnh vực chính: Home & Land (Khu đô thị; nhà ở, chung cư, biệt thự...) và Hotels & Resorts (Khách sạn, resort, golf, khu vui chơi giải trí...). Trong năm, Tổng Công ty đã có nguồn thu từ một số dự án như dự án Trung tâm Chí Linh (dự án Chung cư Gateway, Cụm chung cư DIC Phoenix), dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên, Dự án Khu dân cư ATA, Căn hộ DIC The Landmark. Theo đó, doanh số bán hàng từ các dự án trong năm 2018 tập trung chủ yếu tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chiếm 66%/doanh số bán hàng và tỉnh Vĩnh Phúc chiếm 35%/doanh số bán hàng.

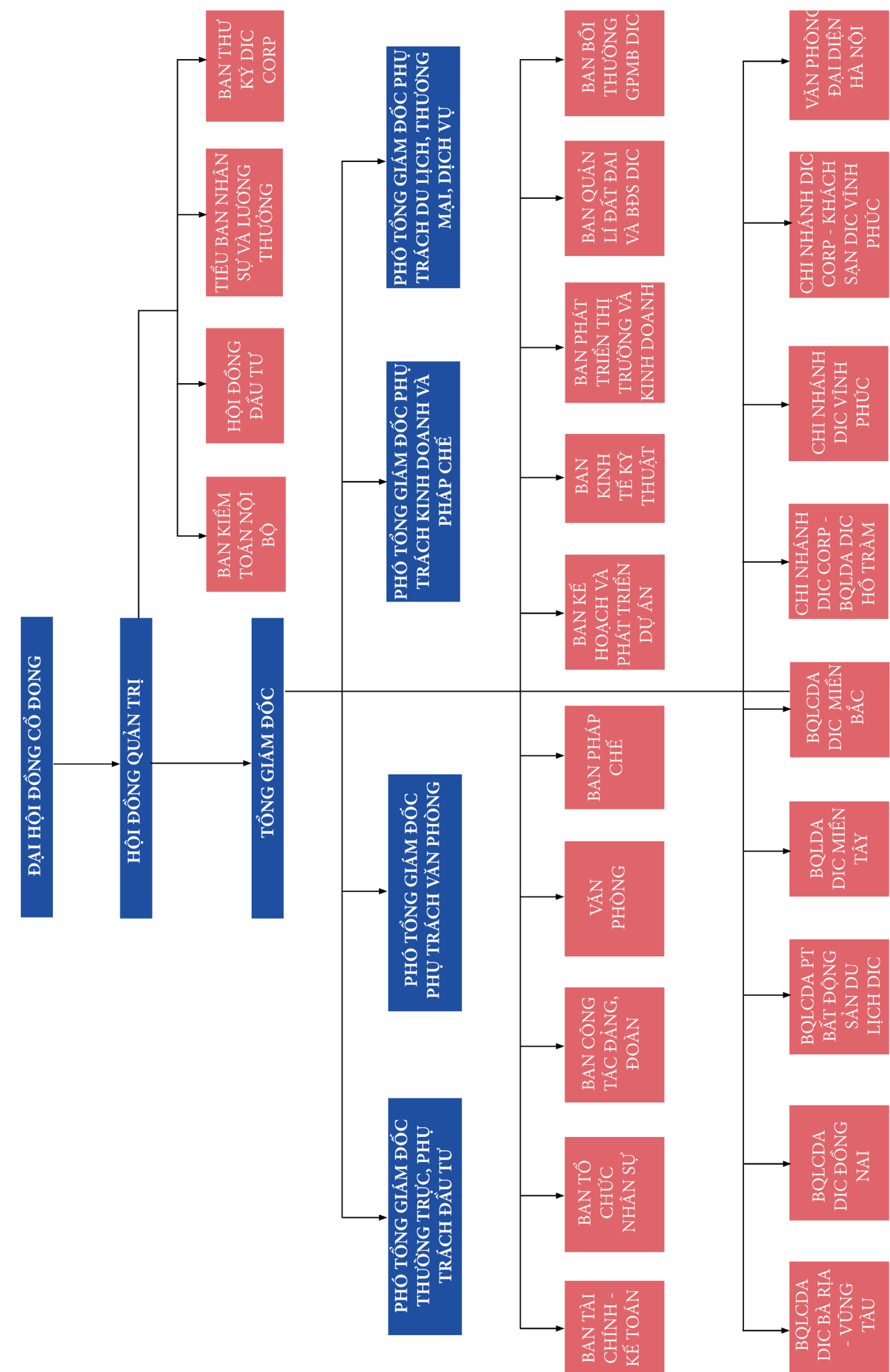


Mô hình quản trị



Trong năm 2018, Tổng Công ty hoạt động theo mô hình Công ty Cổ phần theo qui định của Luật Doanh nghiệp 2014 với mô hình: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc. Trong đó, số thành viên Hội đồng quản trị là thành viên độc lập có tỷ lệ tối thiểu là 1/3 có Ban kiểm toán nội bộ trực thuộc HĐQT. Các thành viên độc lập thực hiện chức năng giám sát và tổ chức thực hiện kiểm soát đối với việc quản lý điều hành Tổng Công ty.

Sơ đồ tổ chức Công ty



CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

Các công ty con nắm giữ từ 50% cổ phần trở lên

Stt	Tên Công ty	Ngành nghề kinh doanh chính	Vốn điều lệ thực góp (triệu đồng)	Tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty
1	Công ty CP ĐTPTXD Số 1 Địa chỉ: Tầng 18 Seaview4 Trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu	Xây dựng công trình	30.000	51,67%
2	Công ty CP DIC Du lịch và Thương mại Địa chỉ: 169 Thùy Vân, P8, Vũng Tàu	Du lịch và thương mại	112.943	68,58%
3	Công ty CP ĐTPTXD Khoáng sản Miền Trung Địa chỉ: Thôn Phú Nham Đông, Xã Duy Sơn, Duy Xuyên, Quảng Nam	Khai thác và sản xuất đá xây dựng	30.681	68,96%
4	Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC Địa chỉ: Km61, QL51, P.Kim Dinh, Tp.Bà Rịa, tỉnh BR-VT	Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng	88.000	96,36%
5	Công ty Cổ phần ĐTPTXD DIC Số 2 Địa chỉ: Số 5 đường 6 Khu đô thị Chí Linh, P.Thắng Nhất, Vũng Tàu	Xây dựng công trình	25.200	50,07%
6	Công ty CP gạch men Anh Em DIC Địa chỉ: KCN Bắc Chu Lai, huyện Núi Thành, Quảng Nam	Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng	180.000	89,03%
7	Công ty Cổ phần Thủy Cung DIG Địa chỉ: số 265 Lê Hồng Phong, Phường 8, TP. Vũng Tàu	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày, nhà hàng và các dịch vụ ăn uống. Đại lý du lịch.	155.000	95,00%
8	Công ty CPĐTPT Xây dựng Hà Nam Địa chỉ: Đường 1A, PHai Bà Trưng, TP. Phủ Lý, tỉnh Hà Nam	Đầu tư phát triển KĐT, du lịch	77.019	98,00%

Công ty liên kết nắm giữ từ 20% đến 50% cổ phần

Stt	Tên Công ty	Ngành nghề kinh doanh chính	Vốn điều lệ thực góp (triệu đồng)	Tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty
1	Công ty CP Bất động sản DIC Địa chỉ: Lầu trệt Seawie 4, Trung tâm Chí Linh, Tp. Vũng Tàu	Kinh doanh nhà ở, môi giới BĐS	11.284	42,67%
2	Công ty CP ĐTPTXD Phương Nam Địa chỉ: 15 Thi Sách, Phường 8, Tp. Vũng Tàu	Kinh doanh du lịch	520.000	43,00%
3	Công ty CP ĐTPTXD Bê Tông. Địa chỉ: 169 Thùy Vân, Phường 8, Thành Phố Vũng Tàu, Tỉnh BR - VT	Bê tông tươi, ống cống BTLT	35.000	36,00%
4	Công ty CP ĐTPTXD Du lịch Thể thao Vũng Tàu Địa chỉ: B12 Trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu	Kinh doanh du lịch thể thao	75.000	23,92%
5	Công ty CP DIC số 4 Địa chỉ: Tòa nhà Ruby Tower, đường 3/2, Phường 8, TP.Vũng Tàu	Xây dựng công trình, đầu tư bất động sản	110.000	26,23%
6	Công ty CP DIC Toàn Cầu Địa chỉ: 265 Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành Phố Vũng Tàu, Tỉnh BR - VT	Tư vấn, môi giới, đấu giá BĐS	5.000	49,00%

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Với tầm nhìn dài hạn và chiến lược phát triển bền vững, Tổng Công ty hiện tập trung đầu tư bất động sản với 02 lĩnh vực:

- Bất động sản nhà đất (khu đô thị, nhà ở, chung cư, biệt thự...);
- Bất động sản du lịch nghỉ dưỡng (khách sạn, resort, golf, khu vui chơi giải trí, khu du lịch sinh thái...).

Bên cạnh đó, Tổng Công ty đã và đang tăng cường hợp tác quốc tế nhằm tạo ra các công trình kiến trúc hiện đại, đẳng cấp, văn minh.

Các mục tiêu chủ yếu của Tổng Công ty

Với tầm nhìn dài hạn và chiến lược phát triển bền vững, Tổng Công ty hiện tập trung đầu tư bất động sản với 2 lĩnh vực: Bất động sản nhà đất (khu đô thị, nhà ở, chung cư, biệt thự...); Bất động sản du lịch nghỉ dưỡng (khách sạn, resort, golf, khu vui chơi giải trí, khu du lịch sinh thái...) thông qua việc phát triển các Dự án bất động sản du lịch và các dịch vụ hỗ trợ, trong đó gia tăng đầu tư để tăng tài sản và tạo nguồn thu ổn định cho doanh nghiệp. Theo đó, Tổng Công ty sẽ phát triển các khu du lịch, Condotel, các khách sạn đạt tiêu chuẩn cao gắn liền với thương hiệu Quốc tế trên các địa bàn phát triển du lịch trọng điểm hoặc nằm trong các dự án đô thị du lịch của Tổng Công ty như Tp. Vũng Tàu, Côn Đảo – Bà Rịa Vũng Tàu, Phú Quốc – Kiên Giang, Tp. Vinh Yên- Vĩnh Phúc. Bên cạnh đó, Tổng Công ty đã và đang tăng cường hợp tác quốc tế nhằm tạo ra các công trình kiến trúc hiện đại, đẳng cấp, văn minh. Tiếp tục tăng cường mở rộng hợp tác, xúc tiến đầu tư nhằm liên doanh, hợp tác để triển khai các dự án do Tổng Công ty làm Chủ đầu tư cũng như các dự án trong các lĩnh vực thế mạnh của Tổng Công ty, trong đó ưu tiên hợp tác kinh doanh với các tập đoàn quốc tế có thương hiệu uy tín và có định hướng đầu tư, chức năng phù hợp với Tổng Công ty.

Chiến lược phát triển trung và dài hạn

Chiến lược phát triển:

Năm 2018 được nhận định là năm bản lề trong chiến lược phát triển của Tổng Công ty giai đoạn năm 2018–2022, đánh dấu bước ngoặt quan trọng trong hoạt động SXKD sau khi Tổng Công ty thoái 49,65% vốn nhà nước chuyển sang tập đoàn kinh tế tư nhân vào ngày 28/11/2017.

Sau khi chuyển đổi mô hình hoạt động, Tổng Công ty đã nhanh chóng triển khai việc tái cấu trúc hệ thống công ty thành viên nhằm tinh gọn bộ máy, đảm bảo hiệu quả tài chính.

Bên cạnh đó, Tổng Công ty sẽ tiến hành việc tái định vị thương hiệu trong năm 2019. Theo đó, chú trọng đầu tư phát triển 2 lĩnh vực mũi nhọn:

- Lĩnh vực đầu tư phát triển bất động sản bao gồm: Bất động sản nhà đất (khu đô thị, nhà ở, chung cư, biệt thự...); Bất động sản du lịch nghỉ dưỡng (khách sạn, resort, golf, khu vui chơi giải trí, khu du lịch sinh thái...).
- Lĩnh vực đầu tư tài chính bao gồm: xây lắp; vật liệu xây dựng; du lịch thương mại và các lĩnh vực khác.

Mục tiêu đến năm 2020, Tổng Công ty trở thành top 5 tập đoàn bất động sản lớn nhất Việt Nam.

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN (TT)

Chiến lược phát triển trung và dài hạn (tt)

Các mục tiêu phát triển bền vững:

Trong mục tiêu phát triển bền vững, Tổng Công ty luôn xem hoạt động an sinh xã hội là một phần trách nhiệm đối với cộng đồng, đóng góp vào sự phát triển bền vững của đất nước đồng thời Tổng Công ty xác định rõ, văn hóa doanh nghiệp là một trong những lợi thế cạnh tranh. Trên tinh thần ấy, Tổng Công ty không chỉ quan tâm đến nghĩa vụ và trách nhiệm liên quan đến sản xuất kinh doanh, mà còn nâng cao khả năng kết nối cộng đồng bằng những công việc cụ thể như tuyển dụng, đào tạo lao động tại chỗ, bảo vệ môi trường, tận dụng nguồn nguyên liệu tại chỗ để hỗ trợ địa phương, hỗ trợ xây dựng các công trình công ích, từ thiện vì người nghèo, quyên góp ủng hộ đồng bào bị ảnh hưởng nặng nề do thiên tai lũ lụt; các hoạt động giúp đỡ người già neo đơn, trẻ mồ côi, những người có công với cách mạng, xây nhà tình nghĩa, các chương trình học đường xanh như trao học bổng

hiếu học; các hoạt động chung tay bảo vệ môi trường, xây cầu, làm đường, là doanh nghiệp khởi nguồn cho nhiều chương trình ý nghĩa, nhiều ý tưởng có giá trị với xã hội như “Ngày gia đình DIC”, chương trình “Ngân quà Tết, kết yêu thương”, dự án “Nhà vệ sinh học đường xanh”. Trong nhiều năm qua, Tổng Công ty đã tích cực tham gia nhiều chương trình thiện nguyện giàu ý nghĩa...; Bằng những hoạt động cống hiến thiết thực cho cộng đồng, cuối tháng 11/2018, Tổng Công ty đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu biểu dương, ghi nhận “Tấm lòng vàng” vì những có nhiều đóng góp cho chương trình an sinh xã hội giai đoạn 2014 – 2018. Ngày 22/12/2018, dự án “DIC – Vũng chắc tương lai” chính thức ra mắt nhằm thúc đẩy chuỗi hoạt động an sinh của Tổng Công ty ngày càng thiết thực, hiệu quả hơn trong tương lai.



CÁC NHÂN TỐ RỦI RO



Rủi ro kinh tế

Tình hình kinh tế Việt Nam năm 2018 tiếp tục đánh dấu nhiều chuyển biến tích cực, theo Tổng cục thống kê, tăng trưởng GDP cả năm 2018 tăng 7,08%, là mức tăng cao nhất kể từ năm 2008 trở lại đây. Khép lại năm 2018, theo báo cáo của Ủy ban Giám sát Tài chính Quốc gia, tăng trưởng kinh tế đã cải thiện trong những năm qua và được dự báo tiếp tục trong năm 2019. Tăng trưởng GDP được dự báo có khả năng đạt 7%. Trong bối cảnh kinh tế vĩ mô ổn định, ngành bất động sản và xây dựng được dự đoán là sẽ tiếp tục phát triển năm 2019, dòng vốn FDI vào ngành bất động sản tăng mạnh, giá vật liệu xây dựng không biến động nhiều cùng với nền tảng vĩ mô ổn định là những yếu tố thuận lợi cho ngành. Do vậy, Tổng Công ty cần tận dụng tốt những cơ hội này để tối đa hóa lợi nhuận cũng như theo dõi tình hình kinh tế thế giới và trong nước để có những kế hoạch phát triển bền vững. Trong năm 2018, lạm phát tiếp tục được kiểm chế ở dưới mức 4% tạo tiền đề duy trì các chính sách thuận lợi cho ngành bất động sản trong năm 2019. Mặc dù thế, với những diễn biến khó lường của kinh tế thế giới trong nửa đầu năm 2018, nền kinh tế vẫn còn phải đối mặt với những nguy cơ bất ổn và lạm phát có thể quay trở lại bất cứ lúc nào. Đối với doanh nghiệp hoạt động trong ngành bất động sản như Tổng Công ty, trường hợp lạm phát tăng cao sẽ ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty thông qua sự gia tăng của các chi phí đầu vào, đặc biệt là chi phí nguyên vật liệu, xây dựng, nhân công và lãi vay.

Rủi ro lãi suất

Theo báo cáo của Ủy ban Giám sát Tài chính Quốc gia, lãi suất tiền gửi bình quân tăng từ 5,11% năm 2017 lên 5,25% năm. Lãi suất cho vay bình quân khoảng 8,91% (năm 2017: 8,86%). Điều này bị ảnh hưởng chủ yếu do các yếu tố như kỳ vọng lạm phát tăng trong bối cảnh giá hàng hóa thế giới biến động và các tổ chức tín dụng cơ cấu lại nguồn vốn nhằm đảm bảo các tỷ lệ an toàn trong năm 2019. Tuy nhiên, theo báo cáo của Ủy ban Giám sát Tài chính Quốc gia dự báo lãi suất năm 2019 có thể có những yếu tố thuận lợi do: thứ nhất, áp lực lạm phát có thể giảm bớt khi giá dầu thế giới không biến động nhiều; thứ hai, đồng USD dự báo suy yếu làm giảm áp lực từ phía tỷ giá. Với đặc thù riêng, lãi suất ảnh hưởng rất lớn lên hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp bất động sản. Do thị trường bất động sản Việt Nam phát triển phụ thuộc nhiều vào dòng vốn tín dụng, cụ thể các khoản vay lĩnh vực bất động sản bao gồm: các khoản cho vay đối với các chủ đầu tư bất động sản và các khoản cho vay đối với các cá nhân/tổ chức khác có nhu cầu mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản để ở, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua nhằm mục đích sinh lợi. Do đó, Tổng Công ty cần tiếp tục theo dõi diễn biến của lãi suất để đề ra kế hoạch kinh doanh phù hợp. Bên cạnh đó, Tổng Công ty cũng tăng cường sử dụng linh hoạt các nguồn vốn từ cổ đông, nhà đầu tư chiến lược nhằm duy trì cơ cấu tài chính với mức sử dụng vốn vay hợp lý đồng thời đảm bảo pháp lý dự án, quản lý chặt chẽ tiến độ triển khai dự án để việc sử dụng nguồn vốn được hiệu quả và an toàn.

Rủi ro đặc thù ngành

Hoạt động kinh doanh bất động sản của Tổng Công ty tập trung chính vào thị trường Việt Nam. Do đó, hoạt động của Tổng Công ty phụ thuộc rất nhiều vào hoạt động của thị trường bất động sản này, một trong những yếu tố tác động đến hoạt động kinh doanh tại các dự án của Tổng Công ty là công tác giải phóng mặt bằng, về môi trường kinh doanh với sự cạnh tranh ngày càng mạnh mẽ, về an toàn lao động.

Hoạt động của Tổng Công ty phải tuân thủ chính sách, luật và qui định của Chính phủ, chính quyền địa phương và các cơ quan quản lý khác ban hành. Để có được quyền sử dụng đất ở Việt Nam là quá trình phức tạp, nếu các phê duyệt cần thiết để triển khai dự án không được cấp kịp thời hoặc được cấp nhưng kèm theo điều kiện khó khăn thì Tổng Công ty có thể sẽ gặp khó khăn trong việc hoàn thành các dự án theo kế hoạch.

Rủi ro trong công tác giải phóng mặt bằng

Đây là một trong những rủi ro mà hầu như bất cứ doanh nghiệp bất động sản nào cũng quan ngại. Do những vấn đề về chi phí và thủ tục phát sinh trong công tác giải phóng mặt bằng rất nhiều: các loại thuế, khoản dự phòng hoặc khung giá đền bù, bồi thường đất theo quy định của Nhà nước không ổn định... Sự thay đổi của các chính sách trên ảnh hưởng rất nhiều đến tiến độ thi công của dự án cũng



như tác động trực tiếp đến chi phí đầu tư của doanh nghiệp.

Rủi ro môi trường:

Với đặc thù là một doanh nghiệp bất động sản, xây dựng nên Tổng Công ty cũng gặp phải những rủi ro đặc thù như rủi ro nguyên liệu đầu vào, ô nhiễm môi trường hay an toàn lao động.

Ngoài ra, bụi bẩn, tiếng ồn từ các công trình xây dựng luôn là vấn đề được Tổng Công ty đặc biệt quan tâm. Vì vậy, Tổng Công ty luôn tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường như có bạt che chống bụi, phế thải, vật liệu xây dựng không lấn chiếm vỉa hè,... Từ đó, trách nhiệm xã hội - bảo vệ môi trường của Tổng Công ty luôn được các cơ quan chức năng đánh giá cao.

Nhận thức sâu sắc về tầm quan trọng của việc quản lý rủi ro môi trường, Ban lãnh đạo Tổng Công ty luôn chú trọng công tác dự báo, giảm thiểu rủi ro và tác động tiêu cực đến sức khỏe và an toàn của cộng đồng địa phương xung quanh các dự án mà Tổng Công ty đang triển khai.

Rủi ro về an toàn lao động

Bên cạnh đó, đảm bảo an toàn lao động trong xây dựng cũng là việc làm thường xuyên, nghiêm túc và được Tổng Công ty đặt ưu tiên hàng đầu. Tổng Công ty luôn áp dụng đầy đủ các phương pháp đảm bảo an toàn lao động như bố trí hợp lý các biển báo và nội quy an toàn lao động; người lao động được trang bị đầy đủ bảo hộ lao động bao gồm quần áo, giày, mũ, găng tay và các thiết bị cần thiết khác; khu vực thực hiện thi công luôn gọn gàng, loại bỏ tối đa các yếu tố có khả năng gây mất an toàn như vật sắc nhọn, dụng cụ xây dựng không cần thiết, dây điện bị hở, ổ cắm nối tiếp không đảm bảo chất lượng.

Rủi ro về sự cạnh tranh trong cùng lĩnh vực kinh doanh

Trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản Tổng Công ty phải đối mặt với sự cạnh tranh gay gắt từ các đối thủ như công ty CP Vinhomes, Tập đoàn Đầu tư địa ốc Nova, công ty CP Đầu tư Nam Long, công ty CP đầu tư kinh doanh nhà Khang Điền... Đây là những nhà phát triển bất động sản có thương hiệu mạnh. Sự cạnh tranh ngày càng gay gắt giữ các chủ đầu tư bất động sản tại Việt Nam có thể dẫn tới tình trạng nguồn cung bất động sản quá lớn, cạnh tranh về giá, giá vật liệu thô và nhân công tăng, sự chậm trễ trong quá trình cấp phép cho các dự án phát triển bất động sản mới của các cơ quan chính phủ có thẩm quyền, hoặc chi phí thu hồi đất, hoặc gây ra tình trạng thiếu đất phù hợp cho dự án, qua đó có thể tác động bất lợi đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính về kết quả hoạt động của Tổng Công ty.

Rủi ro pháp luật

Rủi ro pháp luật là rủi ro phát sinh do việc không áp dụng kịp thời, không phù hợp các văn bản pháp luật trong quá trình triển khai hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty.

Tổng Công ty là Công ty Cổ phần đại chúng niên yết; Tổng Công ty luôn đảm bảo tuân thủ các văn bản pháp luật do nhà nước qui định, trong đó trọng yếu là Luật Doanh nghiệp, Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Chứng khoán, các bộ luật về Thuế và các văn bản khác liên quan tới các ngành nghề hoạt động của Tổng Công ty.

Hiện nay, hệ thống pháp luật điều chỉnh hoạt động kinh doanh thường xuyên được cập nhật, hướng dẫn, bổ sung nhằm đáp ứng kịp thời với thực tiễn và xây dựng hệ thống quy phạm pháp luật ổn định, nhất quán. Quá trình này có thể dẫn đến tình trạng doanh nghiệp cập nhật không kịp thời, làm ảnh

hưởng đến tính tuân thủ nghiêm ngặt được đặt ra trong hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty. Nhằm hạn chế tối đa những rủi ro phát sinh liên quan đến yếu tố pháp lý trong quá trình hoạt động, Tổng Công ty thường xuyên cập nhật các văn bản pháp luật có liên quan tới hoạt động chuyên môn, đồng thời tham khảo và thuê tư vấn đối với những quy phạm pháp luật chuyên ngành khác có liên quan đến Tổng Công ty.



Rủi ro khác

Ngoài những rủi ro trên, Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển xây dựng nói riêng và các doanh nghiệp nói chung còn chịu những rủi ro khác cũng có thể xảy ra trong các trường hợp bất khả kháng như thiên tai, bão lũ, hỏa hoạn ... Những rủi ro này thường rất ít khi xảy ra, nhưng lại rất khó để dự báo trước và một khi đã phát sinh thì thường gây ra thiệt hại lớn cho Tổng Công ty cả về người và tài sản.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Doanh thu
Hợp nhất

2.612,2
tỷ đồng



Doanh thu
Công ty mẹ

2.149,4
tỷ đồng



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Năm 2018, là năm Tổng Công ty chuyển mình, trở thành Tập đoàn tư nhân. Kết quả kinh doanh năm 2018 đã có bước đột phá, tổng doanh thu Công ty Mẹ thực hiện **2.149,4/2.000** tỷ đồng, đạt 107,47% kế hoạch, tăng trưởng 102,81% so với cùng kỳ năm 2017. Doanh thu hợp nhất: **2.612,2/2.600** tỷ đồng, đạt 100,47% kế hoạch, tăng trưởng 50,39% so với cùng kỳ năm 2017.

Đây cũng là năm Tổng Công ty đã gặt hái được nhiều thành công trên các mặt hoạt động, cụ thể như sau:

VỀ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH

Hợp nhất

ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	TH2017	KH2018	TH2018	TH2018/ KH 2018	TH 2018/ TH2017
Tổng doanh thu	1.737,0	2.600,0	2.612,2	100,47%	150,39%
Lợi nhuận trước thuế	255,3	350,0	428,3	122,37%	167,73%
Lợi nhuận sau thuế	202,4		332,9		164,50%

Công ty mẹ

ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	TH2017	KH2018	TH2018	TH2018/ KH 2018	TH 2018/ TH2017
Tổng doanh thu	1.059,8	2.000,0	2.149,4	107,47%	202,81%
Lợi nhuận trước thuế	161,0	310,0	359,0	115,80%	223,03%
Lợi nhuận sau thuế	128,4		280,5		218,52%
Tổng vốn đầu tư phát triển	1.387,2	3.060,0	1.570,0	51,30%	116,69%
Cổ tức	6%	10-15%	12%		

Năm 2018, lợi nhuận từ hoạt động SXKD của Tổng Công ty có sự tăng trưởng vượt bậc so với năm 2017:

Đối với Công ty mẹ:

Trong năm 2018, tổng doanh thu đạt 2.149,4 tỷ đồng tăng 102,81% so với năm 2017 đạt 107,47% kế hoạch, lợi nhuận trước thuế đạt 359 tỷ đồng đạt 115,8% kế hoạch tăng mạnh so với cùng kỳ, lợi nhuân sau thuế đạt 280,5 tỷ đồng tăng 118,52% so với năm 2017. Trong kỳ, doanh thu chủ yếu từ việc chuyển nhượng bất động sản, doanh thu bất động sản đạt 1.974,2 tỷ đồng tăng 120% so với năm 2017, doanh thu cung cấp dịch vụ đạt 10,8 tỷ đồng tăng 117% so với cùng kỳ. Trong năm, doanh thu bất động sản chủ yếu từ chuyển nhượng căn hộ dự án DIC Phoenix, chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên, dự án khu du lịch sinh thái Đại Phước, chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án khu dân cư Hiệp Phước, chuyển

nhượng quyền sử dụng đất từ hợp đồng liên danh dự án khu đô thị mới Phú Mỹ từ các nguyên nhân trên làm cho doanh thu thuần năm 2018 đạt 1.985,6 tỷ đồng tăng 114,3% tương ứng tăng 1.059 tỷ đồng so với năm 2017. Ngoài ra, trong năm Tổng Công ty đã thực hiện thoái vốn tại một số đơn vị thành viên thu về 267,2 tỷ đồng. Tháng 9/2018, Tổng Công ty hoàn tất việc chi trả cổ tức năm 2017 bằng cổ phiếu theo Nghị quyết ĐHCĐ năm 2018 thông qua với tỷ lệ 6%. Trong năm 2018, căn cứ kết quả kinh doanh năm 2017 của các đơn vị thành viên đã được ĐHCĐ thường niên năm 2018 thông qua, cổ tức Tổng Công ty thu về trong năm 2018 bằng tiền mặt là 11,042 tỷ đồng và 77.510 cổ phiếu.



Đối với công ty hợp nhất:

Trong năm 2018, tổng doanh thu hợp nhất đạt 2.612,2 tỷ đồng tăng 50,39% so với năm 2017 đạt 100,47% kế hoạch đề ra, lợi nhuận trước thuế hợp nhất đạt 359 tỷ đồng đạt 122,37% kế hoạch. Ngoài các nguyên nhân biến động đã nêu trên thì trong kỳ, doanh thu thuần hợp nhất đạt 2.345 tỷ đồng tăng 47% so với năm 2017 nguyên nhân chủ yếu do doanh thu kinh doanh bất động sản đạt 1.969 tỷ đồng tăng 90% so với cùng kỳ và doanh thu cung cấp dịch vụ tăng 59% so với cùng kỳ. Lỗ trong công ty liên kết tăng 6,7 tỷ đồng. Theo đó, lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 332,9 tỷ đồng tăng 64,5% so với cùng kỳ, lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ trên báo cáo hợp nhất tăng 128 tỷ

đồng tương ứng tăng 65% so với cùng kỳ năm trước. Theo kế hoạch đầu tư trong năm Tổng Công ty thực hiện phân nhóm các dự án như sau: nhóm ưu tiên 01: 15 dự án, Nhóm ưu tiên 02: 06 dự án, Nhóm ưu tiên 03: 04 dự án, trong kỳ Tổng công ty đã thực hiện giải ngân các dự án nhóm 1: 1.307,14 tỷ đồng, dự án nhóm 2: 103,5 tỷ đồng, dự án nhóm 3: 0 đồng, các dự án hoàn thành: 0,49 tỷ đồng. Các dự án trong kế hoạch đầu tư năm 2018 đều thực hiện đạt tiến độ, đảm bảo yêu cầu, riêng về đền bù và nộp tiền sử dụng đất chưa hoàn thành kế hoạch.

Về công tác tái cấu trúc:

Thực hiện chủ trương của Ban lãnh đạo Tổng Công ty trong việc tái cấu trúc các khoản đầu tư tài chính dài hạn. Trong năm 2018, Tổng Công ty đã triển khai quyết liệt công tác tái cấu trúc (sát nhập, thoái vốn...) một số công ty hoạt động không hiệu quả, không thực sự làm gia tăng lợi ích cho thương hiệu DIC. Các doanh nghiệp sau khi thực hiện tái cấu trúc đã hoạt động kinh doanh có hiệu quả. Cụ thể: Hoàn tất việc thoái vốn tại DIC Hội An thu về 15,02 tỷ đồng, giảm tỷ lệ vốn góp của Tổng Công ty tại DIC Hội An từ 29,97%/VĐL xuống còn 0,5%/VĐL. Hoàn tất việc thoái toàn bộ vốn tại Công ty TNHH J&D Đại An thu về 11,385 tỷ đồng và Công ty TNHH Taekwang DIC thu về 40,986 tỷ đồng, Thực hiện thoái toàn bộ vốn góp tại CTCP Đầu tư Việt Thiên Lâm với giá trị 197,27 tỷ đồng, thoái một phần vốn góp tại DIC Bình Minh. Thực hiện chuyển đổi DIC Bình Minh từ công ty TNHH MTV thành công ty cổ phần DIC Toàn Cầu, giảm tỷ lệ sở hữu xuống còn 49%.

Về công tác kinh doanh:

Trong năm 2018, doanh số bán hàng của các Dự án do Tổng Công ty làm chủ đầu tư đạt 3.483,5 tỷ đồng đạt 139% kế hoạch đề ra. Trong năm, công tác chuyển nhượng và nguồn thu từ các Dự án do Tổng Công ty làm chủ đầu tư hầu hết hoàn thành kế

hoạch đề ra. Doanh thu từ kinh doanh bất động sản đạt 1.974 tỷ đồng tăng 119% so với năm 2017. Trong năm 2018, việc triển khai bán hàng đối với dự án A.T.A và dự án Chung cư Gateway thực sự rất thành công do diễn biến tốt của thị trường và từ hiệu ứng của việc mở rộng ký kết với nhiều đơn vị môi giới để phân phối sản phẩm. Tuy nhiên, công tác bàn giao và thu hồi công nợ tại dự án A.T.A chưa đạt được kế hoạch đề ra. Một số dự án có kết quả kinh doanh chưa hoàn thành kế hoạch đề ra gồm: Dự án Đại phước; Dự án Nam Vĩnh Yên; Dự án Landmark; Dự án CSJ do công tác chỉnh lý giấy CNQSDĐ, điều chỉnh quy hoạch chưa hoàn thiện. Cụ thể:

- + Dự án Đại Phước: Chưa hoàn thành kế hoạch đề ra do chưa hoàn thiện về công tác chỉnh lý giấy CNQSDĐ và tách thửa nên chưa bàn giao lên doanh thu như dự kiến.
- + Dự án Nam Vĩnh Yên: Công tác chuyển nhượng chưa đạt kế hoạch đề ra do Tổng Công ty điều chỉnh dừng triển khai bán hàng khu vực ngoài 65 ha chờ hoàn thiện pháp lý.
- + Dự án DIC The Landmark: Tạm ngừng công tác bán hàng điều chỉnh mục tiêu kinh doanh.
- + Dự án căn hộ CSJ: Điều chỉnh việc triển khai bán hàng sang năm 2019.

Kết quả thực hiện chuyển nhượng sản phẩm tại các dự án do Tổng Công ty làm chủ đầu tư

ĐVT: Tỷ đồng

Dự án	Doanh số bán hàng theo kế hoạch 2018	Doanh số bán hàng đã thực hiện 2018	Tỷ lệ TH2018/ KH2018 (%)
TT Chí Linh	139,68	15,00	11
Phoenix	954,74	862,15	90
DA N Vĩnh Yên	866,00	528,39	61
Landmark	200,68	3,80	2
ATA	149,40	294,26	197
Gateway	100,00	1.767,73	1768
CSJ	100,00	0,00	-
Seawiew+Lakeside	2,40	1,43	60
Thủy Tiên	0,64	2,54	395
Tổng cộng	2.513,54	3.483,51	139,00



TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

Thành viên Ban Điều hành

Theo danh sách cổ đông chốt ngày 08/03/2019 số lượng cổ phần nắm giữ và tỷ lệ sở hữu của từng thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc như sau:

STT	Họ tên	Chức vụ	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu/VĐL (%)
1	Nguyễn Thiện Tuấn	Chủ tịch HĐQT	15.508.332	6,140
2	Nguyễn Hùng Cường	Phó Chủ tịch HĐQT	7.123.659	2,820
3	Trần Minh Phú	TV. HĐQT, Tổng Giám đốc	925.388	0,370
4	Hoàng Văn Tăng	TV.HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	7.621	0,003
5	Nguyễn Quang Tín	TV. HĐQT, GĐ Tài chính, Kế toán trưởng	2.207	0,001
6	Phan Thị Mai Hương	TV. HĐQT độc lập	18.087	0,010
7	Đinh Quang Hoàn	TV. HĐQT độc lập	-	-
8	Bùi Văn Sự	Phó Tổng Giám đốc	23.392	0,010
9	Phạm Văn Thành	Phó Tổng Giám đốc	2	0,000
10	Nguyễn Thị Thanh Huyền	Phó Tổng Giám đốc	1.261.295	0,500

Những thay đổi trong ban điều hành trong năm 2018

Ngày 06/01/2018, bổ nhiệm ông Nguyễn Hùng Cường giữ chức vụ Phó Chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ 2018 – 2022. Ngày 22/05/2018, HĐQT thông qua phương án ông Nguyễn Hùng Cường thôi kiêm nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc để thực hiện nhiệm vụ Phó Chủ tịch HĐQT chuyên trách. Ngày 22/05/2018, bổ nhiệm bà Nguyễn Thị Thanh Huyền giữa chức vụ Phó Tổng Giám đốc. Ngày 12/06/2018, bổ nhiệm nhân sự Ban kiểm toán nội bộ: ông Đinh Quang Hoàn giữa chức vụ trưởng ban, ông Nguyễn Hùng Cường và bà Lê Thu Trang giữ chức vụ ủy viên Ban kiểm toán nội bộ. Ngày 22/10/2018, miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc đối với ông Đặng Xuân Hường. Ông Lê Văn Tăng – Phó Tổng giám đốc nghỉ chế độ hưu trí từ Tháng 12/2018.

Lý lịch Hội đồng quản trị



Ông NGUYỄN THIỆN TUẤN

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ kinh tế
Có 38 năm kinh nghiệm quản lý, điều hành trong nhiều ngành kinh doanh khác nhau.
Có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.
Lãnh đạo và điều hành Tổng Công ty đã có những bước phát triển đột phá từ khi thành lập Tổng Công ty đến nay, tạo được nền tảng vững chắc làm tiền đề cho Tổng Công ty phát triển bền vững.
Chức vụ tại các tổ chức khác:
Không có



Ông NGUYỄN HÙNG CƯỜNG

Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Ủy viên Ban kiểm toán nội bộ Tổng Công ty.

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
Có 10 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh tế xây dựng

Quá trình công tác:

- 09/2006 - 11/2006: Chuyên viên Phòng Kế hoạch - Dự án Tổng Công ty
- 11/2006 - 06/2012: Tổng Giám đốc Công ty CP DIC Sport
- 06/2012 –1/ 2018: Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty
- T1/2018 – nay: Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Thành viên Ban kiểm toán nội bộ.

Chức vụ tại tổ chức khác:

Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam

Lý lịch Hội đồng quản trị



Bà PHAN THỊ MAI HƯƠNG

Thành viên độc lập HĐQT, Chủ tịch công đoàn Tổng Công ty

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh

Quá trình công tác:

Từ tháng 11/1985 – 9/1990: Công tác tại Đặc khu Đoàn, Đặc khu Vũng Tàu, Côn đảo.

Tháng 10/1990 - 3/2004: Trưởng phòng nghiệp vụ, trưởng phòng máy tính nhà thiếu nhi tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- 4/2004- 10/2010: Giám đốc nhà văn hóa thanh niên tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Ủy viên ban chấp hành tỉnh đoàn khóa II,III, IV; Ủy viên Ban chấp hành công đoàn viên chức tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu kiểm trưởng ban nữ công khóa III. Chi ủy viên Chi bộ tỉnh đoàn.
- Từ tháng 11/2010 đến nay: Thành viên HĐQT Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng. Ủy viên ban chấp hành Công đoàn xây dựng Việt Nam, Chủ tịch công đoàn Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng, trưởng tiểu ban nhân sự và lương thưởng Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng.

Chức vụ tại các tổ chức khác:

Ủy viên ban chấp hành công đoàn xây dựng Việt Nam.



Ông ĐINH QUANG HOÀN

Thành viên độc lập HĐQT

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ kinh tế

Quá trình công tác:

- 09/1988 – 06/2002: Kiểm toán viên, Công ty Kiểm toán Arthur Andersen
- 6/2002 – 03/2007: Trưởng Phòng Kiểm toán, Công ty Kiểm toán KPMG
- 03/2007 – 08/2007: Phó Phòng tư vấn, Công ty chứng khoán Bản Việt
- 08/2007 – 01/2013: Giám đốc tư vấn, Công ty CP Chứng khoán Bản Việt
- 02/2013 – hiện nay: Phó Tổng Giám đốc, Công ty CP Chứng khoán Bản Việt

Chức vụ tại tổ chức khác:

- Phó tổng giám đốc công ty CP Chứng khoán Bản Việt
- Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư và dịch vụ Khánh Hội



Ông TRẦN MINH PHÚ

Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ kinh tế.

Có 29 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính.

Tham gia nhiều khóa huấn luyện, đào tạo nghiệp vụ chuyên môn: lớp Kế toán trưởng, quản trị tài chính, quản trị chi phí, quản trị nguồn nhân lực, kiểm soát nội bộ.

Chức vụ tại tổ chức khác:

Không có.



Ông NGUYỄN QUANG TÍN

Thành viên HĐQT, Giám đốc Tài chính, Kế toán trưởng

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ kinh tế

Có 17 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính kế toán

Quá trình công tác:

- 2003- 2004: Phó Phòng Tài chính - Kế toán Tổng Công ty
- 2004 - 2007: Kế toán trưởng Công ty DIC số 1
- 2007 - 06/2012: Thường trực ban đổi mới, Phó Phòng Tài chính - Kế toán, Giám đốc Đầu tư quản lý vốn
- 07/2012 - nay: Kế toán trưởng Tổng Công ty
- 10/2014 - nay: Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng

Chức vụ tại tổ chức khác:

Không có



Ông HOÀNG VĂN TĂNG

Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc thường trực

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh

Có 18 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Đầu tư Phát triển dự án.

Quá trình công tác:

- 9/2003 - 11/2004: Phó trưởng Phòng Kế hoạch - Đầu tư
- 12/2004 - 12/2005: Phó trưởng Phòng Đầu tư
- 01/2006 - 08/2013: Trưởng phòng Kế hoạch - Đầu tư
- 08/2013 đến nay: Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty.

Chức danh tại các tổ chức khác:

- TVHĐQT Công ty CP Vina Đại Phước
- TV.HĐQT Công ty CP Phát triển đô thị Phú Quốc

Lý lịch Ban Tổng giám đốc

Ông TRẦN MINH PHÚ

Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Chi tiết thông tin xem tại phần TV.HĐQT

Ông HOÀNG VĂN TĂNG

Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc thường trực

Chi tiết thông tin xem tại phần TV.HĐQT



Ông BUI VĂN SỰ

Phó Tổng Giám đốc

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế, Cử nhân luật

Có gần 22 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính kế toán

Quá trình công tác :

- 3/1995 - 12/2000: Kế toán viên, Phó phòng kế toán Công ty TNHH Tân Mê Kông
- 4/2001 - 8/2001: Kế toán viên Công ty Đầu tư phát triển – Xây dựng
- 9/2001 - 8/2003: Kế toán trưởng Xí nghiệp thi công cơ giới Điện nước thuộc Công ty Đầu tư Phát triển – Xây dựng
- 9/2003 - 06/2013: Phó trưởng phòng Tài chính – Kế toán Công ty Đầu tư phát triển – Xây dựng
- 07/2013 – 4/2015: Giám đốc Đầu tư quản lý vốn
- 5/2015 – nay: Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty

Chức vụ tại tổ chức khác:

TV.HĐQT DIC Resco

TV. HĐQT Công ty CP Đầu tư

Phát triển Xây dựng Hội An



Ông PHẠM VĂN THÀNH

Phó Tổng Giám đốc

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản trị Kinh doanh

Có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực khách sạn – du lịch

Quá trình công tác :

- 1992-1997: Giám đốc Khách sạn Long Hải Công ty XDDK – Bộ Xây dựng
- 10/1997: Giám đốc XNKD Dịch vụ Du lịch Công ty XDDK – Bộ Xây dựng
- 08/1998 – 7/2000: Bí thư Chi bộ, Giám đốc XNKD Dịch vụ Du lịch kiêm Giám đốc Khách sạn Mỹ Trà Quảng Ngãi, Bộ xây dựng
- 8/2000 : Bí thư chi bộ, giám đốc Khách sạn Vũng Tàu thuộc Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng – Bộ xây dựng
- 07/2007 – 2016: Bí thư chi bộ, Chủ tịch HĐQT – Giám đốc Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại DIC
- Tháng 3/2016 đến nay: Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty

Chức vụ tại các tổ chức khác:

TV.HĐQT Công ty CP Đầu tư

Phát triển Phương Nam



Bà NGUYỄN THỊ THANH HUYỀN

Phó Tổng Giám đốc Tổng Công

ty kiêm Chánh Văn phòng Tổng Công ty

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản trị Marketing

Quá trình công tác:

- 10/2009 – 5/2012: Chuyên viên văn phòng Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
- 06/2012 – 3/2015: Chuyên viên phòng Kế hoạch và Phát triển dự án Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
- 04/2015 – 11/2016: Phó Giám đốc Ban Kinh tế Đối ngoại Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
- 12/2016 – 05/2018: Giám đốc Ban Đối ngoại và truyền thông Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
- 05/2018 – nay: Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

Số lượng cán bộ, nhân viên. Tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động

Chính sách đối với người lao động

Tổng số lao động của Tổng Công ty tại thời điểm 31/12/2018 là: 279 người. Mức lương trung bình trong năm 2018 là: 16,4 triệu đồng.

Cơ cấu nhân sự của Tổng Công ty như sau:

STT	Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
I	Tổng số lao động	279	100
II	Theo trình độ lao động		
1	Trình độ Đại học và trên Đại học	217	78%
2	Trình độ Cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp	13	5%
3	Sơ cấp và Công nhân kỹ thuật	17	6%
4	Lao động phổ thông	32	11%
III	Theo hợp đồng lao động		
1	Toàn thời gian	279	100%
2	Bán thời gian	0	0%
IV	Theo giới tính		
1	Nam	205	73%
2	Nữ	74	27%

Trong năm 2018, Tổng Công ty luôn quan tâm thực hiện tốt các chế độ, chính sách đối với người lao động theo quy định của Pháp luật về lao động. Cụ thể:

Chính sách về sức khỏe

- Tất cả CBCNV-LĐ Tổng Công ty được tổ chức khám sức khỏe hàng năm. Trong năm 2018, Tổng Công ty đã tổ chức cho 257 CBCNV-LĐ đi khám sức khỏe định kỳ tại Bệnh viện Y Dược TP Hồ Chí Minh;
- Tổng Công ty có 01 bộ phận Y tế trực thuộc Văn phòng, được trang bị đầy đủ phương tiện kỹ thuật y tế để phục vụ ứng cứu, sơ cứu khi cần thiết. Tổng Công ty có 01 Bác sỹ đa khoa chuyên trách để thường xuyên theo dõi sức khỏe, khám chữa bệnh, thực hiện sơ cấp cứu cho CBCNV-LĐ.

Chính sách đối với người lao động (tt)

Chính sách phúc lợi khác

- Năm 2018, Tổng Công ty tổ chức cho CBCNV - LĐ đi tham quan, du lịch trong và ngoài nước: Hàn Quốc, Sa pa, Ninh Bình....
- Chính sách hỗ trợ CBCNV-LĐ gặp khó khăn, thăm hỏi ốm đau, thai sản, hiếu, hỉ... từ nguồn kinh phí Công đoàn, Quỹ tình nghĩa đồng nghiệp của Tổng Công ty với tổng kinh phí là 50 triệu đồng.
- Thường xuyên tổ chức các hoạt động cho các cháu thiếu nhi, tặng quà, thưởng học sinh giỏi các cấp cho con cán bộ CBCNV-LĐ Tổng Công ty. Tổ chức gặp mặt, giao lưu, tặng quà cho lao động nghỉ hưu, lao động nữ, cựu quân nhân... vào các dịp kỷ niệm ngày lễ 8/3, 20/10, 22/12...



Chính sách về an toàn lao động

- Tổng Công ty thành lập Hội đồng an toàn, vệ sinh lao động, thành lập Phòng An toàn lao động có trách nhiệm kiểm tra giám sát về việc tuân thủ các qui định về vệ sinh, an toàn trong quá trình hoạt động sản xuất. Tổng Công ty thường xuyên chú trọng cải thiện điều kiện lao động, đảm bảo an toàn và hiệu quả.
- Thực hiện cấp phát đầy đủ các phương tiện bảo vệ cá nhân, bảo hộ lao động cho toàn bộ CBCNV-LĐ làm việc tại các công trường xây dựng.
- Xây dựng nội quy, quy trình, biện pháp đảm bảo an toàn vệ sinh lao động đối với máy, thiết bị và chế độ khen thưởng, xử phạt trong công tác ATVSLĐ.
- Thường xuyên tổ chức huấn luyện an toàn, vệ sinh lao động cho người lao động, người sử dụng lao động.



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

Tổng kế hoạch vốn đầu tư phát triển năm 2018: 3.060 tỷ đồng;

Tổng vốn đã giải ngân đầu tư phát triển năm 2018: 1.570 tỷ đồng, đạt 51,3% Kế hoạch.

Kết quả thực hiện công tác đầu tư năm 2018 như sau:

Dự án nhóm 1

KHU ĐÔ THỊ MỚI NAM VĨNH YÊN, TỈNH VĨNH PHÚC



Các công tác đã thực hiện:

Trong năm 2018 đã bồi thường và thu hồi được 29.335m2 đất, tổng diện tích đã bồi thường, GPMB dự án là 179,87ha/194,74ha đạt 92,3%; đã đầu tư hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật trên 90% diện tích đã bồi thường giải phóng mặt bằng của phân khu 1, tại phân khu 2 (75,82ha) đã rà phá bom mìn, bóc hữu cơ, đào khuôn đường và đắp nền đường; hoàn thành lắp đặt nội thất nhà biệt thự mẫu (Biệt thự số 2). Đồ án điều chỉnh Quy hoạch 1/500 (lần 5) đã được UBND tỉnh phê duyệt Phối hợp với BQLDA của thành phố Vĩnh Yên để thực hiện GPMB, san lấp, thi công một phần dự án nghĩa trang nhân dân xã Quất Lũu.

Hoàn thiện hồ sơ xin giao đất phân khu 2,3 và hồ sơ xin cấp giấy CNQSDĐ đất cho phần diện tích đã chuyển nhượng; đang lựa chọn đơn vị tư vấn lập bản đồ địa chính thực hiện Thủ tục xin giao đất đợt 3 (53,92ha);

Hồ sơ thiết kế BVTC HTKT: Thiết kế phân khu 2 tạm dừng chờ điều chỉnh quy hoạch lần 5 được duyệt, hồ sơ phân khu 3 đang trình phê duyệt, thiết kế trạm xử lý nước thải 1.200m3/ngày đêm đã hoàn thành thiết kế phần công nghệ; hoàn thành thiết kế của đường dây và các trạm biến áp T01 và T02,...

Thủ tục xin giao đất đợt 2 (68ha): đã hoàn thành hồ sơ đo vẽ, lập bản đồ địa chính, ngay sau khi quy hoạch điều chỉnh lần 5 phê duyệt, trình Sở TN&MT thẩm định và UBND tỉnh phê duyệt.

Thông tin chung dự án	
Diện tích	194,7394 ha
Tổng vốn đầu tư	3.789 tỷ đồng
Thời gian thực hiện dự án	2010 - 2022

Trong năm thực hiện giải ngân: 163,83 tỷ đồng đạt 70,1% kế hoạch.

KHU PHỨC HỢP DIC STAR VĨNH YÊN



Địa điểm: Khu đô thị mới Nam Vinh Yên, Thôn Đôn Hậu, Xã Thanh Trù, Phường Khai Quang – Thành phố Vinh Yên

Thông tin chung dự án	
Quy mô	gồm 1 khách sạn tiêu chuẩn 4 sao cao 5 tầng với 208 phòng và 1 nhà hàng ven hồ 3 tầng quy mô 1000 chỗ
Diện tích	25.261 m2
Tổng mức đầu tư	442,068 tỷ đồng

Thực hiện: 172,41 tỷ đồng đạt 71,8% kế hoạch

- Đã thi công xong phần thô và phần kiến trúc.
- Hoàn thiện nội thất, mua sắm thiết bị, dụng cụ.
- Hoàn thành việc đầu tư xây dựng công trình, vận hành thử.

KHU NHÀ Ở LAM HẠ CENTER POINT, TP. PHỦ LÝ, TỈNH HÀ NAM



Kế hoạch: 39,9 tỷ đồng, gồm: hoàn thành các thủ tục pháp lý, tiến hành bồi thường, GPMB và nộp tiền sử dụng đất. Triển khai thi công san nền.

Thực hiện: 0,62 tỷ đồng

- Đã được UBND tỉnh Hà Nam phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 của Dự án tại Quyết định số 265/QĐ-UBND ngày 01/02/2018;
- Đã đăng ký kế hoạch sử dụng đất năm 2018 cho Dự án. Hiện HĐND đang thụ lý hồ sơ do Sở TNMT trình;
- Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đang được UBND tỉnh Hà Nam xem xét;
- Thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến công tác giao đất, rà phá bom mìn, lập báo cáo ĐTM theo chủ trương của Tổng Công ty;
- Triển khai lập hồ sơ thiết kế BVTC HTKT và san nền của dự án.

KHU ĐÔ THỊ DU LỊCH SINH THÁI ĐẠI PHƯỚC, TỈNH ĐỒNG NAI



Địa điểm: Cù lao Ông Cổn, Xã Đại Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

Thông tin chung dự án	
Diện tích	464 ha
Tổng vốn đầu tư	7.506 tỷ đồng
Thời gian thực hiện dự án	2005 - 2019

Thực hiện: 55,92 tỷ đồng, đạt 186,4% kế hoạch tỷ đồng.

- Phối hợp với nhà đầu tư cấp 2: hoàn thành các công việc như điều chỉnh cục bộ quy hoạch các phân khu 8 (30ha); Quyết định chủ trương đầu tư dự án Khu phức hợp Đại Phước Korea; được phép giãn tiến độ dự án Hoa Sen Đại Phước, chuyển nhượng phần vốn góp của Tổng Công ty tại CTCP Đầu tư Việt Thiên Lâm và một phần vốn của CTCP Đầu tư Việt Thiên Lâm còn nợ cho nhà đầu tư khác để thu hồi công nợ; đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất (134.300m2) cho Công ty TNHH DCP Châu Á và đã nộp hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư lên Sở KH&ĐT tỉnh Đồng Nai. Các công việc đang tiếp tục thực hiện: Điều chỉnh QH phân khu tỷ lệ 1/2000; triển khai thủ tục thành lập pháp nhân mới để cùng đầu tư dự án Khu resort tại phân khu 1

- Làm việc với các cơ quan chức năng đề nghị bàn giao diện tích đất quốc phòng nằm trong dự án;
- Điều chỉnh ĐTM dự án: đã được Bộ TN&MT có ý kiến chấp thuận điều chỉnh (bổ sung kê bê tông);
- Được gia hạn giấy phép khai thác nước dưới đất;
- Đang thiết kế mẫu nhà cho phân khu 1,2,3;
- Hoàn thành: cắm mốc phân lô, sơn làn kẻ vạch các tuyến đường, thiết kế nhà mẫu PK 1, 2, gia cố nền thi công cảnh quan vỉa hè nhà trạm xử lý nước...

Dự án nhóm 1 (tt)

KHU ĐÔ THỊ DU LỊCH LONG TÂN, NHƠN TRẠCH, ĐỒNG NAI



Địa điểm: Xã Long Tân, Phú Thạnh, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai.

Thông tin chung dự án	
Thực hiện giải ngân trong năm: 45,08 tỷ đồng	Quy mô331,29 ha
- Trong năm 2018 đã thỏa thuận bồi thường 93.971m2, lũy kế diện tích đã thỏa thuận bồi thường được 343.059m2; - Được thỏa thuận đấu nối điện, nước, giao thông cho dự án; - Lập và phê duyệt dự án giai đoạn 1 (200ha) phục vụ vay vốn ngân hàng; - Khảo sát địa hình, địa chất bổ sung phục vụ thiết kế san nền và TKCS; chỉnh lý bản đồ địa chính, xuất hồ sơ kỹ thuật thửa đất, ... đang chờ UBND huyện Nhơn Trạch ký thông báo thu hồi đất phục vụ công tác đền bù GPMB.	Tổng vốn đầu tư4.968 tỷ đồng
	Thời gian thực hiện dự kiến thực hiện trong 8 năm dự án (từ năm 2017 - 2023)

Đây là dự án sử dụng vốn từ nguồn vốn phát hành cổ phiếu năm 2016. Theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 số 01/2016/NQ –ĐHČĐ ngày 27/04/2016, số tiền thu được từ đợt chào bán là 64,99 tỷ đồng sẽ được dùng để đầu tư vào dự án khu đô thị du lịch sinh thái Long Tân. Trong năm, tiến độ đã sử dụng vốn lũy kế đến thời điểm 31/12/2018 đã giải ngân cho dự án là 45,08 tỷ đồng để thanh toán chi phí công tác chuẩn bị đầu tư dự án, đền bù GPMB.

KHU DÂN CƯ HIỆP PHƯỚC, NHƠN TRẠCH, ĐỒNG NAI



Địa điểm: Ấp 4, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

Thực hiện giải ngân trong năm: 31,56 tỷ đồng	Thông tin chung dự án
- Đã cơ bản hoàn thành việc đầu tư xây dựng HTKT trên phần diện tích đã đền bù. Đang làm việc với Sở Xây dựng để được xác nhận hoàn thành để phục vụ cho công tác chuyển nhượng; - Cắm mốc ranh và biên vẽ sơ đồ cho từng thửa đất, được Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận đủ điều kiện tách thửa và cấp giấy chứng nhận cho 648 thửa; - Phê duyệt TKBVTC mẫu nhà liên kế cho dự án; - Tiếp tục thực hiện công tác thỏa thuận bồi thường đối với phần diện còn lại (2,1ha); - Hoàn thành việc bàn giao HTKT đã đầu tư cho cơ quan quản lý nhà nước; - Thực hiện các thủ tục thanh quyết toán các công việc đã hoàn thành.	Diện tích đất sử dụng21,52 ha
	Tổng vốn đầu tư, nguồn vốn1.307 tỷ đồng

HTKT KHU TRUNG TÂM CHÍ LINH, TP. VŨNG TÀU



Địa điểm: Phường 10, Phường Nguyễn An Ninh, Phường Thắng Nhất, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

Thực hiện giải ngân: 34,15 tỷ đồng.

- Thực hiện bồi thường được khoảng 2.617,7m2 Được cơ quan chức năng phê duyệt giá đất tại dự án làm cơ sở bồi thường;
- Đã được UBND Tp. Vũng Tàu phê duyệt bổ sung điều chỉnh Quy hoạch lần 7 (điều chỉnh của dự án Gateway);
- Đã trình hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch lần 8 lên Sở Xây dựng BR-VT;
- Triển khai các công việc liên quan đến thi công tuyến đường Nguyễn Hữu Cánh đoạn còn lại đi qua Dự án. Hiện tại vẫn chưa có mặt bằng và chưa đủ điều kiện pháp lý để thi công;
- Đầu tư hạ tầng kỹ thuật trên phần diện tích đã bồi thường trong năm;
- Triển khai lập thiết kế mẫu nhà cho khu tái định cư.

TỔ HỢP CHUNG CƯ DIC PHOENIX, CHÍ LINH



Thực hiện giải ngân: 229,56 tỷ đồng.

- Đã đầu tư xây dựng hoàn thành và đưa vào khai thác;
- Bàn giao nhà cho khách hàng;
- Hoàn thành đầu tư các hạng mục còn lại của khối DIC Phoenix C.
- Thực hiện các thủ tục pháp lý theo quy định để hoàn công công trình.

CHUNG CƯ VŨNG TÀU GATEWAY, CHÍ LINH

Thực hiện: 405,76 tỷ đồng đạt 126,7% kế hoạch

- Điều chỉnh quy mô công trình và được cấp phép xây dựng;
- Tạm nộp tiền sử dụng đất cho phần diện tích tăng thêm;
- Hoàn thành thi công đến sàn tầng 30, sân vườn giai đoạn 1, các căn hộ mẫu block B;
- Triển khai đồng loạt các gói thầu thi công: kiến trúc, điện nước, PCCC, thang máy, cửa gỗ, vách kính, bể xử lý nước thải công trình ...



Dự án nhóm 1 (tt)

DIC THE LANDMARK RESIDENCE, TP. VŨNG TÀU



Địa điểm: số 15 Thi Sách, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu

Thông tin chung dự án	
Diện tích	
đất sử dụng	4.082,6 m2
Khối căn hộ du lịch	Khối căn hộ du lịch, tổng cộng 10 tầng nổi, trong đó có 01 tầng hầm dùng để xe và bố trí các hạng mục hạ tầng kỹ thuật.
Tổng mức đầu tư	508,367 tỷ đồng

- Thực hiện: 118,31 tỷ đồng đạt 108,9% kế hoạch
- Đã hoàn thành công tác đầu tư xây dựng và đưa vào kinh doanh khai thác.
 - Thực hiện thanh quyết toán các hạng mục đã hoàn thành.

SÂN GOLF VÀ KHU NGHỈ DƯỠNG HỒ TRÀM DIC

Thực hiện giải ngân: 1,59 tỷ đồng.

- Hoàn thành công tác đo đạc bản đồ địa chính tỷ lệ 1/10.000;
- Bổ sung dự án vào kế hoạch sử dụng đất năm 2018;
- Đang lập đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500;
- Đang triển khai đồng thời công tác điều chỉnh Quy hoạch 1/500 và thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công hạng mục sân golf, Club House và lập kế hoạch thu hồi đất phục vụ công tác BT, GPMB dự án;
- Ký các hợp đồng tư vấn giám sát, tạo hình sân golf và hợp đồng thiết kế, thi công vườn ươm.

KHU PHỨC HỢP CAP SAINT JACQUES (CSJ) – GIAI ĐOẠN 1



Địa điểm: 169 Thùy Vân, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu

Thông tin chung dự án	
Số tầng	tối đa 30 - 35 tầng (chưa kể tầng mái + tầng hầm)
Tổng mức đầu tư	1.294 tỷ đồng
Thời gian thực hiện	2017 - 2023 (chia làm 02 giai đoạn)

Thực hiện giải ngân: 35,43 tỷ đồng.

- Lập và phê duyệt Thiết kế BVTC, ĐTM, thuyết minh dự án;
- Hoàn thành thủ tục thuê đất đối với diện tích 1.419,3m2;
- Cải tạo hệ thống thoát nước, cấp điện hiện hữu;
- Thi công phần ngầm công trình: ép cọc đại trà, bể tự hoại, móng tầng hầm.
- Xây dựng hoàn thành phần ngầm công trình;
- Thi công hàng rào bao che;
- Triển khai thiết kế nội thất khối căn hộ.

KHU DU LỊCH AN HẢI, HUYỆN CÔN ĐẢO, BÀ RỊA - VŨNG TÀU



Thực hiện: 3,03 tỷ đồng.

- Được giới thiệu địa điểm để lập quy hoạch và dự án đầu tư;
- Hoàn thành công tác đo đạc bản đồ địa hình, đo vẽ địa chính;
- Đang phối hợp với các cơ quan chức năng thực hiện đấu giá đất;
- Đã thuê đơn vị tư vấn lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500;
- Đang thực hiện việc lập ĐTM.

Dự án nhóm 1 (tt)

TỔ HỢP DU LỊCH DIC STAR VŨNG TÀU, NGHINH PHONG, TP. VŨNG TÀU



Thực hiện giải ngân trong năm: 0,71 tỷ đồng.

- Được chấp thuận độ cao tính không công trình;
- Được giới thiệu địa điểm để lập điều chỉnh quy hoạch và đầu tư;
- Phối hợp với các cơ quan chức năng thực hiện công tác khảo sát hiện trạng để phục vụ công tác GPMB và đấu giá đất;
- Hoàn tất Phương án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, báo cáo Tỉnh ủy và UBND tỉnh BR-VT, tuy nhiên còn chờ Quy hoạch chung Tp. Vũng Tàu được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt mới tiến hành trình duyệt;

- Đã làm việc với các cơ quan chức năng để được chuyển 3,8 ha đất quốc phòng về cho Tỉnh nhằm mục tiêu phát triển kinh tế; Đang làm việc với các cơ quan chức năng để được bổ sung phần diện tích này vào ranh giới Dự án DIC Star Nghinh Phong;
- Tiếp tục tham gia công tác đấu giá đất;
- Thuê tư vấn lập thiết kế 3 block Condotel và khu biệt thự;
- Hoàn chỉnh Phương án quy hoạch 1/500 để trình duyệt ngay sau khi Quy hoạch chung Tp. Vũng Tàu được phê duyệt.

KHU DÂN CƯ THƯƠNG MẠI VỊ THANH, TỈNH HẬU GIANG

Thực hiện: 9,65 tỷ đồng.

- Đang thực hiện điều chỉnh QH 1/500 (bổ sung trạm xử lý nước thải và điều chỉnh mở rộng ranh dự án);
- Hoàn thành TKCS (78,16ha), thiết kế BVTC cho phần diện tích 15,3ha theo quy hoạch điều chỉnh;
- Khảo sát địa chất bổ sung, rà phá bom mìn cho phần diện tích 15,3ha, đo đạc bản đồ địa chính phục vụ BT, GPMB;
- Thực hiện xong công tác kiểm định áp giá bồi thường và đề nghị UBND tỉnh Hậu Giang ban hành thông báo thu hồi đất cho phần diện tích 5,1ha.



Dự án nhóm 2

ĐIỂM DU LỊCH SINH THÁI VÀ GIẢI TRÍ HỒ BA HANG, PHỦ LÝ, HÀ NAM

Thực hiện giải ngân: 2 tỷ đồng.

- Đã lập đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 theo hướng tuyến T3 điều chỉnh và theo ý kiến của Lãnh đạo Tổng Công ty, Sở Xây dựng đang trình UBND tỉnh Hà Nam phê duyệt.

KHU DÂN CƯ HIỆP PHƯỚC MỞ RỘNG (24HA) – TỈNH ĐỒNG NAI:

Trong năm không phát sinh giá trị giải ngân cho dự án.

- Đến thời điểm hiện tại, đã lập hồ sơ đề nghị quyết định chủ trương mở rộng Dự án Khu dân cư Hiệp Phước và đã được các Sở, Ngành cơ bản ủng hộ.

KHU CÔNG VIÊN VĂN HÓA - ĐÔ THỊ MỚI VŨNG TÀU, BÀU TRƯNG

Thực hiện: 0,76 tỷ đồng.

- Phương án quy hoạch 1/2000 và 1/500 đã báo cáo UBND tỉnh và HĐND tỉnh BR-VT. Tuy nhiên, Bộ Xây dựng có ý kiến chờ Quy hoạch chung Tp. Vũng Tàu được phê duyệt mới thực hiện công tác điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000;
- Được chấp thuận độ cao tính không công trình.

Dự án nhóm 2 (tt)

KHU TRUNG TÂM THÀNH PHỐ MỚI NHƠN TRẠCH (600 HA) – TỈNH ĐỒNG NAI

Trong năm không phát sinh giá trị giải ngân cho dự án.

- Đã lập hồ sơ đề nghị quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư trình Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai;
- Đã được Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch, ... và các Sở, Ngành liên quan của tỉnh Đồng Nai có văn bản góp ý hồ sơ;
- Đã ký biên bản ghi nhớ hợp tác với Công ty CP Him Lam để triển khai Dự án nhằm đảm bảo hồ sơ chứng minh năng lực tài chính;
- Được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận cho hợp tác với Him Lam để triển khai hồ sơ đề nghị quyết định chủ trương đầu tư;
- Đang lập lại hồ sơ theo góp ý của các Bộ, Sở, Ngành cho liên doanh Him Lam - DIC.

LIÊN DANH HỢP TÁC VỚI CÔNG TY THIÊN TÂN ĐỂ TRIỂN KHAI DỰ ÁN KHU CÔNG VIÊN CHUYÊN ĐỀ VÀ DỊCH VỤ DU LỊCH TẠI NÚI MINH ĐẠM, HUYỆN ĐẤT ĐỎ, TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU – HUYỆN LONG HẢI – TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU.

Trong năm không giải ngân cho dự án.

- Đã làm việc với Thiên Tân về phương án hợp tác đầu tư;
- Đã tổ chức khảo sát hiện trạng, nghiên cứu phương án mở rộng dự án;
- Đang lựa chọn đơn vị tư vấn để thực hiện điều chỉnh quy hoạch.

Trong năm 2018, ngoài các dự án nhóm 1 và nhóm 2 đã triển khai như trên, các dự án nhóm 3 và nhóm 4 chưa thực hiện giải ngân.

Thanh toán khối lượng hoàn thành của 02 dự án: Cao ốc Thủy Tiên + Khu Biệt thự Đôi An Sơn: 0,49 tỷ đồng.

KHU ĐÔ THỊ MỚI BẮC VŨNG TÀU, TP. VŨNG TÀU

Thực hiện giải ngân trong năm: 100,74 tỷ đồng, đạt 470,7% kế hoạch, vượt kế hoạch nhiều là do thuận lợi trong việc thỏa thuận đền bù khu vực 20ha giai đoạn 1.

- Đang tiến hành lập và phê duyệt Phương án bồi thường, GPMB tổng thể của dự án;
- Đã thỏa thuận bồi thường được 33.840,9m2. Lũy kế diện tích đã có mặt bằng là 42.619,5m2;
- Đã hoàn thành khoan khảo sát địa chất phục vụ thiết kế BVTC HTKT;
- Đang triển khai thiết kế BVTC HTKT Dự án;
- Thực hiện thủ tục xin điều chỉnh quy hoạch cục bộ khu vực 20ha và lập dự án đầu tư giai đoạn 1.

Về tình hình đầu tư tài chính

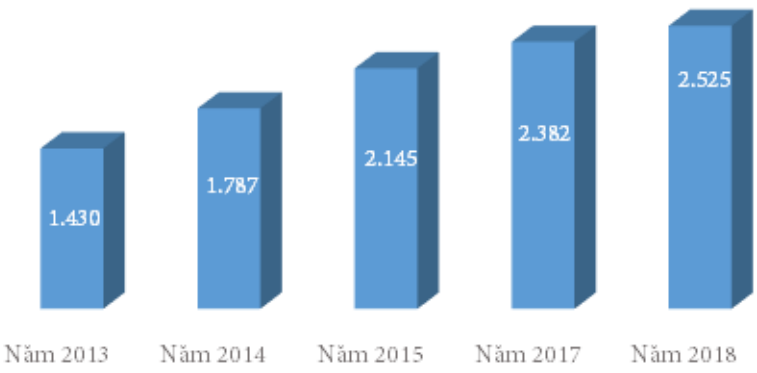
Đến thời điểm 31/12/2018, tổng vốn đầu tư tài chính theo giá gốc là 1.089,2 tỷ đồng. Tại thời điểm 31/12/2018, Tổng Công ty có 08 công ty con (tỷ lệ sở hữu trên 50%), 06 công ty liên kết (tỷ lệ sở hữu trên 20% đến 50%), đầu tư dài hạn khác vào 07 công ty (tỷ lệ sở hữu đến 20%) và góp vốn liên doanh thực hiện 02 dự án là 83 tỷ đồng (Khu dân cư Phú Mỹ và Khu công nghiệp xen kẽ dân cư Xuân Thới Thượng, Hóc Môn, TP.HCM).

Trong kỳ, các doanh nghiệp có vốn góp của Tổng Công ty chủ yếu hoạt động trên các lĩnh vực: Đầu tư, kinh doanh bất động sản; xây lắp; sản xuất VLXD; kinh doanh thương mại, dịch vụ du lịch. Đến thời điểm hiện tại, Tổng Công ty tiếp tục triển khai quyết liệt công tác tái cấu trúc đối với các khoản đầu tư tài chính ngoài DN nhằm nâng cao hiệu quả lĩnh vực đầu tư tài chính của Tổng Công ty. Cụ thể:

- + Hoàn tất việc thoái vốn tại DIC Hội An;
- + Hoàn tất việc thoái toàn bộ vốn tại công ty TNHH J&D Đại An và công ty TNHH Teakwang DIC, Thực hiện thoái toàn bộ vốn góp tại CTCP Việt Thiên Lâm;

Báo cáo tình hình tăng vốn điều lệ trong năm 2018

Trong năm 2018, căn cứ theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 số 02/2018/NQ-ĐHCD ngày 24/04/2018, Tổng Công ty thực hiện tăng vốn điều lệ từ 2.381.948.190.000 đồng lên 2.524.847.830.000 đồng bằng hình thức phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2017.



Quá trình tăng vốn điều lệ

- + Hoàn tất việc chuyển đổi mô hình hoạt động của DIC Bình Minh;
 - + Thực hiện tăng tỷ lệ sở hữu tại DIC Anh Em từ 40,83%/VĐL lên 83,09%/VĐL;
 - + Hoàn tất việc mua thêm 697.590 cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu của DIC số 1;
 - + Hoàn tất việc nâng tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty tại DIC Phương Nam từ 43% lên 48,8%/VĐL.
- Trong năm, Tổng Công ty tiếp tục triển khai việc tái cấu trúc hoạt động sản xuất kinh doanh của các đơn vị như DIC Anh Em, DIC Resco, DIC Micen, DIC Vật liệu theo kết luận sau khi rà soát của Tổ công tác được thành lập theo quyết định số 60/QĐ – DIC Corp – HĐQT ngày 25/02/2018 về việc thành lập Tổ công tác làm việc với các công ty con và công ty liên kết sau. Tiếp tục triển khai công tác thoái vốn tại Công ty CP Cao su Phú Riềng Kratie, Công ty CP Phát triển đô thị Phú Quốc, DIC Sport, DIC Thanh Bình. Tuy nhiên, việc thoái vốn vẫn gặp nhiều khó khăn mà nguyên nhân chủ yếu là không tìm được đối tác nhận chuyển nhượng phần vốn góp.

Tình hình hoạt động các công ty con – công ty liên kết

ĐVT: Triệu đồng

STT	Tên đơn vị	Tổng doanh thu		Lợi nhuận trước thuế		Lợi nhuận sau thuế	
		2018	2017	2018	2017	2018	2017
I	Công ty con						
1	Công ty CP ĐTPTXD Số 1	233.754	215.289	233.754	215.289	7.694	6.615
2	Công ty CP DIC Du lịch và Thương mại	303.899	366.799	303.899	366.799	6.710	8.517
3	Công ty CP Vật liệu xây dựng DIC	37.698	66.917	37.698	66.917	(20.784)	(2.219)
4	Công ty Cổ phần ĐTPTXD DIC Số 2	85.037	98.339	85.037	98.339	(9.957)	3.155
5	Công ty Cổ phần Gạch men Anh Em DIC	405.761	267.630	405.761	267.630	77.356	(15.259)
6	Công ty Cổ phần Thủy Cung DIG	Đang trong giai đoạn đầu tư					
7	Công ty Cổ phần ĐTPT Xây dựng Hà Nam	Đang trong giai đoạn đầu tư					
8	Công ty CP ĐTPTXD Khoáng sản Miền Trung (*)		15.807		(2.141)		(2.141)
II	Công ty liên doanh, liên kết						
1	Công ty CP Bất động sản DIC		50.484		1.216		747
2	Công ty CP ĐTPTXD Phương Nam	152,7	126,2	-116,3	-167,9	-116,3	-167,9
3	Công ty CP ĐTPTXD Bê Tông	644.877	562.060	17.686	15.391	13.960	12.204
4	Công ty Cổ phần DIC số 4	326.609	254.045	17.107	8.892	13.813	7.028
5	Công ty Cổ phần DIC Toàn Cầu	20,7	1,9	(361)	(618)	(361)	(618)
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Du lịch thể thao Vũng Tàu (**)		3.323		(184)		(184)

(*) Công ty CP ĐTPTXD Khoáng sản Miền Trung Tổng Công ty đã thoái toàn bộ vốn góp trong quý 1/2019.

(**) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Du lịch thể thao Vũng Tàu Tổng Công ty đã thoái toàn bộ vốn góp trong quý 1/2019.

Tình hình hoạt động các công ty con – công ty liên kết (tt)

Đến thời điểm 31/12/2018, vốn góp của Tổng Công ty tại các đơn vị thành viên chủ yếu tập trung vào các lĩnh vực đầu tư liên quan đến hoạt động kinh doanh chính của Tổng Công ty. Trong kỳ, Tổng Công ty tập trung triển khai tái cấu trúc các đơn vị thành viên. Cụ thể, thực hiện thoái vốn tại các đơn vị thành viên thuộc Lĩnh vực sản xuất VLXD do hiệu quả lĩnh vực này còn thấp ngoài DIC Bê Tông hoạt động hiệu quả và chia cổ tức thì các DN còn lại như DIC Vật Liệu, DIC Micen, DIC Anh Em, hoạt động SXKD gặp nhiều khó khăn và chịu áp lực lớn từ việc trả nợ vay ngân hàng, nợ bảo hiểm, nợ thuế ... Đối với các đơn vị thuộc Lĩnh vực xây lắp (chiếm 5/21 tổng số đơn vị có vốn góp của Tổng công ty), trong năm, Tổng Công ty đã triển khai quyết liệt công tác tái cấu trúc (sát nhập, thoái vốn...) một số công ty hoạt động không hiệu quả, không thực sự làm gia tăng lợi ích cho thương hiệu DIC, sau khi tái cấu trúc các đơn vị đã hoạt động kinh doanh có hiệu quả gồm DIC số 4, DIC số 1. Lĩnh vực thương mại –dịch vụ chiếm 46%/Vốn đầu tư của Tổng Công ty, ngoài các đơn vị như công ty CP Thủy Cung DIG, công ty CP DIC Toàn Cầu đang trong giai đoạn đầu tư, DIC Phương Nam hoạt động chưa hiệu quả thì các đơn vị còn lại hoạt

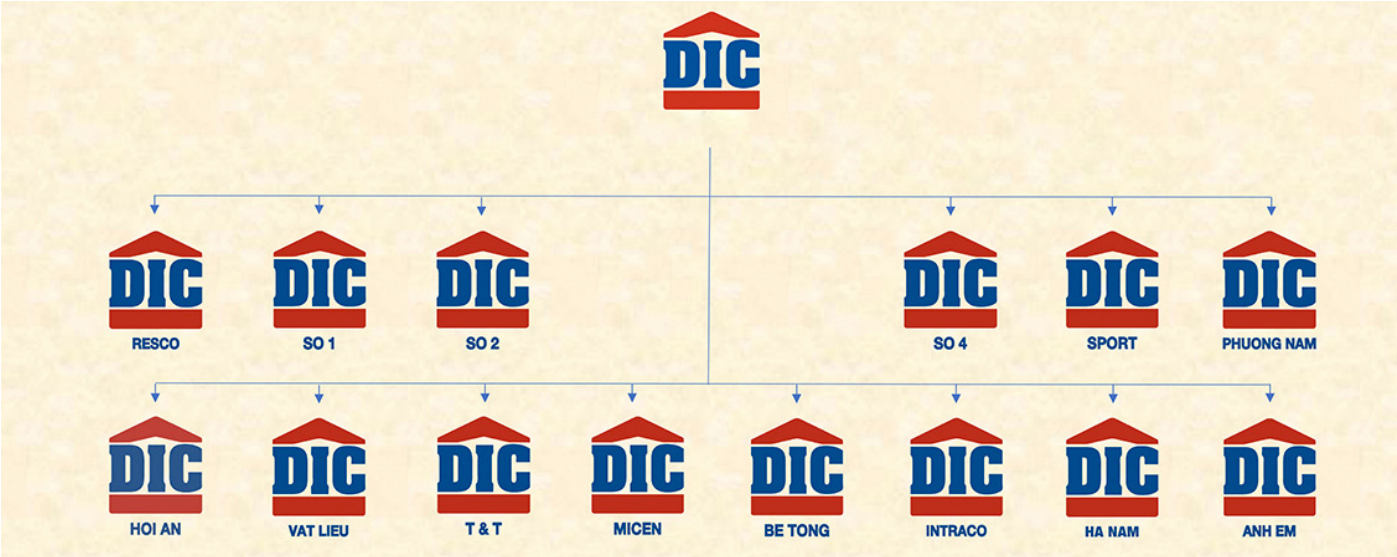
động tương đối ổn định, các đơn vị thực hiện chia cổ tức năm 2017 gồm DIC T&T chia cổ tức 5% bằng tiền, DIC Resco 5% bằng tiền, DIC Intraco 3,5%.

Trong năm, Tổng Công ty đã hoàn tất việc thoái vốn và tăng tỷ lệ sở hữu tại các đơn vị:

- + Hoàn tất việc thoái vốn tại DIC Hội An.
- + Hoàn tất việc thoái toàn bộ vốn tại công ty TNHH J&D Đại An, công ty TNHH Taekwang DIC, Thực hiện thoái vốn Việt Thiên Lâm.
- + Hoàn tất việc chuyển đổi mô hình hoạt động của DIC Bình Minh sang công ty cổ phần.
- + Thực hiện tăng tỷ lệ sở hữu tại DIC Anh Em từ 40,83%/VĐL lên 83,09%/VĐL, Hoàn tất việc mua thêm 697.590 cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu của DIC số 1, Hoàn tất việc nâng tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty tại DIC Phương Nam từ 43% lên 48,8%/VĐL.

Thu nhập từ hoạt động đầu tư tài chính của Tổng công ty:

Số lượng cổ tức Tổng Công ty dự kiến được nhận trong năm 2018. Cụ thể: bằng tiền: 11,04 tỷ đồng; bằng cổ phiếu 77.510 CP. Tới thời điểm hiện tại hầu hết các đơn vị trong tổ hợp DIC đều thực hiện chia cổ tức năm 2017 cho Tổng Công ty ngoại trừ DIC Intraco.



TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2017	Năm 2018	2018/2017 (%)
Tổng giá trị tài sản	Tỷ đồng	6.111,1	6.832,1	112%
Doanh thu thuần	Tỷ đồng	1.593,7	2.345,0	147%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	Tỷ đồng	206,8	339,4	164%
Lợi nhuận khác	Tỷ đồng	48,5	88,9	183%
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	255,3	428,3	168%
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	202,4	332,9	164%

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2017	Năm 2018
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	2,99	1,88
+ Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,79	0,83
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Nợ phải trả/Tổng tài sản	Lần	0,52	0,53
+ Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu	Lần	1,10	1,12
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	0,38	0,53
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Vòng	0,27	0,36
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	12,70%	14,20%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	7,12%	10,90%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	3,38%	5,14%
+ Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	12,98%	14,47%

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Cổ phần

Số lượng cổ phần: 252.484.783 cổ phần.
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng.
Số cổ phiếu ưu đãi: không có.
Số cổ phiếu phổ thông: 252.484.783 cổ phần.
Số cổ phiếu đang lưu hành: 252.484.783 cổ phần.
Số cổ phần chuyển nhượng tự do: 252.484.783 cổ phần.
Số cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: không có



Cơ cấu cổ đông theo tỷ lệ sở hữu tại thời điểm chốt ngày 08/03/2019

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu/VĐL
1	Cổ đông lớn (sở hữu ≥ 5% vốn CP)	122.338.892	48,45%
	- Trong nước	68.556.739	27,15%
	- Nước ngoài	53.782.153	21,30%
2	Cổ đông khác	130.145.891	51,55%
	- Trong nước	88.124.041	34,90%
	- Nước ngoài	42.021.850	16,64%
	Tổng cộng	252.484.783	100,00%

Cơ cấu cổ đông theo loại hình sở hữu

STT	Đối tượng	Số lượng cổ đông	Tỷ lệ CĐ/Tổng SL CĐ
1	Cổ đông trong nước	7.770	97,96%
-	Tổ Chức	77	0,97%
-	Cá nhân	7.693	96,99%
2	Cổ đông nước ngoài	162	2,04%
-	Tổ chức	45	0,57%
-	Cá nhân	117	1,47%
	Tổng cộng	7.932	100,00%

Danh sách cổ đông lớn

Tên tổ chức/cá nhân	Số CMND/Hộ chiếu/ĐKKD	Địa chỉ	Số lượng CP	Tỷ lệ/SLCPĐLH
Amersham Industries Ltd	C00059	1501 Cao Ốc Mê Linh Point, 2 Ngõ Đức Kế, Quận 1, Tp. HCM, Việt Nam	27.772.000	11,00%
Công ty CP Taekwang Vina Industrial	CA4913	#8, Đường 9A, Khu công nghiệp Biên Hòa II, Tp. Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	26.010.153	10,30%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Thiên Tân	3500799403	B11/10 Khu đô thị Chí Linh, Phường Nguyễn An Ninh, TP.Vũng Tàu, Tỉnh BRVT	16.663.330	6,60%
Công ty CP Chứng khoán Bản Việt	69/GCNTVLK	Tháp tài chính BITEXCO, Tầng 15, 02 Hải Triều, P. Bến Nghé, Q1, TP.HCM	23.585.077	9,34%
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Khánh Hội	0302251673	360C Bến Vân Đồn, F.1, Q.4, TP.HCM	12.800.000	5,07%
Nguyễn Thiện Tuấn	273260272	41/2A Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P. Tam Thắng, TP. Vũng Tàu, BRVT	15.508.332	6,14%
Tổng			122.338.892	48,45%

Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Vốn chủ sở hữu của Tổng Công ty đến thời điểm 31/12/2018 là 3.236 tỷ đồng tăng 10,67% so với năm 2017. Trong đó, vốn điều lệ 2.524 tỷ đồng; thặng dư vốn cổ phần 66,1 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là 473,4 tỷ đồng. Trong năm 2018, Tổng Công ty đã thực hiện tăng vốn điều lệ từ 2.382 tỷ đồng lên 2.524 tỷ đồng theo quyết định số 26/NQ-DIC Corp – HĐQT ngày 23/08/2018 thông qua phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2017 với tỷ lệ 6% và tăng vốn điều lệ của Tổng Công ty.

Giao dịch cổ phiếu quỹ

Trong năm, Tổng Công ty không phát sinh giao dịch liên quan tới cổ phiếu quỹ.



BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO





BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Chỉ tiêu kế hoạch – kết quả sản xuất kinh doanh năm 2018:

Trên cơ sở kết quả đạt được năm 2017 cùng nhận định thị trường, đánh giá các cơ hội đầu tư, khả năng kinh doanh các sản phẩm dự án, Tổng Công ty đề xuất kế hoạch, nhiệm vụ trọng tâm, các giải pháp thực hiện trong năm 2018 đã được ĐHĐCĐ phê duyệt và kết quả thực hiện như sau:

ĐVT: Tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	KH SXKD năm 2018		Kết quả SXKD năm 2018			
		Tổng Công ty mẹ	Hợp nhất	Tổng Công ty mẹ	%TH/ KH	Hợp nhất	%TH/ KH
1	Doanh thu	2.000,0	2.600,0	2.149,4	107,47%	2.612,2	100,47%
1.1	Doanh thu hoạt động SXKD			1.985,6		2.345,0	
1.2	Doanh thu tài chính			157,3		155,0	
1.3	Doanh thu khác			6,5		112,2	
2	Lợi nhuận trước thuế	310,0	350,0	359,0	115,80%	428,3	122,37%
3	Lợi nhuận sau thuế			280,5		332,9	
4	Tổng vốn đầu tư phát triển	3.060,0		1.570,0	51,30%		
5	Cổ tức (%)	10 - 15%		12%			
6	Vốn điều lệ	3.001,3		2.524,8	84,13%	2.381,9	
7	Tổng tài sản			6.111,1		6.832,1	

Trong năm 2018, Tổng Công ty đã hoàn thành vượt các chỉ tiêu kế hoạch đề ra, cụ thể: doanh thu hợp nhất đạt 2.612,2 đạt 100,47% kế hoạch đề ra tăng 50,39% so với năm 2017, lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 332,9 tỷ đồng, đạt 118,90% kế hoạch, tổng vốn đầu tư phát triển đạt 1.570 tỷ đồng đạt 51,3% kế hoạch. Trong năm, công tác chuyển nhượng và nguồn thu từ các Dự án do Tổng Công ty làm chủ đầu tư hầu hết hoàn thành kế hoạch đề ra. Doanh thu từ kinh doanh bất động sản đạt 1.969 tỷ đồng tăng 90% so với năm 2017.

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TT)

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh (tt)

Đối với công tác đầu tư tài chính: Trong năm 2018, Tổng Công ty đã thực hiện quyết liệt công tác tái cấu trúc các khoản đầu tư tài chính dài hạn như thoái toàn bộ vốn góp tại Công ty CP Đầu tư Việt Thiên Lâm, công ty TNHH J&D Đại An và công ty TNHH Taekwang DIC, thoái một phần vốn góp tại DIC Hội An, trong kỳ, Tổng Công ty thực hiện góp vốn tăng tỷ lệ sở hữu và mua cổ phiếu phát hành thêm của một số đơn vị với tổng số tiền 158,89 tỷ đồng.

Công tác đầu tư các dự án:

Năm 2018, Tổng Công ty thực hiện đầu tư 25 dự án, kết quả đã giải ngân đầu tư 1.570/3.060 tỷ đồng, trong đó dự án nhóm 1: 1.307,14 tỷ đồng, dự án nhóm 2: 103,5 tỷ đồng, dự án nhóm 3: 0 đồng, các dự án hoàn thành: 0,49 tỷ đồng, đầu tư tài chính 158,89 tỷ đồng. Các dự án trong kế hoạch đầu tư năm 2018 đều thực hiện đạt tiến độ, đảm bảo yêu cầu, riêng về đền bù và nộp tiền sử dụng đất chưa

Về tài chính: đã thu xếp, bố trí vốn đầy đủ các dự án theo kế hoạch với lãi suất tốt nhất, thực hiện giải ngân phù hợp với điều kiện thực tế; Quản trị hiệu quả dòng tiền và nguồn vốn; Tình hình tài chính của Tổng Công ty ổn định, công tác giám sát thực hiện chặt chẽ đúng theo chuẩn mực và qui định pháp luật.

hoàn thành kế hoạch.

Thực hiện Kế hoạch đầu tư đã được ĐHĐCĐ phê duyệt, Tổng Công ty đã triển khai quyết liệt các công việc theo đúng kế hoạch, tuân thủ đúng quy định, đáp ứng nhu cầu và đảm bảo hiệu quả. Trong năm, Tổng Công ty tập trung đầu tư vào các dự án trọng điểm, tạo nguồn thu năm 2019 và một phần do gặp khó khăn trong công tác đền bù Dự án Khu Trung tâm Chí Linh – Tp. Vũng Tàu, Khu Đô thị Du lịch Long Tân – Đồng Nai.



Tình hình chuyển nhượng sản phẩm tại các dự án:

- Dự án Khu Đô thị mới Nam Vĩnh Yên: trong năm 2018 đã chuyển nhượng mới 233 lô với tổng diện tích 67.066,6m2, giá trị 551,4 tỷ đồng. Bàn giao 419 lô, tương ứng diện tích 99.277m2, giá trị: 767,5 tỷ đồng.
- Dự án DIC Phoenix – Khu TTCL: trong năm 2018 chuyển nhượng mới 590 căn, tương ứng diện tích 45.500,96m2, tổng giá trị 862,15 tỷ đồng. Thực hiện bàn giao 637 căn hộ cho khách hàng, diện tích: 49.843,15m2 với tổng giá trị 941.49 tỷ đồng.
- Dự án Gateway – Khu TTCL: tổ chức sự kiện mở bán ngày 27/10/2018, kết thúc năm 2018: chuyển nhượng thành công 1.006 căn, tương ứng diện tích: 77.699,9m2, với tổng giá trị 1.767,73 tỷ đồng.
- Dự án DIC The Landmark Residence: trong năm 2018, chuyển nhượng 01 căn hộ với giá trị 3,8 tỷ đồng.
- Dự án Khu Trung tâm Chí Linh: trong năm 2018 thực hiện ký Hợp đồng chuyển nhượng 17 lô đất tái định cư với giá trị 15 tỷ đồng, diện tích 1.149,4m2.
- Dự án A.T.A - Tầm Thành: Ngày 12/5/2018, tổ chức sự kiện mở bán 335 lô, kết thúc năm 2018 chuyển nhượng thành công 295/335 lô, diện tích 36.493,2m2 với tổng giá trị 288,6 tỷ đồng.

- Dự án Khu Đô thị Du lịch Sinh thái Đại Phước: thực hiện chuyển nhượng mới 03 lô với tổng giá trị 8,2 tỷ đồng, tương ứng diện tích 1.716m2. Trong năm thực hiện công tác chuyển đổi Hợp đồng và bàn giao được 11 lô đất cho khách hàng, tương ứng diện tích 4.753m2.

Thu hồi công nợ Nhà đầu tư cấp 2:

- Để đảm bảo thu hồi vốn các nhà đầu tư cấp 2 theo đúng hợp đồng đã ký kết, ngày 05/4/2018, Tổng Công ty Thành lập Tổ công tác thu hồi vốn theo Hợp đồng với các Nhà đầu tư cấp 2 (Quyết định số: 132/QĐ-DIC Corp-HĐQT ngày 05/4/2018).
- Ngoài kết quả chuyển nhượng Hợp đồng mới từ các dự án, năm 2018 Tổng Công ty đã thu hồi công nợ từ nhà đầu tư cấp 2 Dự án Khu Đô thị Du lịch Sinh thái Đại Phước: 208 tỷ đồng.

Về tài chính:

Đã thu xếp, bố trí vốn đầy đủ các dự án theo kế hoạch với lãi suất tốt nhất, thực hiện giải ngân phù hợp với điều kiện thực tế; Quản trị hiệu quả dòng tiền và nguồn vốn; Tình hình tài chính của Tổng Công ty ổn định, công tác giám sát thực hiện chặt chẽ đúng theo chuẩn mực và quy định pháp luật.

Những tiến bộ công ty đã đạt được trong năm 2018:

Hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu kế hoạch đã được đại hội đồng cổ đông 2018 thông qua.

Thực hiện đầu tư các dự án theo kế hoạch được Đại hội đồng cổ đông thông qua, tuân thủ các qui định Pháp luật liên quan về đầu tư phát triển dự án.

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TT)

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh (tt)

Ban hành các Quy chế và Quy định mới:

Để phù hợp với mô hình tổ chức mới khi Tổng Công ty trở thành Tập đoàn tư nhân, trong năm 2018 đã ban hành 06 Quy chế và 01 quy định sau:

+ Quy chế quản trị nội bộ, Quy chế tổ chức và hoạt động của Ban Kinh tế - Kỹ thuật DIC, Ban Phát triển Thị trường và Kinh doanh Tổng Công ty, Ban quản lý Dự án, Quy chế Quản lý công tác Tổ chức – Lao động – Tiền lương, chế độ chính sách của Tổng Công ty, Quy chế Tổ chức - Hoạt động, Quy chế Quy chế hoạt động điều hành của Tổng Công ty, Quy định mua sắm, quản lý, sử dụng tài sản và một số chi phí quản lý doanh nghiệp.

- Thực hiện Công tác cải cách tiền lương phù hợp theo mô hình hoạt động của Tổng Công ty sau khi

thoái thành công toàn bộ vốn nhà nước.

- Thực hiện tái cấu trúc mạnh mẽ các doanh nghiệp thuộc khối vật liệu, khối xây lắp. Các doanh nghiệp sau khi thực hiện tái cấu trúc đã hoạt động kinh doanh có hiệu quả. Thực hiện thoái toàn bộ /một phần vốn tại các đơn vị có vốn góp của Tổng công ty là DIC Hội An, J & D Đại An, Taekwang DIC và CTCP Đầu tư Việt Thiên Lâm.

- Hoàn tất việc tái cấu trúc giai đoạn 1 các phòng, ban chuyên môn trong Tổng Công ty theo cơ chế tinh gọn, hiệu quả, chuyên nghiệp. Cụ thể: Thực hiện xong việc sáp nhập các Ban thuộc Tổng Công ty.

Thành lập mới: 01 Chi nhánh, 01 Ban, 01 điểm kinh doanh.



Tình hình tài chính

Tình hình tài sản

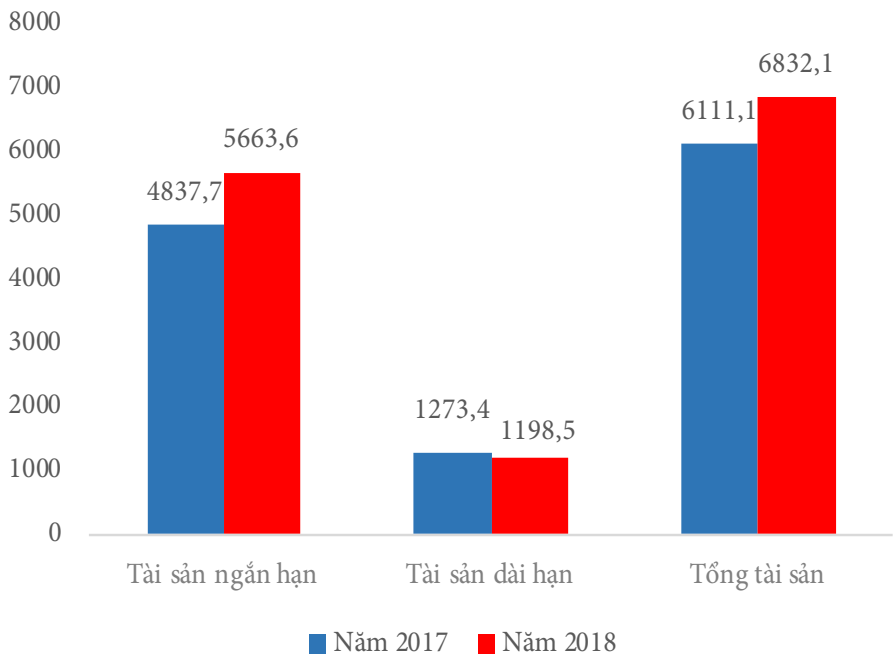
ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	2017		2018		Tỷ lệ % 2018/2017
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
Tài sản ngắn hạn	4.837,7	79,16%	5.633,6	82,46%	116,45%
Tài sản dài hạn	1.273,4	20,84%	1.198,5	17,54%	94,11%
Tổng tài sản	6.111,1	100,00%	6.832,1	100,00%	111,80%

Năm 2018 tiếp tục đánh dấu sự tăng trưởng mạnh mẽ của Tổng Công ty so với năm 2017 chủ yếu do các dự án của Tổng Công ty được chuyển nhượng theo kế hoạch đề ra và đem lại lợi nhuận tốt cho Công ty. Tổng tài sản tại thời điểm 31/12/2018 là 6.832,1 tỷ đồng tăng 11,80% so với cùng kỳ năm trước. Tài sản ngắn hạn đạt 5.633,6 tỷ đồng tăng 16,45% so với năm 2017 chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu tài sản của Công ty (82,46%). Nguyên nhân

chủ yếu dẫn đến việc tài sản ngắn hạn do các khoản phải thu ngắn hạn tăng 69% so với năm 2017 tương ứng tăng 695 tỷ đồng chủ yếu là khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng là 1.021 tỷ đồng tăng 45% so với năm 2017.

Trong năm 2018, tài sản dài hạn là 1.198,5 tỷ đồng, giảm tương ứng 5,9% so với cùng kỳ năm trước, nguyên nhân là khoản phải thu dài hạn khách hàng giảm 95% so với năm 2017 tương ứng giảm gần 160,4 tỷ đồng.



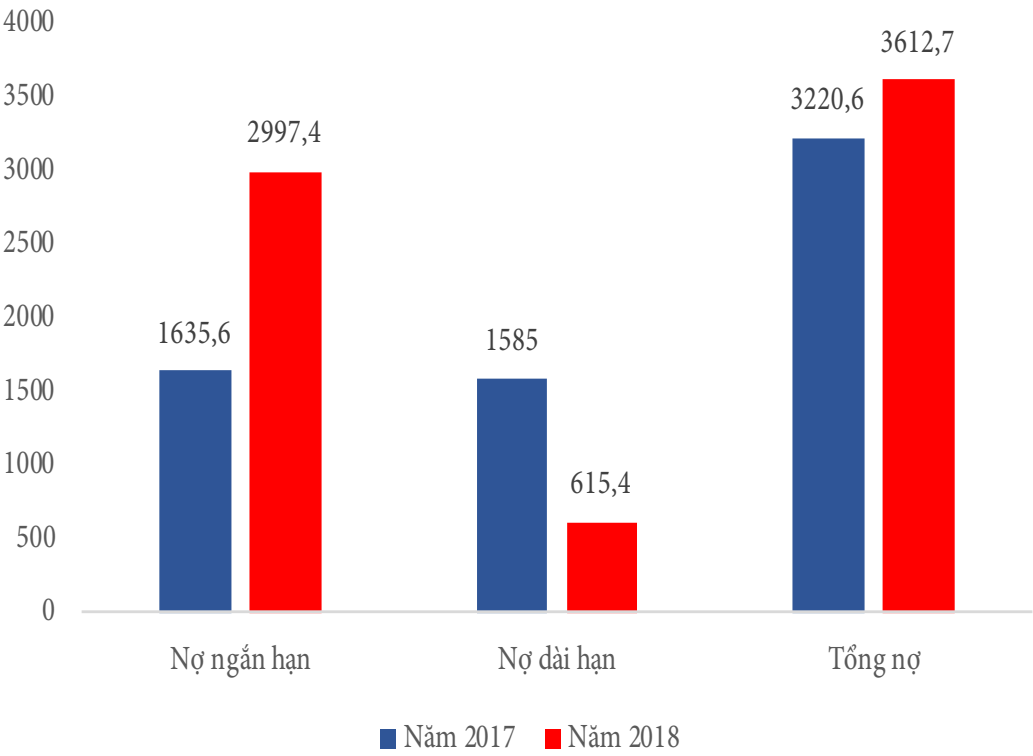
Tình hình nợ phải trả

Chỉ tiêu	2017		2018		Tỷ lệ % 2018/2017
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
Nợ ngắn hạn	1.635,6	50,79%	2.997,4	82,97%	183,26%
Nợ dài hạn	1.585,0	49,21%	615,4	17,03%	38,83%
Tổng nợ	3.220,6	100,00%	3.612,7	100,00%	112,18%

Tại thời điểm 31/12/2018, nợ phải trả là 3.612,7 tỷ đồng trong đó nợ ngắn hạn là 2.997,4 tỷ đồng chiếm 83%/tổng nợ phải trả, tăng 83,3% so với cùng kỳ, nợ dài hạn là 615,4 tỷ đồng giảm 61,2% so với năm 2017.

Trong kỳ, nợ ngắn hạn tăng 1.361,8 tỷ đồng so với năm 2017 chủ yếu do khoản người mua trả tiền

trước ngắn hạn là 1.018,5 tỷ đồng tăng 34% so với cùng kỳ, vay ngắn hạn là 1.194,4 tỷ đồng tăng mạnh so với cùng kỳ. Hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh của Tổng công ty đều được duy trì ở mức tốt trong năm 2017 và 2018. Tổng Công ty luôn đảm bảo thanh toán các khoản nợ đến hạn, không để xảy ra tình trạng nợ quá hạn.



+ **Ảnh hưởng chênh lệch của tỉ lệ giá hối đoái** đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng công ty:

Trong năm ảnh hưởng chênh lệch của tỉ giá hối đoái đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty không đáng kể.

+ **Ảnh hưởng của chênh lệch lãi vay:**

Trong năm 2018, chi phí lãi vay của Tổng Công ty là 21,7 tỷ đồng tăng 27,6% so với năm 2017.

Lãi suất ảnh hưởng rất lớn lên hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp thuộc lĩnh vực bất động sản. Năm 2018, với định hướng của Ngân hàng nhà nước, lãi suất có diễn biến ổn định. Vì thế, với diễn biến thuận lợi của lãi suất hiện nay, Tổng Công ty sẽ có cơ hội giữa ổn định các loại chi phí tài chính, ghi nhận tăng trưởng doanh số bất động sản nhờ thể tác động tích cực đến kết quả sản xuất kinh doanh.

NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ



Tình hình tái cấu trúc về Tổ chức:

Trên cơ sở Kế hoạch, giải pháp chỉ đạo về công tác tái cấu trúc, kết quả năm 2018 đã thực hiện được các công việc sau:

- Ban hành phân công nhiệm vụ HĐQT và Ban điều hành trong công tác chỉ đạo, điều hành và quản lý đầu tư phát triển dự án;
- Ban hành Quy chế hoạt động điều hành của Tổng Công ty, theo đó đã phân công nhiệm vụ công tác điều hành trong Lãnh đạo Tổng công ty;
- Thành lập 03 Tiểu ban trực thuộc HĐQT gồm:

Ban Kiểm toán nội bộ, Hội đồng Đầu tư, Tiểu ban Nhân sự và Lương thưởng;

- Thành lập Ban tham mưu HĐQT: Ban Thư ký HĐQT kiêm thư ký Ban quản trị Tổng Công ty;
- Bổ nhiệm các chức danh trong Ban Điều hành: Từ tháng 01/2018 đến tháng 5/2018, Tổng Công ty bổ nhiệm 01 Tổng giám đốc, 06 Phó Tổng giám đốc, 01 Kế toán trưởng;
- Kết quả sau khi tái cấu trúc giai đoạn 1, cơ cấu các Ban Tổng Công ty gồm 11 Ban.

Công tác cải cách tiền lương:

Trước đây, Tổng Công ty là Doanh nghiệp cổ phần do Nhà nước nắm quyền chi phối, chế độ tiền lương thực hiện theo quy định đối với doanh nghiệp Nhà nước. Do đó, việc trả lương cho cán bộ quản lý và người lao động chưa linh hoạt, việc xếp lương, nâng lương phụ thuộc vào thâm niên công tác, chưa đánh giá cao năng lực và hiệu quả công việc của từng người lao động. Từ ngày 01/6/2018, Tổng Công ty áp dụng Quy chế Quản lý công tác Tổ chức - Lao động - Tiền lương. Quy chế tiền lương mới xây dựng trên cơ sở chức danh công việc và vị trí làm việc của từng lao động.



KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG NĂM 2019

Chỉ tiêu Kế hoạch SXKD năm 2019

Chỉ tiêu	ĐVT	Công ty mẹ	Hợp nhất
Tổng doanh thu	Tỷ đồng	2.350	2.900
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	501	550
Tổng vốn đầu tư phát triển	Tỷ đồng	6.970,8	
Vốn điều lệ	Tỷ đồng	3.151	
Cổ tức	%	10-15%	

Công tác tái cấu trúc

Năm 2019, thực hiện công tác tái cấu trúc như sau:

Tiếp tục thực hiện công tác tái cấu trúc, sắp xếp, sáp nhập các Ban, Phòng, bộ phận, đánh giá chất lượng lao động, vị trí công tác phù hợp với năng lực và nhu cầu công tác. Tiếp tục thực hiện định biên lao động tại các Ban Tổng Công ty, đảm bảo bộ máy tinh gọn, hiệu quả.

Tăng cường nhân sự có năng lực, đáp ứng nhu cầu công việc trong giai đoạn mới.

Xây dựng lại Nội quy lao động, Thỏa ước lao động tập thể của Tổng Công ty.

Phối hợp với các Tiểu Ban lương thưởng để hoàn

thiện, ban hành Quy chế Khen thưởng.

Xây dựng Phương án điều chỉnh tiền lương, thu nhập Tổng Công ty phù hợp với sự thay đổi của Nhà nước về việc điều chỉnh mức lương cơ sở, định mức lương tối thiểu vùng; Phương án tăng mức tiền lương, thu nhập đối với một số chức danh Lãnh đạo.

Nghiên cứu xây dựng mô hình quản trị du lịch phù hợp với điều kiện thực tế tại Tổng Công ty.

Thực hiện tái cấu trúc các đơn vị khối xây lắp;

Thực hiện chủ trương thoái vốn toàn bộ vốn góp tại các đơn vị: Sông Đà Hà Nội, DIC Sport, DIC Micen, DIC Vật Liệu, DIC Thanh Bình...;



Công tác Đối ngoại:

Tăng cường các hoạt động đối ngoại, các hoạt động tổ chức cho cộng đồng để truyền thông nhằm nâng cao thương hiệu DIC, góp phần nâng cao năng lực cạnh tranh trong hoạt động kinh doanh.

Công tác tài chính:

- Hoàn tất việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu;
- Làm việc với các tổ chức tín dụng, thu xếp vốn với lãi suất hợp lý, phục vụ công tác đầu tư các dự án theo kế hoạch đã được phê duyệt;
- Phối hợp Ban Phát triển Thị trường và Kinh doanh, rà soát, thu hồi công nợ từ các dự án; thu theo tiến độ đối với các Hợp đồng mới chuyển nhượng;
- Tăng cường công tác quản lý, kiểm soát chi phí.

Công tác đầu tư:

Kế hoạch đầu tư dự án năm 2019 dự kiến: : 6.970,8 tỷ đồng. Cụ thể:

- Nộp tiền sử dụng đất là: 1.834,6 tỷ đồng;
- Nộp tiền đầu giá quyền SDD dự án An Hải: 400 tỷ đồng, Tổ hợp Du lịch DIC Star Vũng Tàu – Nghinh Phong: 500 tỷ đồng, sân golf và Khu



nghỉ dưỡng Hồ Tràm DIC – Xuyên Mộc: 200 tỷ đồng, tổng cộng: 1.100 tỷ đồng;

- Chi bồi thường giải phóng mặt bằng là: 2.160,97 tỷ đồng;
- Chi phí TVTK, lập QH, thi công công trình và chi phí khác: 1.684,37 tỷ đồng;
- Đầu tư tài chính: 190,8 tỷ đồng.

GIẢI TRÌNH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2018 của Tổng Công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam là đơn vị đã được UBCK Nhà nước chấp thuận là tổ chức Kiểm toán độc lập được kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán. Kết quả thẩm định cho thấy: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2018 của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng được lập và công bố đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng Công ty, phù hợp với Chế độ, Chuẩn mực Kế toán và các quy định của pháp luật hiện hành.

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY



Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

Các hoạt động đào tạo người lao động:

Trong năm 2018, Tổng Công ty thực hiện công tác đào tạo gồm:

Tổng Công ty đã ban hành Quy chế về công tác đào tạo. Theo đó, quy định cụ thể đối tượng, chính sách và cơ chế liên quan đến công tác đào tạo để nâng cao trình độ cho người lao động.

Năm 2018, Tổng Công ty đã cử cán bộ tham gia Lớp đào tạo sử dụng Revit và Civil (Ứng dụng công nghệ BIM): 38 người, trong đó, Tổng Công ty: 22 người với tổng chi phí tương ứng 733 triệu đồng.

Chính sách đối với người lao động trong năm 2018:

Chi tiết nêu tại mục “Số lượng cán bộ, nhân viên. Tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động”



Đánh giá về hoạt động bảo vệ môi trường

Trong lĩnh vực sản xuất và kinh doanh, Tổng Công ty chú trọng vào nghiên cứu và phát triển, đổi mới công nghệ, cải tiến kỹ thuật để tiết kiệm vật tư, nguyên liệu, năng lượng, giảm thiểu lượng phát thải và sản xuất ra những sản phẩm thân thiện với môi trường (xây lắp, bê tông, gạch không nung, phủ cây xanh, hồ nước ...).

Công tác bảo vệ môi trường được thể hiện trong các cam kết của Tổng Công ty khi triển khai dự án, công trình xây dựng, sản xuất, các dự án khu đô thị của Tổng Công ty đều quy hoạch diện tích đất cây xanh hợp lý. Các đơn vị như (DIC Vật liệu, DIC Bê Tông, DIC Anh Em đều có trạm xử lý nước thải tập trung, xử lý bụi, chống ồn ... Tổng Công ty đã không ngừng cải tiến, đầu tư công nghệ hiện đại thân thiện với môi trường; đầu tư nghiên cứu, cải tiến mẫu mã, chất lượng nhằm sản xuất ra các sản phẩm thân thiện với môi trường. Các tòa nhà chung cư, trung tâm đô thị đều thiết kế diện tích đất phủ cây xanh và lòng hồ trong quy hoạch, tạo cảnh quan và không khí trong lành. Hiện tại Tổng Công ty đang triển khai các dự án về du lịch sinh thái như dự án khu dự án Điểm du lịch sinh thái và vui chơi giải trí Hồ Ba Hang tại tỉnh Hà Nam.



Đánh giá liên quan đến trách nhiệm về xã hội

Trong năm 2018, Tổng Công ty hỗ trợ xây dựng các công trình công ích, từ thiện vì người nghèo, khuyến học, xây cầu, làm đường, là doanh nghiệp khởi nguồn cho nhiều chương trình ý nghĩa, nhiều ý tưởng có giá trị với xã hội như “Ngày gia đình DIC”, chương trình “Ngàn quà Tết, kết yêu thương”, dự án “Nhà vệ sinh học đường xanh”... với tổng số tiền hỗ trợ 9,8 tỷ đồng.



BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Trong năm 2018, Tổng Công ty đã tận dụng tốt các cơ hội, phát huy năng lực, lợi thế doanh nghiệp về nhân lực và kinh nghiệm quản trị, tiềm năng đất đai tại, các dự án do Tổng Công ty làm chủ đầu tư. Đồng thời, HĐQT Tổng công ty đã đề ra các chủ trương đúng đắn, quyết liệt trong chỉ đạo điều hành thực hiện các mục tiêu SXKD ngay từ đầu năm.

Cụ thể kết quả thực hiện kế hoạch SXKD 2018 như sau:

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2018 (tỷ đồng)		Thực hiện 2018 (tỷ đồng)		Tỷ lệ hoàn thành KH năm 2018		Tăng (+) /giảm (-) so với cùng kỳ năm 2017	
	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
Tổng doanh thu	2.000,0	2.600,0	2.149,4	2.612,2	107,47%	100,47%	202,81%	150,39%
Lợi nhuận trước thuế	310,0	350,0	359,0	428,3	115,80%	122,37%	223,03%	167,73%
Lợi nhuận sau thuế			280,5	332,9			218,52%	164,50%
Tổng vốn đầu tư phát triển	3.060,0		1.570,0		52,90%		116,50%	
Cổ tức	10-15%		12%					

Kết quả hoạt động SXKD năm 2018 đã hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu kế hoạch ĐHĐCĐ thường niên 2018 thông qua, thể hiện sự thay đổi vượt bậc của Tổng Công ty khi chuyển sang mô hình hoạt động Tập đoàn kinh tế tư nhân, đảm bảo sự phát triển bền vững, tạo đà cho sự tăng trưởng năm 2019 và các năm tiếp theo.

Kết quả SXKD năm 2018 thể hiện trên các lĩnh vực hoạt động chính của Tổng Công ty như sau:

Hoạt động đầu tư phát triển dự án đầu tư kinh doanh bất động sản:

Trong năm 2018, Tổng Công ty tiếp tục đầu tư phát triển các dự án đã cơ bản hoàn thành các thủ tục pháp lý, có kết nối hạ tầng giao thông thuận lợi, tập trung trọng điểm các dự án có tính thanh khoản tốt, kêu gọi được các nhà đầu tư như: Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên, Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước, các dự án thành phần thuộc Khu trung tâm Chí Linh, Khu phức hợp Cap Saint Jacques, Khu

đô thị du lịch Long Tân, Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu... Có thể nói, năm 2018 là một năm thành công lớn của Tổng Công ty trong lĩnh vực phát triển kinh doanh bất động sản, mang lại nguồn thu và lợi nhuận chính cho doanh nghiệp, duy trì sự an tâm của khách hàng, khẳng định được uy tín của thương hiệu DIC trên thị trường bất động sản.

Hoạt động đầu tư phát triển dự án đầu tư kinh doanh bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng:

Trong năm 2018 tiếp tục hoàn chỉnh và đưa vào khai thác các sản phẩm bất động sản du lịch: DIC The Landmark Residence, Khách sạn DIC Star Vĩnh



Yên, và triển khai công tác nghiên cứu, chuẩn bị đầu tư các dự án khu du lịch, Condotel, các khách sạn đạt tiêu chuẩn cao gắn liền thương hiệu quốc tế trên các địa bàn phát triển du lịch trọng điểm như TP Vũng Tàu, Phú Quốc, Côn Đảo... phù hợp nhu cầu phát triển du lịch trong nước, quốc tế. Định hướng phát triển của Tổng Công ty giai đoạn 2018-2022 là: Phát triển các dự án bất động sản du lịch và các dịch vụ hỗ trợ, trong đó gia tăng đầu tư để tăng tài sản và tạo nguồn thu ổn định cho doanh nghiệp, dự kiến giai đoạn 2018-2022 tỷ trọng phát triển lĩnh vực này chiếm khoảng 40-50% tổng giá trị phát triển của doanh nghiệp.



Hoạt động đầu tư tài chính:

Thực hiện quyết liệt nhiệm vụ tái trúc doanh nghiệp; theo đó đã cơ cấu lại các đơn vị trực thuộc, giảm các đầu mối trung gian, sắp xếp lại bộ máy đảm bảo tinh gọn và hiệu quả. Đối với các Công ty thành viên, đến nay đã có bản thoái vốn tại các đơn vị thành viên hoạt động không hiệu quả, không có hướng phát triển. Cùng đó, điều chỉnh ngành nghề, cấu trúc tài chính doanh nghiệp, hoàn chỉnh hệ thống quản lý nâng cao năng lực doanh nghiệp, hướng Tổng Công ty phát triển theo phương thức, thông lệ mới mà một số Tập đoàn lớn trong nước và quốc tế đang áp dụng, hướng tới quản trị doanh nghiệp theo tiêu chuẩn quốc tế, đảm bảo minh bạch và hiệu quả.

CÁC HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT TRONG NĂM 2018

Trong năm 2018, HĐQT đã tổ chức 45 cuộc họp và ban hành 41 Nghị quyết để triển khai chỉ đạo điều hành hoạt động SXKD của doanh nghiệp. HĐQT đã bám sát Nghị quyết của ĐHĐCĐ, biến động của thị trường và hoạt động SXKD của Tổng Công ty để đưa ra định hướng và các giải pháp, quyết định tác động tích cực tới hoạt động SXKD, tạo đà tăng trưởng trong doanh thu, lợi nhuận, đảm bảo mục tiêu giữ vững ổn định và phát triển bền vững của Tổng Công ty như:

- Tổ chức thành công ĐHĐCĐ bất thường trong tháng 01/2018 và ĐHĐCĐ thường niên trong tháng 04/2018;
- Bầu các chức danh trong HĐQT nhiệm kỳ III (2018-2022);
- Thông qua các chủ trương về công tác đầu tư: phê duyệt kế hoạch đầu tư dự án 2018; chủ trương thỏa thuận bồi thường tại các dự án: Khu đô thị bắc Vũng Tàu, Khu đô thị du lịch Long Tân...;
- Thông qua các chủ trương về công tác tổ chức: Chủ trương sắp xếp cơ cấu các phòng, ban Tổng Công ty; Thành lập chi nhánh Tổng Công ty- Khách sạn DIC Star Vĩnh Phúc; Thành lập BQL Đất đai và Bất động sản DIC;
- Thông qua các chủ trương về công tác nhân sự: Thông qua phương án Ông Nguyễn Hùng Cường thôi kiêm nhiệm Phó Tổng Giám đốc để thực hiện nhiệm vụ Phó Chủ tịch HĐQT

ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY

HĐQT đánh giá cao nỗ lực của Ban điều hành trong quá trình thực hiện kế hoạch SXKD năm 2018 đã được ĐHĐCĐ và HĐQT đề ra. Thành quả tốt trong kết quả SXKD năm 2018 là sự cố gắng vượt bậc của Ban điều hành, với tất cả năng lực, sự đoàn kết, sự quyết liệt tuân thủ nghiêm túc chủ trương của HĐQT. Các quyết sách của HĐQT

- chuyên trách, bổ nhiệm thêm 01 Phó Tổng Giám đốc; Điều chỉnh nhân sự Ban Kiểm toán nội bộ; Miễn nhiệm chức danh Phó Tổng Giám đốc đối với Ông Lê Văn Tảng, Ông Đặng Xuân Hương;
- Thông qua chủ trương thoái vốn tại các Công ty thành viên: DIC Hội An, DIC Sport; DIC Bình Minh; Công ty TNHH Taekwang-DIC và Công ty TNHH J&D Đại An; Chuyển nhượng vốn tại Công ty cổ phần Đầu tư Việt Thiên Lâm;
- Thông qua các chủ trương về công tác tài chính: Vay vốn lưu động, vốn đầu tư đầu tư các dự án, trả nợ trái phiếu năm 2014 trước hạn; hoàn tất công tác phát hành cổ phiếu để trả cổ tức 2017; lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính 2018; triển khai công tác phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu;...
- Các quyết định quan trọng khác về hoạt động SXKD của Tổng Công ty.

được Ban điều hành triển khai quyết liệt nhưng cẩn trọng và chắc chắn. Kết quả đạt được trên tất cả các lĩnh vực hoạt động, trên tất cả các lĩnh vực hoạt động SXKD của Tổng Công ty đã tiếp tục được duy trì, củng cố được lòng tin từ đối tác, khách hàng, cổ đông. Ban điều hành cơ bản đã hoàn thành tốt nhiệm vụ trong

năm 2019, tạo được hiệu ứng làm việc, phong trào thi đua sôi nổi trong lao động sản xuất toàn Tổng Công ty. HĐQT tin tưởng với các giải pháp chắc chắn, tinh thần trách nhiệm cao, sự năng động, linh hoạt trong công tác quản lý, điều hành của Ban điều hành cùng với sự đồng lòng của toàn thể cán bộ công nhân viên sẽ đảm bảo sự chắc chắn

ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

Công tác bảo vệ môi trường được thể hiện trong các cam kết của Tổng Công ty khi triển khai dự án, công trình xây dựng, sản xuất. Trong lĩnh vực sản xuất và kinh doanh, Tổng Công ty luôn chú trọng vào nghiên cứu và phát triển, đổi mới công nghệ, cải tiến kỹ thuật để tiết kiệm vật tư, nguyên liệu, năng lượng, giảm thiểu lượng rác thải và sản xuất ra những sản phẩm thân thiện với môi trường (xây lắp, bê tông, gạch không nung, phủ cây xanh, hồ nước ...). Trong chiến lược phát triển bền vững, Tổng Công ty không chỉ quan tâm đến nghĩa vụ và trách

hoàn thành và hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu mà ĐHĐCĐ tin tưởng giao phó, từng bước chinh phục thị trường mới, thị trường khó tính trong nước và quốc tế trong bối cảnh còn nhiều khó khăn phức tạp, cũng như sự cạnh tranh gay gắt của các tập đoàn lớn trong và ngoài nước.

nhiệm liên quan đến sản xuất kinh doanh, mà còn nâng cao khả năng kết nối cộng đồng đồng thời thể hiện tinh thần trách nhiệm trong công tác thực hiện an sinh xã hội tại địa phương với số tiền ủng hộ 9,8 tỷ đồng thông qua các công việc cụ thể như hỗ trợ địa phương, hỗ trợ xây dựng các công trình công ích, từ thiện vì người nghèo, khuyến học, xây cầu, làm đường, là doanh nghiệp khởi nguồn cho nhiều chương trình ý nghĩa, nhiều ý tưởng có giá trị với xã hội như “Ngày gia đình DIC”, chương trình “Ngàn quà Tết, kết yêu thương”, dự án “Nhà vệ sinh học đường xanh”.



CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Định hướng hoạt động năm 2019

HĐQT đã đề ra kế hoạch SXKD năm 2019, theo đó ưu tiên vào 06 nhiệm vụ chính, tập trung vào lĩnh vực phát triển đô thị nhà ở, bất động sản và thương mại; đầu tư phát triển bất động sản du lịch. Mặc dù đã có những tín hiệu tích cực nhưng thách thức vẫn rất lớn, nhiệm vụ SXKD của Tổng Công ty phải mang lại lợi ích kinh tế cho các cổ đông. Vì vậy, ngay từ đầu năm HĐQT đã quyết liệt chỉ đạo công tác SXKD nhằm mục tiêu đảm bảo cân đối tài chính, hoạt động hiệu quả, mang lại lợi ích thiết thực cho cổ đông. HĐQT cam kết theo sát các chỉ tiêu kế hoạch, các nhiệm vụ ĐHCĐ thông qua, tích cực chỉ đạo, tăng cường kiểm tra, giám sát để có quyết định hướng và các giải pháp, quyết định đúng đắn, kịp thời, đảm bảo hoàn thành các mục

tiêu, nhiệm vụ SXKD 2019, tạo đà tăng trưởng trong doanh thu, lợi nhuận, đảm bảo mục tiêu giữ vững ổn định và phát triển bền vững của Tổng Công ty.

Song song với việc triển khai kế hoạch SXKD, truyền thông, phát triển thương hiệu, HĐQT tiếp tục tập trung và công tác quản trị nhân sự, đầu tư công nghệ thông tin, nâng cao quản trị rủi ro về pháp lý, kiểm soát nội bộ.

Bước sang năm 2019, với lợi thế sẵn có, sự đoàn kết, thống nhất cao trong ý chí và hành động giữa các thể hệ quản trị, Ban Điều hành, sự tin tưởng, đồng hành của cổ đông, Tổng Công ty đang từng bước hoàn thiện hơn nữa để trở thành Tập đoàn hàng đầu về đầu tư bất động sản.



QUẢN TRỊ CÔNG TY



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cơ cấu của Hội đồng quản trị

STT	Họ tên	Chức vụ	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu/VĐL (%)
1	Nguyễn Thiện Tuấn	Chủ tịch HĐQT	15.508.332	6,14
2	Nguyễn Hùng Cường	Phó Chủ tịch HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	5.123.659	2,03
3	Trần Minh Phú	TV. HĐQT, Tổng Giám đốc	925.388	0,37
4	Hoàng Văn Tăng	TV.HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	7.621	0,003
5	Nguyễn Quang Tín	TV. HĐQT, GD Tài chính, Kế toán trưởng, Người CBT	2.207	0,001
6	Phan Thị Mai Hương	TV. HĐQT độc lập	18.087	0,01
7	Đình Quang Hoàn	TV. HĐQT độc lập	0	0

(*) Các thành viên HĐQT được bổ nhiệm lại từ ngày 06/01/2018
+ Các Thành viên HĐQT có tham gia Hội đồng quản trị tác các công ty khác: Chi tiết nêu tại Mục sơ yếu lý lịch của HĐQT và Ban điều hành.

Hoạt động của các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị trong năm 2018

Hội đồng quản trị có 03 Tiểu ban trực thuộc gồm:

- Hội đồng Đầu tư
- Ban Kiểm toán nội bộ
- Tiểu ban nhân sự và lương thưởng

Hội đồng đầu tư:

STT	Họ và tên	Vị trí
1	Nguyễn Thiện Tuấn	Chủ tịch Hội đồng đầu tư
2	Nguyễn Hùng Cường	Thành viên
3	Hoàng Văn Tăng	Thành viên
4	Đình Quang Hoàn	Thành viên
5	Vũ Hữu Điền	Thành viên

Trong năm 2018, Hội đồng đầu tư thực hiện nghiêm túc chức năng nhiệm vụ được ghi cụ thể trong quyết định thành lập. Trong năm 2018, Hội đồng đã thực hiện tổ chức họp 02 buổi chủ yếu thẩm định và trình HĐQT thông qua các chủ trương đầu tư dự án, đầu tư tài chính dài hạn. Thực hiện các nhiệm vụ khác liên quan đến chức năng nhiệm vụ của Hội đồng đầu tư theo yêu cầu của HĐQT.

Tiểu ban Nhân sự và lương thưởng:

STT	Họ và tên	Vị trí
1	Phan Thị Mai Hương	Trưởng Tiểu ban
2	Nguyễn Quang Tín	Thành viên
3	Hoàng Duy Thịnh	Thành viên

Tiểu ban Nhân sự và lương thưởng thuộc HĐQT Tổng Công ty được thành lập tại quyết định số 22/QĐ-DIC Corp-HĐQT ngày 25/01/2018, Gồm 03 thành viên, trong đó, trưởng Tiểu ban là thành viên HĐQT độc lập.
Trên cơ sở chức năng nhiệm vụ được quy định tại Điều lệ, Quy chế quản trị nội bộ Tổng Công ty, Tiểu ban chủ động phân công nhiệm vụ các thành viên thuộc Tiểu ban và chủ động triển khai nhiệm vụ. Cụ thể, Tham gia góp ý đối với các đề xuất về việc bổ nhiệm thành viên bộ máy quản lý. Chủ động đề xuất kế hoạch phát triển nguồn nhân lực; theo dõi, cùng ban TCNS phát hiện, tuyển chọn, đào tạo và bồi dưỡng cán bộ quản lý cấp cao.



Đối với công tác lương thưởng:

Cùng Ban TCNS Tổng Công ty Tổ chức xây dựng và hoàn thiện Quy chế tiền lương, hệ thống thang bảng lương Tổng Công ty trong đó bao gồm cả các chính sách lương thưởng bộ máy quản lý, Ban Điều hành và chế độ chính sách đối với Người đại diện vốn tại các doanh nghiệp trình Hội đồng quản trị phê duyệt thực hiện từ ngày 01/6/2018 .
Tổng Công ty đã thực hiện cải tiến chính sách tiền lương theo hướng chú trọng việc đánh giá kết quả thực hiện công việc để trả lương theo hiệu quả SXKD, làm căn cứ để phân phối lương hiệu quả, lương bổ sung, tiền thưởng và đặc biệt quan tâm đến những vị trí quan trọng. Ban hành và công bố bộ quy tắc ứng xử và công khai rõ từng khoản thù lao, lợi ích và chi phí khác do công ty thanh toán cho từng thành viên trong Hội đồng quản trị.

Tiểu ban Kiểm toán nội bộ:

STT	Họ và tên	Vị trí
1	Đinh Quang Hoàn	Trưởng Tiểu ban
2	Nguyễn Hùng Cường	Thành viên
3	Lê Thu Trang	Thành viên

Tổng kết hoạt động Ban Kiểm toán nội bộ trong năm 2018

Giám sát hoạt động quản trị và điều hành:

Trong năm 2018, Ban Kiểm toán nội bộ không nhận được bất kỳ kiến nghị nào của cổ đông hoặc của cán bộ công nhân viên lao động Tổng Công ty về sai phạm của Hội đồng quản trị, Ban điều hành và cán bộ quản lý Tổng Công ty trong quá trình thực hiện nhiệm vụ.

Trong quá trình thực thi nhiệm vụ, Ban Kiểm toán nội bộ đã được Hội đồng quản trị, Ban Điều hành của Tổng Công ty tạo mọi điều kiện thuận lợi để hoàn thành nhiệm vụ. Không có áp lực, rào cản nào làm ảnh hưởng đến nhiệm vụ được giao.

Hội đồng quản trị

Trong năm 2018, Hội đồng quản trị đã tổ chức nhiều cuộc họp để triển khai, thực hiện các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

Hội đồng quản trị đã thực hiện đúng chức năng, đầy đủ trách nhiệm quản lý của mình, tuân thủ đúng Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Điều lệ của Tổng Công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và các quy định khác của pháp luật.

Ban Điều hành

Ban Kiểm toán nội bộ không nhận thấy dấu hiệu bất thường nào trong hoạt động quản trị kinh doanh của Tổng Công ty. Ban Điều hành đã có nhiều nỗ lực trong việc chỉ đạo và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh Tổng Công ty đạt hiệu quả cao và tuân thủ đúng các quy định của pháp luật, Điều lệ của Tổng Công ty và các nghị quyết của Hội đồng quản trị.

Giám sát báo cáo tài chính:

Ban Kiểm toán nội bộ đã thẩm định báo cáo tài chính hợp nhất năm 2018 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam là đơn vị đã được UBCK Nhà nước chấp thuận là tổ chức Kiểm toán độc lập được kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán. Kết quả thẩm định cho thấy: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2018 của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng được lập và công bố đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng Công ty, phù hợp với Chế độ, Chuẩn mực Kế toán và các quy định của pháp luật hiện hành.

Trong năm không có bất kỳ thay đổi nào của chế độ kế toán, chuẩn mực kế toán, chính sách thuế có tác động trọng yếu tới tình hình tài chính và báo cáo tài chính đã công bố.

Ngoài ra, trong năm 2018, Ban Kiểm toán nội bộ đã thực hiện kiểm toán một số Ban chuyên môn. Quá trình kiểm toán các Ban không phát hiện phạm vi ảnh hưởng trọng yếu nào.



Hoạt động của Hội đồng quản trị

Năm 2018, Hội đồng Quản trị đã tổ chức 45 cuộc họp và triển khai 41 Nghị quyết theo các nội dung đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2018 đã thông qua. Hội đồng Quản trị đã bám sát Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, biến động của thị trường và hoạt động SXKD của Tổng Công ty để đưa ra định hướng và quyết định các vấn đề tạo tác động tích cực tới hoạt động SXKD, tạo đà tăng trưởng trong doanh thu, lợi nhuận nhưng vẫn giữ vững mục tiêu ổn định và phát triển bền vững của Tổng Công ty.

Trong năm 2018, Hội đồng quản trị đã tổ chức 45 cuộc họp. Cụ thể:

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên HĐQT/	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
1	Ông Nguyễn Thiện Tuấn	Chủ tịch HĐQT	06/01/2018	45	100%
2	Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó Chủ tịch HĐQT	06/01/2018	45	100%
3	Ông Trần Minh Phú	Ủy viên	06/01/2018	45	100%
4	Ông Hoàng Văn Tăng	Ủy viên	06/01/2018	45	100%
5	Ông Nguyễn Quang Tín	Ủy viên	06/01/2018	45	100%
6	Bà Phan Thị Mai Hương	Ủy viên độc lập	06/01/2018	45	100%
7	Ông Đinh Quang Hoàn	Ủy viên độc lập	06/01/2018	45	100%

Các Nghị quyết, Quyết định

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	01/NQ-HĐQT	06.01.2018	Bầu các chức danh trong HĐQT Tổng Công ty nhiệm kỳ III (2018-2022)
2	02/NQ-HĐQT	25.01.2018	Thông qua phân công nhiệm vụ trong HĐQT, sắp xếp cơ cấu phòng ban chức năng Tổng Công ty
3	04/NQ-HĐQT	07.02.2018	Vay vốn lưu động phục vụ hoạt động SXKD tại Ngân hàng nông nghiệp & Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Đồng Nai
4	04A/NQ-HĐQT	23.02.2018	Phê duyệt kế hoạch đầu tư dự án năm 2018 của Tổng Công ty
5	05/NQ-HĐQT	05.03.2018	Kế hoạch tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2018
6	06/NQ-HĐQT	09.03.2018	Mua cổ phiếu công ty CP DIC số 4 phát hành cho cổ đông hiện hữu
7	07/NQ-HĐQT	14.03.2018	Tăng tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Phương Nam

8	08/NQ-HĐQT	15.03.2018	Tạm ngừng hoạt động công ty TNHH quản lý khai thác tài sản DIC Bình Minh
9	09/NQ-HĐQT	06.4.2018	Thông qua tài liệu họp và thời gian tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018
10	10/NQ-HĐQT	16.4.2018	Điều chỉnh tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2018
11	12/NQ-HĐQT	22.5.2018	Thông qua phương án “ông Nguyễn Hùng Cường thôi kiêm nhiệm chức vụ Phó TGĐ để thực hiện nhiệm vụ Phó Chủ tịch HĐQT chuyên trách và bổ nhiệm thêm 01 Phó TGĐ Tổng Công ty”
12	13/NQ-HĐQT	05.6.2018	Triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2017
13	14/NQ-HĐQT	23.5.2018	Thống nhất chủ trương thỏa thuận bồi thường/ nhận chuyển nhượng QSD đất trước khi có quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền tại dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu
14	15/NQ-HĐQT	12.6.2018	Chấp thuận chủ trương thoái vốn tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An
15	16/NQ-HĐQT	12.6.2018	Thông qua chủ trương cho Công ty Cổ phần Gạch men Anh Em DIC vay vốn mua lại khoản nợ của ngân hàng SCB
16	17/NQ-HĐQT	12.6.2018	Chấp thuận chủ trương góp vốn nâng tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Phương Nam
17	18/NQ-HĐQT	12.6.2018	Chấp thuận điều chỉnh nhân sự tại Ban Kiểm toán nội bộ Tổng Công ty
18	19/NQ-HĐQT	29.6.2018	Thoái vốn tại Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Du lịch thể thao Vũng Tàu
19	20/NQ-HĐQT	29.6.2018	Thoái vốn tại Công ty TNHH Taekwang - DIC và Công ty TNHH J&D Đại An
20	21/NQ-HĐQT	10.7.2018	Lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2018
21	22/NQ-HĐQT	10.7.2018	Thống nhất chủ trương thỏa thuận bồi thường trước khi có quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền tại dự án Khu đô thị du lịch Long Tân và dự án Khu dân cư Hiệp Phước
22	23/NQ-HĐQT	02.8.2018	Thoái một phần vốn góp và chuyển đổi mô hình tổ chức Công ty TNHH quản lý khai thác tài sản DIC Bình Minh
23	24/NQ-HĐQT	03.8.2018	Thành lập chi nhánh Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Khách sạn DIC Star Vĩnh Phúc
24	25/NQ-HĐQT	09.8.2018	Thông qua hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản với DIC Resco
25	25A/NQ-HĐQT	10.8.2018	Chủ trương đầu tư 15 căn biệt thự song lập thuộc dự án đầu tư xây dựng khu tổ hợp khách sạn DIC Star Nam Vĩnh Yên

26	26/NQ-HĐQT	23.8.2018	Thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2017
27	27/NQ-HĐQT	08.10.2018	Thông qua hợp đồng tư vấn phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu năm 2018
28	28/NQ-HĐQT	15.10.2018	Thông qua báo cáo kết quả SXKD 09 tháng đầu năm; dự kiến kế hoạch SXKD của năm 2019 và xem xét, chấp thuận chủ trương đầu tư và triển khai một số dự án
29	28B/NQ-HĐQT	15.10.2018	Thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu của Công ty CP Đầu tư Phát triển xây dựng số 1
30	29/NQ-HĐQT	18.10.2018	Triển khai phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
31	30/NQ-HĐQT	18.10.2018	Thông qua hồ sơ chuẩn bị đăng ký phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
32	31/NQ-HĐQT	22.10.2018	Thông qua chủ trương “miễn nhiệm chức vụ PTGD Tổng Công ty đối với ông Đặng Xuân Hướng”
33	32/NQ-HĐQT	12.11.2018	Thông qua hợp đồng cung cấp dịch vụ môi giới chứng khoán với Công ty CP chứng khoán Bản Việt
34	33/NQ-HĐQT	12.11.2018	Chuyển nhượng 21% cổ phần tại Công ty CP Đầu tư Việt Thiên Lâm
35	34/NQ-HĐQT	12.11.2018	Chuyển nhượng 01% cổ phần tại Công ty CP Đầu tư Việt Thiên Lâm
36	35/NQ-HĐQT	15.11.2018	Thông qua chủ trương thành lập BQL đất đai và Bất động sản DIC
37	36/NQ-HĐQT	16.11.2018	Thanh lý hợp đồng chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Gạch men Anh Em DIC giữa Tổng Công ty với ông Phan Văn Bình và Tổng Công ty với ông Nguyễn Vũ Tuấn
38	37/NQ-HĐQT	20.11.2018	Thông qua phương án chi tiết sử dụng vốn phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
39	38/NQ-HĐQT	21.11.2018	Chuyển nhượng 01% cổ phần tại Công ty CP Đầu tư Việt Thiên Lâm
40	39/NQ-HĐQT	21.11.2018	Chuyển nhượng 21% cổ phần tại Công ty CP Đầu tư Việt Thiên Lâm
41	40/NQ-HĐQT	18.12.2018	Xác định giá phát hành cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu, xử lý cổ phiếu lẻ phát sinh và phân phối cổ phiếu không chào bán hết

Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập

Trong năm, các thành viên Hội đồng quản trị độc lập tham dự đầy đủ các cuộc họp do Hội đồng quản trị tổ chức, các thành viên luôn chủ động thực hiện tham gia đề xuất và tham mưu cho Ban lãnh đạo các nội dung liên quan đến lĩnh vực được phân công phụ trách về việc đầu tư tài chính dài hạn,

thực hiện triển khai các dự án, hoàn thiện Quy chế tiền lương, hệ thống thang bảng lương Tổng Công ty. Các thành viên Hội đồng quản trị độc lập luôn có tinh thần trách nhiệm cao, miễn cưỡng và cẩn trọng trong công việc. Trong năm, thành viên HĐQT độc lập đã hoàn thành tốt nhiệm vụ được Hội đồng quản trị giao.

Hoạt động của Ban Thư ký

Hội đồng quản trị có thành lập Ban Thư ký để hỗ trợ tổ chức triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, ghi chép các biên bản họp, hỗ trợ thành viên HĐQT trong việc thực hiện quyền và nghĩa vụ được giao. Chức năng nhiệm vụ của Ban Thư ký được ghi cụ thể trong quyết định thành lập.

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm

- Tổng Công ty thường xuyên cử cán bộ tham dự các buổi phổ biến quy định về công bố thông tin và các quy định khác đối với các hoạt động của công ty niêm yết do Ủy ban chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh tổ chức.
- Tất cả các thành viên HĐQT đều đã có chứng chỉ đào tạo về Quản trị công ty.



CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ CÁC TIỂU BAN HĐQT

Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị và các Tiểu ban HĐQT

Stt	Họ tên	Chức danh	Tổng thù lao, phụ cấp thực hiện 2018 (1.000 VNĐ)
I	Hội đồng quản trị		2.605.000
1	Nguyễn Thiện Tuấn	Chủ tịch	1.275.000
2	Nguyễn Hùng Cường	PCT HĐQT	640.000
3	Trần Minh Phú	TV HĐQT	117.500
4	Nguyễn Quang Tín	TV HĐQT	117.500
5	Hoàng Văn Tăng	TV HĐQT	110.000
6	Lê Văn Tăng	TV HĐQT	7.500
TV độc lập HĐQT			337.500
7	Đình Quang Hoàn	TVĐL HĐQT	165.000
8	Phan Thị Mai Hương	TVĐL HĐQT	172.500
II	Ban Thư ký HĐQT		161.000
1	Hoàng Duy Thịnh	TB Thư ký	58.000
2	Nguyễn Thị Loan	TV BT ký	35.000
3	Nguyễn Thị Hiền	TV BT ký	33.000
4	Trần Thị Thu	TV BT ký	35.000
III	Hội đồng đầu tư		110.000
1	Vũ Hữu Điền	TV HĐQT	110.000
IV	Ban kiểm soát (Cũ)		36.680
1	Hoàng Thị Hà	Trưởng BKS	30.680
2	Nguyễn Trọng Nghĩa	TV bán c.trách	3.000
3	Trần Văn Đạt	TV bán c.trách	3.000
Cộng (I+II+III+IV)			2.912.680

Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích của ban Tổng Giám đốc

Stt	Họ và tên	Chức danh	Tổng số tiền lương thực hiện 2018 (VNĐ)
1	Trần Minh Phú	Tổng Giám đốc	776.240.926
2	Nguyễn Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc	157.034.586
3	Hoàng Văn Tăng	Phó Tổng Giám đốc	536.073.726
4	Bùi Văn Sự	Phó Tổng Giám đốc	532.368.726
5	Phạm Văn Thành	Phó Tổng Giám đốc	524.770.160
6	Nguyễn Thị Thanh Huyền	Phó Tổng Giám đốc	337.786.409
7	Đặng Xuân Hương	Phó Tổng Giám đốc	408.285.838
8	Lê Văn Tăng	Phó Tổng Giám đốc	450.046.142
9	Nguyễn Quang Tín	Kế toán trưởng	529.461.060
Tổng cộng			4.252.067.573

Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty

Tham gia thị trường chứng khoán từ năm 2009, Công ty luôn duy trì công tác cập nhật các quy định do Ủy ban chứng khoán Nhà nước ban hành và nghiêm túc triển khai áp dụng vào công tác quản trị nội bộ công ty.

Giao dịch của người nội bộ và người có liên quan đối với cổ phiếu của công ty niêm yết

Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ:
Không có

+ Hợp đồng giao dịch kinh tế với người có liên quan tới người nội bộ:

Trong năm 2018, Tổng Công ty đã thực hiện công bố thông tin theo đúng qui định pháp luật khi thực hiện ký kết các hợp đồng với tổ chức có liên quan tới người nội bộ. Cụ thể:

+ Ngày 09/08/2018, Hội đồng quản trị Tổng Công ty đã ban hành. Nghị quyết số 25/NQ-Tổng Công ty –HĐQT về việc thông qua hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản với công ty CP Bất động sản DIC (DIC Resco). DIC Resco là công ty liên kết của Tổng Công ty, đồng thời chủ tịch HĐQT DIC

Resco là người liên quan tới người nội bộ của Tổng Công ty.

+ Ngày 08/10/2018, Hội đồng quản trị Tổng Công ty đã ban hành Nghị quyết 27/NQ- DIC Corp-HĐQT về việc thông qua hợp đồng tư vấn phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với Công ty cổ phần chứng khoán Bản Việt (VCSC). VCSC là công ty có liên quan đến người nội bộ của Tổng Công ty.

+ Ngày 12/11/2018, Hội đồng quản trị Tổng Công ty đã ban hành nghị quyết số 32/NQ – Tổng Công ty – HĐQT về việc thông qua hợp đồng dịch vụ môi giới chứng khoán với Công ty CP chứng khoán Bản Việt (VCSC). VCSC được lựa chọn để thực hiện môi giới chào bán cổ phần của Tổng Công ty tại công ty CP Đầu tư Việt Thiên Lâm.

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ (01/01/2018)		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ (31/12/2018)		Lý do tăng, giảm
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
1	Nguyễn Thiện Tuấn	Chủ tịch HĐQT	10.566.513	4,43	15.508.332	6,14	Mua/nhận cổ tức bằng CP
2	Nguyễn Hùng Cường	Phó Chủ tịch HĐQT	1	0,0	5.123.659	2,03	Mua/nhận cổ tức bằng CP
3	Trần Minh Phú	Tổng Giám đốc	1.313.008	0,6	925.388	0,37	Bán/nhận cổ tức bằng CP
4	Hoàng Văn Tăng	TV.HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	7.190	0,003	7.621	0,003	Nhận cổ tức bằng CP
5	Nguyễn Quang Tín	TV. HĐQT, Giám đốc Tài chính, Kế toán trưởng	2.083	0,001	2.207	0,001	Mua/Bán CP/nhận CP thưởng
6	Phan Thị Mai Hương	TV. HĐQT	17.064	0,01	18.087	0,01	Nhận cổ tức bằng CP
7	Nguyễn Thị Thanh Huyền	Phó Tổng Giám đốc	199.671	0,08	1.261.295	0,5	Mua/nhận cổ tức bằng CP
8	Bùi Văn Sự	Phó Tổng Giám đốc	22,068	0,01	23,392	0,01	Nhận cổ tức bằng CP
9	Lê Thị Hà Thành	Vợ Chủ tịch HĐQT	874.800	0,37	1.123.388	0,44	Mua/nhận cổ tức bằng CP
10	Phạm Văn Thành	Phó Tổng Giám đốc	28.082	0,0	2	0,0	Bán CP
11	Vũ Thị Thu Hương	Vợ TV.HĐQT/ GĐTC	500.000	0,2	0	0,0	Bán CP
12	Diệp Quang Tú	Chồng Phó TGD Nguyễn Thị Thanh Huyền			325.338	0,13	Bán/nhận cổ tức bằng CP

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



NỀN TẢNG CHO SỰ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Trong suốt chặng đường gần 30 năm hình thành và phát triển, Tổng Công ty đã đạt được những thành quả đáng tự hào, trở thành một trong những Tập đoàn hàng đầu trong lĩnh vực bất động sản tại Việt Nam. Tổng Công ty luôn nỗ lực tạo ra những công trình chất lượng, trường tồn nhằm thực hiện sứ mệnh đem lại giá trị cao nhất cho Khách hàng, Đối tác và góp phần trong sự phát triển chung của đất nước. Tổng Công ty tự hào về những công trình đảm bảo chất lượng được chuyển giao đến tay khách hàng, góp một phần nhỏ trong việc thay đổi diện mạo của TP.Vũng Tàu với khu đô thị Chí Linh, tỉnh Đồng Nai với dự án Khu đô thị sinh thái Đại Phước, tại tỉnh Vĩnh Phúc với dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên, Dự án A.T.A tại Thị xã Phú Mỹ; Dự án Khu dân cư Hiệp Phước tại huyện Nhơn Trạch, Chung cư DIC Phoenix, Chung cư Gateway tại TP.

Phương pháp tiếp cận và chiến lược quản trị phát triển bền vững

Với chiến lược phát triển bền vững đã đặt ra, Tổng Công ty hướng đến Phát triển bền vững phải đảm bảo hài hòa lợi ích phát triển kinh tế với thực hiện trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp trong tất cả các hoạt động kinh doanh, song song với việc đảm bảo lợi ích của các bên liên quan trong sự phát triển của Tổng Công ty, chúng tôi chia sẻ các giá trị chung thông qua hoạt động kinh doanh hiệu quả, việc làm ổn định, mang đến những sản phẩm và dịch vụ tốt cho cộng đồng và xã hội. Chúng tôi xây dựng lòng tin lâu dài nơi khách hàng bằng chất lượng và uy tín, góp phần xây dựng kiến tạo cộng đồng nhân văn tiên tiến với các giá trị sống gia tăng bền vững. Đồng thời, Tổng Công ty đã và đang xây dựng hệ thống quản trị theo các tiêu chuẩn thông lệ quốc tế. Từ đó, xác định các bên liên quan ảnh hưởng đến sự phát triển bền vững, cụ thể như sau:

- Người lao động
- Khách hàng
- Đối tác kinh doanh
- Cổ đông, Nhà đầu tư
- Môi trường
- Cộng đồng – Xã hội

Vũng Tàu.

Với mục tiêu trở thành một Tập đoàn BĐS có vị thế cao, phát triển vững mạnh, góp phần mang lại cuộc sống hạnh phúc và thịnh vượng cho cộng đồng. Tổng Công ty xác định rõ để đạt được các mục tiêu PTBV cần phải có một chiến lược phát triển dài hạn trong đó tích hợp và cân bằng các mục tiêu phi tài chính như:

- + Cải thiện hoạt động quản trị doanh nghiệp và nâng cao phúc lợi cho CBNV.
- + Tiếp tục các hoạt động về cộng đồng và xã hội.
- + Bảo vệ môi trường sống như hỗ trợ cư dân các khu đô thị tiếp cận nguồn nước sạch và vệ sinh an toàn, tiếp cận nguồn năng lượng với giá hợp lý và tin cậy, xây dựng đô thị và cộng đồng an toàn bền vững, thực hiện sản xuất và tiêu dùng có trách nhiệm, ứng phó với các hoạt động biến đổi khí hậu...

Với chiến lược phát triển bền vững, Tổng Công ty đảm bảo các bên liên quan là những thành tố quan trọng trong sự phát triển của Tổng Công ty. Tổng công ty luôn đề cao trách nhiệm giải trình trong việc giao tiếp minh bạch, kịp thời và dựa trên thực tế về lợi ích của các bên liên quan tiến tới xây dựng các mối quan hệ hợp tác và tin cậy với các bên.

Tóm tắt hiệu quả hoạt động phát triển bền vững theo các lĩnh vực

Đầu tư phát triển nguồn nhân lực

Trong năm, Tổng Công ty thực hiện qui hoạch các cán bộ làm nguồn lực phát triển công ty, thực hiện đào tạo kèm cặp cho đội ngũ nhân sự tiềm năng. Chú trọng công tác đào tạo nhằm nâng cao chất lượng và nâng tầm cho đội ngũ nhân sự hiện hữu; Áp dụng công nghệ thông tin trong việc quản lý và điều hành công ty thông qua các hình thức như họp trực tuyến, tập huấn cho CBCN viên tham gia Lớp đào tạo sử dụng Revit và Civil .

Đánh giá hiệu quả

Xây dựng một đội ngũ nhân sự tinh gọn, năng động, hiệu quả làm việc cao trong môi trường chuyên nghiệp, sáng tạo, cởi mở và thân thiện.

Kết quả thực hiện

Thông qua các chủ trương về công tác tổ chức: Chủ trương sắp xếp cơ cấu các phòng, ban Tổng Công ty;

Thông qua các chủ trương về công tác nhân sự: Thông qua phương án Ông Nguyễn Hùng Cường thôi kiêm nhiệm Phó Tổng Giám đốc để thực hiện nhiệm vụ Phó Chủ tịch HĐQT chuyên trách, bổ nhiệm thêm 01 Phó Tổng Giám đốc; Điều chỉnh nhân sự Ban Kiểm toán nội bộ.



Tóm tắt hiệu quả hoạt động phát triển bền vững theo các lĩnh vực (tt)

Đối tác kinh doanh, khách hàng

Mục tiêu trọng tâm của Tổng Công ty là đảm bảo cung cấp cho khách hàng sản phẩm tốt nhất, công trình sau phải tốt hơn công trình trước, không ngừng thỏa mãn nhu cầu ngày càng cao một cách hợp lý cho khách hàng, góp phần tạo ra không gian sống tiện nghi, hiện đại cho hàng nghìn người dân. Với kinh nghiệm đầu tư xây dựng phát triển các dự án đô thị, kinh doanh bất động sản và dịch vụ du lịch; hiểu biết về địa phương sâu sắc; tầm nhìn dài hạn trong các lĩnh vực hoạt động cùng với đội ngũ nhân viên có năng lực chuyên môn tốt, Tổng Công ty sẽ luôn cố gắng hết sức đặt lợi ích của Khách hàng lên hàng đầu.

Đánh giá hiệu quả

Trong năm, Tổng công ty vinh dự đạt giải thưởng Thương hiệu sản phẩm, dịch vụ chất lượng vàng 2018.



Cổ đông, Nhà Đầu tư

Trong năm, bảo vệ và thực hiện đầy đủ quyền cổ đông thông qua hoạt động kinh doanh bền vững, sử dụng hiệu quả nguồn vốn, tối đa hóa giá trị công ty, đem lại lợi ích lâu dài và ngày một tăng cho cổ đông. Thực hiện đầy đủ các quyền lợi của Cổ đông: Tổ chức Đại hội Đồng Cổ đông, trả cổ tức và quyền được cung cấp thông tin theo đúng quy định; Tổ chức đón tiếp, cung cấp thông tin kịp thời, đầy đủ, chính xác đến Cổ đông và Nhà đầu tư; Chủ động minh bạch thông tin về tình hình hoạt động Tổng Công ty, báo cáo tài chính trên các phương tiện truyền thông đại chúng, trang mạng và các ấn phẩm của Tổng Công ty; Đối xử bình đẳng với các Cổ đông và Nhà đầu tư.

Đánh giá hiệu quả

Trong năm, Tổng Công ty vinh dự đạt giải thưởng : Bằng khen vì những những thành tích xuất sắc trong hoạt động sản xuất - kinh doanh, Top 500 doanh nghiệp lợi nhuận tốt nhất Việt Nam 2018.



GẮN KẾT ĐỂ BỀN VỮNG – TẠO LẬP GIÁ TRỊ

Đối với Người lao động

Xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, bình đẳng, thân thiện và an toàn cùng với các chính sách ưu đãi và hỗ trợ thích hợp đối với người lao động có trình độ và cống hiến, người có thời gian công tác lâu năm, người có hoàn cảnh khó khăn. Tạo điều kiện thuận lợi, bình đẳng để cán bộ, công nhân viên có cơ hội phấn đấu, thăng tiến, phát triển và làm việc lâu dài tại Tổng Công ty. Tập trung rà soát lại công việc, lực lượng lao động để bố trí, sắp xếp đúng người, đúng việc nhằm đảm bảo hiệu quả công việc và thu nhập ổn định cho

CBCNV trong Tổng Công ty.

Với chính sách lương thưởng, an sinh, phúc lợi, đào tạo, xây dựng văn hóa doanh nghiệp theo tiêu chuẩn thị trường cao. Tổng Công ty thực sự trở thành mái ấm gia đình thứ hai đối với mọi CBNV. Ở đó, CBNV được chăm lo đời sống vật chất tinh thần, đảm bảo điều kiện làm việc tốt nhất, lâu dài; Không ngừng nâng cao đời sống, thu nhập, phúc lợi, an sinh xã hội, phát triển chuyên môn nghề nghiệp cho người lao động phù hợp với năng lực cống hiến và kết quả SXKD của các doanh nghiệp thành viên trong toàn Tổng Công ty.



Hoạt động đào tạo người lao động

Trong năm 2018, Tổng Công ty thực hiện công tác đào tạo gồm:

- DIC đã ban hành Quy chế về công tác đào tạo. Theo đó, quy định cụ thể đối tượng, chính sách và cơ chế liên quan đến công tác đào tạo để nâng cao trình độ cho người lao động.
- Năm 2018, Tổng Công ty đã cử cán bộ tham gia lớp đào tạo sử dụng Revit và Civil (Ứng dụng công nghệ BIM): 38 người, trong đó, Tổng Công ty: 22 người với tổng chi phí tương ứng 733 triệu đồng.

Chính sách phúc lợi khác:

- + Năm 2018, Tổng công ty tổ chức cho CBCNV-LĐ đi tham quan, du lịch trong và ngoài nước: Hàn Quốc, Sa pa, Ninh Bình... Số lượt người tham gia là 183 CBCNLĐ và 79 người thân của CBCNV-LĐ với tổng kinh phí là 2,933 tỷ đồng, trong đó Tổng công ty hỗ trợ: 1,685 tỷ đồng, phần còn lại do CBCNVLĐ đóng góp thêm.
- + Chính sách hỗ trợ CBCNV-LĐ gặp khó khăn, thăm hỏi ốm đau, thai sản, hiếu, hỉ... từ nguồn kinh phí Công đoàn, Quỹ tình nghĩa đồng nghiệp của Tổng công ty với tổng kinh phí là 50 triệu đồng.
- + Thường xuyên tổ chức các hoạt động cho các cháu thiếu nhi, tặng quà, thưởng học sinh giỏi các

Báo cáo thực hiện về công tác an toàn vệ sinh lao động năm 2018

- Tổ chức các hoạt động tuyên truyền, phổ biến các qui định về ATVSLĐ; Theo dõi, kiểm tra định kì hoặc đột xuất: về Tài liệu, hồ sơ an toàn lao động, về việc thực hiện các qui định & biện pháp an toàn lao động; Tạm dừng thi công do có sự cố gây mất an toàn công trình, dấu hiệu vi phạm qui định về an toàn trên các công trình do Tổng Công ty làm chủ đầu tư. Cụ thể như sau:
- Tổ chức thực hiện các hoạt động tuyên truyền, phổ biến các quy định về an toàn, vệ sinh lao động (các buổi hội thảo về an toàn lao động đối với máy thiết bị thi công, hội thảo về an toàn lao động gắn với năng suất lao động và chất lượng công trình);
 - Tuyên truyền về tình hình tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp, các yếu tố nguy hiểm, có hại và các biện pháp bảo đảm an toàn lao động cho người lao động;

- cấp cho con cán bộ CBCNV-LĐ DIC. Tổ chức gặp mặt, giao lưu, tặng quà cho lao động nghỉ hưu, lao động nữ, cựu quân nhân... vào các dịp kỷ niệm ngày lễ 8/3, 20/10, 22/12... với số tiền 413 triệu đồng.
- + Hỗ trợ thêm tiền lương đối với lao động mất việc làm với số tiền: 103 triệu đồng.
 - + Ngày 22/12/2018, Tổng Công ty đã tổ chức Ngày hội văn hóa gia đình DIC tại bãi biển DIC Lotus (TP. Vũng Tàu) thu hút gần 2.000 thành viên tham gia. Định kỳ hàng năm, Tổng Công ty đều tổ chức Ngày hội văn hóa gia đình DIC, đây là sự kiện truyền thống đặc trưng của Tổng Công ty.

- Kiểm tra việc xây dựng các kế hoạch, qui trình, biện pháp an toàn vệ sinh lao động của các nhà thầu;
- Kiểm tra hồ sơ kiểm định các máy, thiết bị, vật tư và các chất có yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn, vệ sinh lao động của các nhà thầu;
- Kiểm tra chứng nhận-chứng chỉ huấn luyện; chứng chỉ hành nghề ATVSLĐ người làm công tác an toàn chuyên trách hoặc bán chuyên trách;
- Kiểm tra việc thực hiện các qui trình, biện pháp an toàn của các nhà thầu, của BQL trên công trường;
- Báo cáo đầy đủ về sở LĐ-TBXH, sở Y tế, liên đoàn lao động tỉnh BRVT về công tác An toàn vệ sinh lao động, cải thiện điều kiện làm việc của Tổng Công ty theo qui định hiện hành.

Các chỉ tiêu trong kỳ báo cáo	ĐVT	Số liệu
Người làm công tác an toàn, vệ sinh lao động	Người	02
Người làm công tác y tế	Người	01
Tai nạn lao động:		
- Tổng số vụ tai nạn lao động	Vụ	0
Bệnh nghề nghiệp:		
- Tổng số người bị bệnh nghề nghiệp cộng dồn tại thời điểm báo cáo	Người	0
Huấn luyện về an toàn - vệ sinh lao động:		
Máy, thiết bị, vật tư có yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn, vệ sinh lao động	Người	33
- Tổng số	Cái	01
+ Số đã được kiểm định	Cái	01

Đối với Khách hàng

Đồng thời, Tổng Công ty thực sự quan tâm đến việc đảm bảo sức khỏe và sự an toàn của khách hàng, Tổng Công ty tập trung đầu tư từ công tác quản lý chất lượng công trình, quản lý tòa nhà, dịch vụ hậu mãi, ứng dụng công nghệ đưa ra các sản phẩm đáp ứng nhu cầu đa dạng của Khách hàng; luôn chăm chút tỉ mỉ từ khâu thiết kế dự án đến xây dựng, và tư vấn giúp Khách hàng chọn sản phẩm phù hợp; luôn cầu

thị lắng nghe từng ý kiến góp ý của Khách hàng để cải tiến dịch vụ và sản phẩm ngày một hoàn hảo hơn. Trong năm 2018, Tổng Công ty phối hợp với Đội phòng cháy chữa cháy thuộc Công an tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tổ chức tuyên truyền và diễn tập phương án phòng cháy chữa cháy tại các cụm chung cư DIC Phoenix thuộc Khu đô thị Trung Tâm Chí Linh.



Sự hài lòng của khách hàng: Hơn ai hết, Tổng Công ty hiểu rằng, sự hài lòng của khách hàng chính là thước đo cho sự thành công của doanh nghiệp. Bởi chính khách hàng mới là những người tạo ra lợi nhuận và một công ty được đánh giá là thành đạt chính là khi có lượng khách hàng và khả năng thu hút khách hàng lớn. Đặc biệt, tại các dự án đã triển khai công tác bán hàng, Tổng Công ty luôn có hoạt động tri ân khách hàng đã mua căn hộ. Đội ngũ chăm sóc khách hàng của đơn vị phân phối các sản phẩm của Tổng Công ty luôn luôn đảm bảo sự tận tâm phục vụ đảm bảo thuận lợi cao nhất cho khách hàng. Đồng thời, Tổng Công ty có đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp thuộc đơn vị thành viên của Tổng Công ty có trách nhiệm quản lý, vận hành các cụm chung

Đối với Cổ đông, Nhà đầu tư

Tổng Công ty cam kết đảm bảo quyền và lợi ích thông qua cung cấp thông tin trung thực, kịp thời và minh bạch về hiệu quả hoạt động thông qua việc công bố thông tin theo đúng qui định của Ủy ban chứng khoán, thông qua hoạt động kinh doanh bền vững, sử dụng hiệu quả nguồn vốn, tối đa hóa giá trị công ty, đem lại lợi ích lâu dài và ngày một tăng cho cổ đông.

Với các đối tác: Là thương hiệu uy tín trên thị trường bất động sản Việt Nam, Tổng Công ty đã trở thành đối tác tin cậy của hàng loạt công ty, tập đoàn hàng đầu trong nhiều lĩnh vực. Tổng Công ty luôn lựa chọn đồng hành cùng các đối tác uy tín để nỗ lực mang đến những sản phẩm tốt nhất cho khách hàng.



cư do Tổng Công ty làm chủ đầu tư với tinh thần làm việc trách nhiệm, chuyên nghiệp luôn đảm bảo đem lại các dịch vụ tốt cho khách hàng, môi trường sống xanh, sạch, đẹp và nhiều tiện ích công cộng nhằm đem lại sự hài lòng cao nhất cho khách hàng mua căn hộ.

Năm 2018 khép lại với gần 1.845 sản phẩm đạt chất lượng đến tay khách hàng. Những ý kiến chia sẻ từ khách hàng sẽ là hành trang quý giá để Tổng Công ty nâng cao hơn nữa chất lượng sản phẩm đến tay khách hàng trong năm 2019 của các dự án sẽ bàn giao. Cam kết về chất lượng dự án để tạo ra sản phẩm tốt, xây dựng và giữ vững lòng tin từ khách hàng là mục tiêu tiên quyết đã được Tổng Công ty định hướng xuyên suốt trong quá trình triển khai và bàn giao sản phẩm.



Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường - Công tác bảo vệ môi trường

Trong lĩnh vực sản xuất và kinh doanh, Tổng Công ty chú trọng vào nghiên cứu và phát triển, đổi mới công nghệ, cải tiến kỹ thuật để tiết kiệm vật tư, nguyên liệu, năng lượng, giảm thiểu lượng phát thải và sản xuất ra những sản phẩm thân thiện với môi trường (xây lắp, bê tông, gạch không nung, phủ cây xanh, hồ nước Công tác bảo vệ môi trường được thể hiện trong các cam kết của Tổng Công ty khi triển khai dự án, công trình xây dựng, sản xuất. Với vai trò là nhà phát triển dự án, việc giảm thiểu tác động với môi trường luôn được Tổng Công ty chú trọng quan tâm trong tất cả các hoạt động

Các biện pháp hạn chế hạn chế, giảm thiểu các tác động tới môi trường trong từng giai đoạn thực hiện dự án cụ thể

Hạn chế nguồn gây ô nhiễm trong công tác chuẩn bị mặt bằng:

Giải phóng mặt bằng cần phải phát hoang, triệt hạ cây cối bụi rậm, dọn sạch mặt bằng trước khi san lấp. Cây cỏ được thu gom tập trung nơi khô ráo cho khô và đốt để tránh gây thổi rửa gây ô nhiễm nguồn nước.

Mặt bằng phải san lấp theo thiết kế, chuẩn bị kỹ thuật có đường phân lưu để nhanh chóng thoát nước khi có mưa, không để nước tù đọng gây ô nhiễm môi trường.

kinh doanh của Tổng Công ty từ đầu tư, phát triển bất động sản, quản lý tài sản cũng như quản lý văn phòng. Giám sát tác động môi trường thông qua việc sử dụng hiệu quả các nguồn tài nguyên môi trường như năng lượng, nước, giảm tiếng ồn... góp phần vào hiệu quả hoạt động lâu dài và phát triển bền vững của Tổng Công ty. Các hoạt động cải tiến đổi mới tạo ra các giá trị tích cực có tác động giảm ô nhiễm môi trường, nhất là trong các giai đoạn của dự án luôn được đề cao và áp dụng và là yếu tố không thể thiếu trong với hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty.

Hạn chế nguồn gây ô nhiễm trong công tác thi công xây dựng:

Quá trình thi công cần được quản lý chặt chẽ và hợp lý, làm đến đâu gọn đến đấy.

- Không để các chất ô nhiễm như dầu mỡ, xăng nhớt thấm vào đất.
- Nước thải cũng như chất rắn phải được thu gom và xử lý.



Các biện pháp giảm thiểu tác động tới môi trường trong giai đoạn đưa dự án vào sử dụng

- Biện pháp giảm thiểu tác động tiêu cực đối với môi trường nước: Quản lý ngăn chặn rò rỉ xăng dầu và vật liệu độc hại. Rác sinh hoạt hàng ngày của công trường phải được cho vào túi ny lon và vận chuyển đến bãi rác công cộng, không xử lý rác tại công trường.

•

Biện pháp giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường không khí: Khi chuyên chở vật liệu, xe tải được che chắn tránh rơi vãi dọc đường. Công trình phúc lợi xã hội, nhà ở khi xây dựng có che chắn cẩn thận, hạn chế bụi và rơi vãi vật liệu xây dựng. Phế và vật liệu xây dựng thừa được tập trung một chỗ để vận chuyển đến bãi

•

Biện pháp quản lý chất thải rắn: Thực hiện quản lý hợp lý, tái sử dụng và tận dụng tối đa các chất thải rắn hạn chế mức độ ô nhiễm của nguồn thải này. Cụ thể:
- phế liệu công cộng không vứt bỏ bừa bãi gây ô nhiễm cho khu vực lân cận.

•

Biện pháp giảm tiếng ồn, chấn động: Kiểm soát ô nhiễm tiếng ồn như hạn chế tiếng ồn do xecô vận chuyển, quy hoạch tổ chức đường giao thông hợp ly. Tuyên truyền mọi người dân đều có nhận thức và bảo vệ môi trường.

•

Biện pháp giảm thiểu tác động môi trường không khí: Biện pháp kiểm soát và kiểm soát nguồn thải. Sử dụng cây xanh để bảo vệ môi trường không khí thông qua việc xây dựng các khuôn viên và công viên xanh trong các khu chung cư của các dự án.

Phân loại	Phương pháp giảm thiểu
Rác sinh hoạt	Thu gom và vận chuyển đến bãi chôn lấp
Bao nilon, nhựa, giấy, thủy tinh	Thu gom để tái chế
Bùn sau quá trình xử lý	Đưa đến bãi chôn lấp theo quy định

BÁO CÁO LIÊN QUAN TỚI TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

Song hành trong chặng đường gần 30 năm phát triển, Tổng Công ty luôn xem hoạt động an sinh xã hội là một phần trách nhiệm đối với cộng đồng, đóng góp vào sự phát triển bền vững của tỉnh BR-VT. Trong chiến lược phát triển bền vững, Tổng Công ty xác định rõ, văn hóa doanh nghiệp là một trong những lợi thế cạnh tranh. Trên tinh thần ấy, Tổng Công ty không chỉ quan tâm đến nghĩa vụ và trách nhiệm liên quan đến sản xuất kinh doanh, mà còn nâng cao khả năng kết nối cộng đồng bằng những công việc cụ thể như tuyển dụng, đào tạo lao động tại chỗ, bảo vệ môi trường, tận dụng nguồn nguyên liệu tại chỗ

để hỗ trợ địa phương, hỗ trợ xây dựng các công trình công ích, từ thiện vì người nghèo, khuyến học, xây cầu, làm đường... Trong năm 2018, Tổng Công ty là một trong 24 doanh nghiệp được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu biểu dương, nhận bức khánh “Tấm lòng vàng” của UBND tỉnh vì có nhiều đóng góp trong thực hiện chương trình an sinh xã hội trong giai đoạn 2014-2018. Đồng thời, Tổng Công ty là doanh nghiệp khởi nguồn cho nhiều chương trình ý nghĩa, nhiều ý tưởng có giá trị với xã hội như “Ngày gia đình DIC”, chương trình “Ngàn quà Tết, kết yêu thương”, tài trợ 05 tỷ đồng cho chương trình nhà vệ sinh học đường xanh... Cụ thể:

Chương trình hỗ trợ	Kinh phí (VNĐ)
Nhà vệ sinh học đường xanh	5.000.000.000
Quỹ An sinh xã hội: Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Hà Nam	500.000.000 625.363.000
Hội khuyến học tỉnh BRVT	300.000.000
Hội người cao tuổi Quất Lưu	115.000.000
Hỗ trợ bắn pháo hoa tại Khu đô thị Chí Linh và Huyện Côn Đảo	992.800.000
Tặng đội tuyển Việt Nam	500.000.000
Hội khuyến học tỉnh Vĩnh Phúc	200.000.000
UBTTQ tỉnh Vĩnh Phúc	300.000.000
Công nhân lao động khó khăn Tổng Công ty	135.500.000
Các đơn vị, tổ chức xã hội, người nghèo địa phương	1.274.070.000

Trở thành tập đoàn tư nhân từ tháng 12/2017, nhưng Tổng Công ty vẫn giữ vững và phát triển các tổ chức Đảng – Đoàn vững mạnh, nâng cao vai trò của tổ chức đại diện người lao động - là cầu nối phản ánh tâm tư, nguyện vọng người lao động để có sự giúp đỡ, động viên kịp thời; chăm lo tốt lương, thưởng, tạo việc làm ổn định, tổ chức các hoạt động văn hóa để nâng cao đời sống tinh thần, góp phần làm cho môi trường Tổng Công ty thân thiện và minh bạch. Trong bối cảnh toàn cầu hóa và hội nhập quốc tế, Tổng Công ty luôn đặt chất lượng sản phẩm, tính trung thực trong quảng bá sản phẩm, cũng như bảo đảm an toàn cho người sử dụng lên hàng đầu, đảm bảo rằng không thể đánh đổi gia tăng

thương mại bằng những hậu quả về tác động môi trường hoặc vi phạm quyền của người lao động. Tổng Công ty tuân thủ trách nhiệm xã hội và tăng cường uy tín tiếp cận với thị trường thế giới. Đội ngũ CB-CNLĐ Tổng Công ty luôn phấn đấu cùng với việc đẩy mạnh sản xuất, kinh doanh, rèn luyện để hình thành lối sống sáng tạo, tự lập, tự chủ, dám nghĩ, dám làm, dám đương đầu với khó khăn, dám chấp nhận rủi ro, có chí làm giàu, sống có trách nhiệm với bản thân, gia đình và cộng đồng xã hội. Đóng góp vào sự phát triển chung của đất nước, của tỉnh BR-VT không chỉ là trách nhiệm mà còn là lợi ích tự thân của Tổng Công ty, giúp tăng khả năng cạnh tranh trong bối cảnh hội nhập sâu vào nền kinh tế thế giới.

ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CÁC DỰ ÁN XANH VÀ BỀN VỮNG

Tổng Công ty luôn nỗ lực nhằm đảm bảo quyền của khách hàng được tiếp cận thông tin đầy đủ và chính xác về các tác động môi trường và xã hội của các sản phẩm và dịch vụ mà họ sử dụng. Tổng Công ty luôn định hướng xây dựng và triển khai chiến lược Marketing và truyền thông phù hợp cho sản phẩm dịch vụ. Tổng Công ty ban hành và áp dụng dẫn sử dụng thương hiệu nhằm đảm bảo việc tuân thủ trong tất cả các hoạt động tiếp thị, bảo vệ và nâng cao hình ảnh thương hiệu DIC. Các kế hoạch truyền thông quảng bá luôn luôn được tập trung hoạch định, đầu tư và thực hiện nghiêm túc, chuyên nghiệp nhằm đảm bảo cho khách hàng và cổ đông được cung cấp thông tin đầy đủ, chuẩn xác và kịp thời nhất. Các tài liệu chi tiết về sản phẩm dịch vụ luôn được chúng tôi chú trọng chuẩn bị chi tiết cho khách hàng, bao gồm brochure, thông tin sản phẩm, kể cả việc chọn vật liệu xây dựng và thiết bị cho hoạt động xây dựng tại các dự án đều đảm bảo cung cấp đầy đủ thông tin về nhãn và xuất xứ hàng hóa, bảng thông tin hay thông số kỹ thuật. Hiện tại, các thông tin liên quan đến việc tuân thủ về môi trường (ví dụ như sử dụng vật liệu địa phương, thông số về nguồn cung cấp vật liệu đến vị trí công trình có liên quan trực tiếp tác hại đến môi trường do quá trình vận chuyển) cũng được xem xét nhằm đánh giá đầy đủ các tác động.



Với đặc thù hoạt động ngành xây dựng sử dụng rất nhiều vật liệu xây dựng, bao gồm các nguyên liệu thô được tiêu thụ trong quá trình thi công, có ảnh hưởng nhất định đến môi trường, Tổng Công ty từng bước đánh giá thực hiện các giải pháp sử dụng vật liệu thay thế thích hợp với mục đích nâng cao hiệu quả sử dụng nguyên vật liệu, tiết kiệm tài nguyên thiên nhiên đồng thời giảm thiểu tác động tiêu cực của chúng đối với môi trường và hệ sinh thái, hiện tại chúng tôi đã và đang đưa vào triển khai các sáng kiến:

- + Đối với vật liệu phục vụ thi công công trình, Chúng tôi đã dần dần áp dụng sử dụng các vật liệu gạch không nung... thay thế cho gạch nung truyền thống theo quy định, nhằm góp phần giảm năng lượng cho việc nung gạch.
- + Thực hiện tăng cường các biện pháp quản lý việc sử dụng nước tại các khu vực dự án, khu dân cư. Tổng Công ty thực hiện tiết kiệm nước trong suốt quá trình thi công thông qua kiểm soát các điểm cung cấp nước trong xây dựng thô dự án cũng như quản lý nước trong vận hành tòa. Các công tác này được chúng tôi giám sát thường xuyên bởi đội ngũ công ty chuyên trách về quản lý chung cư trực thuộc Tổng Công ty. Khu đô thị trung tâm Chí Linh, TP. Vũng tàu là một trong những dự án được thiết kế và thi công với tiêu chí khu đô thị mới hiện đại và bền vững về môi trường và là tiền đề để áp dụng cho những dự án tiếp theo.



NGHIÊN CỨU TRIỂN KHAI, ĐỔI MỚI CÔNG NGHỆ TẦM QUAN TRỌNG VÀ KHẢ NĂNG ÁP DỤNG NHANH CHÓNG CÔNG NGHỆ THÔNG TIN HIỆN ĐẠI CỦA TỔNG CÔNG TY

Công nghệ thông tin đóng vai trò đặc biệt quan trọng và là nhân tố kích thích sự thay đổi của tất cả các ngành nghề, và lĩnh vực kinh doanh BĐS không phải là ngoại lệ. Tổng Công ty đã thực hiện đầu tư, một hạ tầng CNTT phù hợp với các nền tảng ứng dụng mạnh phù hợp cho hoạt động quản trị doanh nghiệp, nhân viên của các Khối Phòng Ban trong công việc hàng ngày. Quản trị toàn diện hoạt động Tổng Công ty là một trong những mục tiêu được ưu tiên hàng đầu của lộ trình đầu tư chiến lược CNTT của Tổng Công ty. Năm 2018, ngoài việc triển khai các phân hệ chuẩn quản lý kế toán, tài chính, Tổng Công ty đã triển khai hệ thống quản lý khách sạn, nhân sự, công tác kinh doanh, phần mềm quản lý văn bản. Khi đưa vào vận hành các ứng dụng CNTT không

chỉ giúp vận hành hiệu quả, trơn tru toàn bộ hệ thống, cung cấp thông tin chính xác kịp thời cho các cấp quản lý, mà còn đảm bảo các chuẩn mực về kiểm soát và an toàn thông tin dữ liệu. Các quy trình nghiệp vụ nội bộ và liên Phòng Ban đã từng bước ứng dụng CNTT giúp tiết kiệm thời gian và nguồn lực; đồng thời cũng giúp kiểm soát các quy trình hiệu quả và chuyên nghiệp. Từ đó, các Phòng Ban có thể tự kiểm soát, dễ dàng truy vấn và hỗ trợ quản trị rủi ro hiệu quả. Đặc biệt, việc áp dụng CNTT để xử lý các nghiệp vụ còn giúp tiết kiệm chi phí giấy tờ và nguồn lực lưu trữ hồ sơ khi chuyển phê duyệt thủ công. Ngoài ra, hệ thống còn giúp tìm kiếm và truy xuất hồ sơ nhanh chóng. Phân quyền các nhân viên có thẩm quyền liên quan được tiếp cận đến hồ sơ được lưu trữ dễ dàng.



BÁO CÁO TÀI CHÍNH



Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 52

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

THÔNG TIN CHUNG

TỔNG CÔNG TY

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (“Tổng Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“GCNĐKKD”) số 3500101107 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 13 tháng 3 năm 2008 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh.

Cổ phiếu của Tổng Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 94/QĐ-SGDHCM ngày 12 tháng 8 năm 2009.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Tổng Công ty là đầu tư phát triển các khu đô thị mới và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, công trình giao thông, thủy lợi; tư vấn đầu tư, quản lý dự án; mua bán vật liệu xây dựng; kinh doanh dịch vụ du lịch và giám sát thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật.

Tổng Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 265 Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Thiện Tuấn	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 6 tháng 1 năm 2018
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó chủ tịch	
Ông Trần Minh Phú	Thành viên	
Ông Nguyễn Quang Tín	Thành viên	
Ông Hoàng Văn Tắng	Thành viên	
Ông Đinh Quang Hoàn	Thành viên	
Bà Phan Thị Mai Hương	Thành Viên	

BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

Các thành viên của Ban kiểm toán nội bộ trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Đinh Quang Hoàn	Trưởng ban	bổ nhiệm ngày 12 tháng 6 năm 2018
Ông Nguyễn Hùng Cường	Thành viên	bổ nhiệm ngày 12 tháng 6 năm 2018
Bà Lê Thu Trang	Thành viên	bổ nhiệm ngày 12 tháng 6 năm 2018

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Trần Minh Phú	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 1 tháng 11 năm 2018
Ông Hoàng Văn Tắng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Bùi Văn Sự	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Văn Thành	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đặng Xuân Hường	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2018
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2018

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

HỘI ĐỒNG ĐẦU TƯ

Các thành viên của Hội đồng Đầu tư trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Thiện Tuấn	Trưởng Hội đồng
Ông Nguyễn Hùng Cường	Thành viên
Ông Hoàng Văn Tắng	Thành viên
Ông Đinh Quang Hoàn	Thành viên
Ông Vũ Hữu Điền	Thành viên

TIỂU BAN NHÂN SỰ VÀ TIỀN LƯƠNG

Các thành viên của Tiểu ban Nhân sự và Tiền lương trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Phan Thị Mai Hương	Trưởng Tiểu ban
Ông Nguyễn Quang Tín	Thành viên
Ông Hoàng Duy Thịnh	Thành viên

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Tập đoàn trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Thiện Tuấn.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng ("Tổng Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị:


Trần Minh Phú
Tổng Giám đốc




Nguyễn Thiện Tuấn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 29 tháng 3 năm 2019



Ernst & Young Vietnam Limited
28th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Fax: +84 28 3824 5250
ey.com

Số tham chiếu: 61208332/20386293-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng ("Tổng Công ty") và các công ty con ("Tập đoàn"), được lập ngày 29 tháng 3 năm 2019 và được trình bày từ trang 6 đến trang 52, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được một doanh nghiệp kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính hợp nhất đó vào ngày 30 tháng 3 năm 2018.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Trần Nam Dũng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 3021-2019-004-1

Dương Thị Nữ

Dương Thị Nữ
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 3796-2016-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2019

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B01-DN/HN

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.633.632.858.566	4.837.702.350.199
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	734.834.226.232	202.909.697.337
111	1. Tiền		399.710.028.684	124.248.795.716
112	2. Các khoản tương đương tiền		335.124.197.548	78.660.901.621
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	800.000.000	40.700.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		800.000.000	40.700.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.698.828.538.046	1.004.094.686.505
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	1.021.378.799.733	703.252.055.712
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	280.241.612.691	48.553.930.562
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	10.000.000.000	37.455.480.742
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	409.931.130.925	234.764.679.449
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(22.782.209.051)	(19.984.558.950)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		59.203.748	53.098.990
140	IV. Hàng tồn kho	11	3.132.716.205.480	3.538.192.056.247
141	1. Hàng tồn kho		3.147.381.338.237	3.538.192.056.247
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(14.665.132.757)	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		66.453.888.808	51.805.910.110
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	61.959.360.755	47.325.563.225
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	21	1.883.508.666	1.319.982.565
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	2.611.019.387	3.160.364.320

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.612.748.321.996	3.220.582.938.044
310	I. Nợ ngắn hạn		2.997.356.703.194	1.635.593.469.804
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	269.753.496.032	214.120.906.402
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	1.018.517.219.407	760.253.405.046
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	88.757.613.638	42.005.149.154
314	4. Phải trả người lao động	22	26.432.890.223	23.146.523.680
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	81.896.712.100	95.597.312.852
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		3.541.326.901	3.374.235.992
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	310.795.724.791	134.834.730.441
320	8. Vay ngắn hạn	24	1.194.403.948.267	364.231.604.737
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		3.257.771.835	(1.970.398.500)
330	II. Nợ dài hạn		615.391.618.802	1.584.989.468.240
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		153.576.387.997	156.950.623.988
337	2. Phải trả dài hạn khác	23	1.443.624.500	1.092.524.500
338	3. Vay dài hạn	24	424.026.756.178	1.395.463.815.466
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.3	35.156.923.980	29.734.156.302
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		1.187.926.147	1.748.347.984
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.219.359.845.424	2.890.561.162.978
410	I. Vốn chủ sở hữu	25.1	3.219.359.845.424	2.890.561.162.978
411	1. Vốn cổ phần		2.524.847.830.000	2.381.948.190.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.524.847.830.000	2.381.948.190.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		66.111.261.707	66.111.261.707
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		178.261.388.573	169.462.141.790
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		362.986.662.889	200.096.964.669
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		38.994.756.936	3.862.065.986
421b	- Lợi nhuận thuần năm nay		323.991.905.953	196.234.898.683
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		87.152.702.255	72.942.604.812
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.832.108.167.420	6.111.144.101.022

Lê Thành Hưng
Người lập

Ngày 29 tháng 3 năm 2019

Nguyễn Quang Tín
Kế toán trưởng

Nguyễn Thiện Tuấn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị



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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	2.459.138.866.544	1.704.138.432.049
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	(114.130.721.025)	(110.427.915.190)
10	3. Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	2.345.008.145.519	1.593.710.516.859
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(1.780.424.589.133)	(1.226.491.881.073)
20	5. Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ		564.583.556.386	367.218.635.786
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	154.963.084.314	90.349.743.460
22	7. Chi phí tài chính	28	(60.482.178.639)	(28.532.438.453)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(21.663.032.812)	(16.997.532.131)
24	8. Phân chia lỗ từ công ty liên doanh, liên kết		(69.176.905.626)	(62.488.637.454)
25	9. Chi phí bán hàng	29	(107.969.204.566)	(65.982.225.503)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(142.520.178.119)	(93.751.545.087)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		339.398.173.750	206.813.532.749
31	12. Thu nhập khác	30	112.238.227.784	52.900.607.699
32	13. Chi phí khác	30	(23.353.061.440)	(4.370.483.447)
40	14. Lợi nhuận khác	30	88.885.166.344	48.530.124.252
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		428.283.340.094	255.343.657.001
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(89.843.842.261)	(39.192.766.796)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	32.1	(5.514.419.546)	(13.761.014.437)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		332.925.078.287	202.389.875.768
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		323.991.905.953	196.234.898.683
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		8.933.172.334	6.154.977.085
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	25.4	1.233	747
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	25.4	1.233	747

Lê Thành Hưng
Người lập

Ngày 29 tháng 3 năm 2019

Nguyễn Quang Tín
Kế toán trưởng

Nguyễn Thiện Tuấn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị



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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		428.283.340.094	255.343.657.001
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		22.806.617.100	19.227.668.529
03	Hoàn nhập dự phòng		17.864.969.557	(8.485.232.499)
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại		(2.936.487)	(1.500.193)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(154.412.694.981)	(89.106.683.487)
06	Chi phí lãi vay	28	21.663.032.812	16.997.532.131
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		336.202.328.095	193.975.441.482
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(496.159.864.465)	108.235.651.084
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		378.649.672.371	(513.846.839.370)
11	Tăng các khoản phải trả		486.400.381.425	155.968.927.119
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(20.947.863.381)	515.731.636
14	Tiền lãi vay đã trả		(192.473.251.134)	(186.481.725.834)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(56.717.910.111)	(34.904.661.462)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	13.732.580.462
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(4.375.856.700)	(171.412.070)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		430.577.636.100	(262.976.306.953)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi mua sắm tài sản cố định		(55.484.135.322)	(17.885.424.412)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		6.124.050.907	1.023.681.817
23	Tiền chi cho vay đơn vị khác		(232.900.000.000)	(290.200.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay đơn vị khác		277.842.803.794	273.500.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(48.637.406.745)	(139.552.826.811)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		231.760.326.298	374.520.680.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		58.011.742.142	88.403.380.544
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		236.717.381.074	289.809.491.138
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		10.632.074.730	81.510.000.000
33	Tiền thu từ đi vay	24	796.119.622.502	574.396.602.398
34	Tiền trả nợ gốc vay		(940.594.074.988)	(545.604.407.154)
36	Cổ tức đã trả	25.2	(1.531.047.010)	(113.689.370.100)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(135.373.424.766)	(3.387.174.856)

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		531.921.592.408	23.446.009.329
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		202.909.697.337	179.462.187.815
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		2.936.487	1.500.193
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	734.834.226.232	202.909.697.337

Lê Thành Hưng
Người lập

Nguyễn Quang Tín
Kế toán trưởng



Nguyễn Thiện Tuấn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 29 tháng 3 năm 2019

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng ("Tổng Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 3500101107 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 13 tháng 3 năm 2008 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh.

Cổ phiếu của Tổng Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 94/QĐ-SGDHCM ngày 12 tháng 8 năm 2009.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Tổng Công ty là đầu tư phát triển các khu đô thị mới và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, công trình giao thông, thủy lợi; tư vấn đầu tư, quản lý dự án; mua bán vật liệu xây dựng; kinh doanh dịch vụ du lịch và giám sát thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật.

Tổng Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 265 đường Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 866 (31 tháng 12 năm 2017: 938).

Cơ cấu tổ chức

Tập đoàn bao gồm Tổng Công ty và tám (8) công ty con như sau:

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1 ("DIC Số 1")

DIC Số 1 là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3500613828 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 17 tháng 05 năm 2007, và các GCNĐKKD điều chỉnh. DIC Số 1 có trụ sở tọa lạc tại Số 265, Đường Lê Hồng Phong, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của DIC Số 1 là đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới; sửa chữa xe máy, thiết bị thi công và phương tiện vận tải.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tổng Công ty nắm giữ 51,67% vốn chủ sở hữu của DIC Số 1.

Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại DIC ("DIC T&T")

DIC T&T là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3500592920 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 27 tháng 7 năm 2007, và các GCNĐKKD điều chỉnh. DIC T&T có trụ sở tọa lạc tại Số 169 Đường Thủy Vân, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Hoạt động chính trong năm hiện tại của DIC T&T là kinh doanh khách sạn, du lịch; vận tải hành khách du lịch đường bộ; kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành trong nước và ngoài nước.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tổng Công ty nắm giữ 68,58% vốn chủ sở hữu của DIC T&T.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nam ("DIC Hà Nam")

DIC Hà Nam là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0603000233 do Sở KH&ĐT Tỉnh Hà Nam cấp ngày 18 tháng 3 năm 2008 và các GCNĐKKD điều chỉnh. DIC Hà Nam có trụ sở tọa lạc tại số 583, Đường Lý Thường Kiệt, Phường Lê Hồng Phong, Thành phố Phủ Lý, Tỉnh Hà Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của DIC Hà Nam là đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới; sửa chữa xe máy, thiết bị thi công và phương tiện vận tải.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tổng Công ty nắm giữ 98,00% vốn chủ sở hữu của DIC Hà Nam.

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Khoáng Sản Miền Trung ("DIC Micen")

DIC Micen là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4000481974 do Sở KH&ĐT Tỉnh Quảng Nam cấp ngày 23 tháng 1 năm 2008, và các GCNĐKKD điều chỉnh. DIC Micen có trụ sở tọa lạc tại Quốc lộ 1A, Khối phố Phước Mỹ 2, Thị trấn Nam Phước, Huyện Duy Xuyên, Tỉnh Quảng Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của DIC Micen là khảo sát, thăm dò, chế biến khoáng sản phi kim loại làm vật liệu xây dựng, khai thác khoáng sản.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tổng Công ty nắm giữ 68,96% vốn chủ sở hữu của DIC Micen.

Vào ngày 16 tháng 1 năm 2019, Tổng Công ty đã hoàn thành việc thanh lý toàn bộ khoản đầu tư của DIC Micen. Theo đó, DIC Micen không còn là Công ty con của Tổng Công ty tại ngày này.

Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC ("DIC Vật liệu")

DIC Vật liệu là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3500592913 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 10 tháng 10 năm 2006, và các GCNĐKKD điều chỉnh. DIC Vật liệu có trụ sở tọa lạc tại Km 61 Quốc lộ 51, Phường Kim Đình, Thành phố Bà Rịa, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Hoạt động chính trong năm hiện tại của DIC Vật liệu là sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng; khai thác chế biến khoáng sản làm vật liệu xây dựng.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tổng Công ty nắm giữ 96,36% vốn chủ sở hữu của DIC Vật liệu.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2 ("DIC Số 2")

DIC Số 2 là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3500707730 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 28 tháng 06 năm 2005 và các GCNĐKKD điều chỉnh. DIC Số 2 có trụ sở tọa lạc tại Số 5 Đường số 6, Khu đô thị Chí Linh, Phường Thắng Nhất, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của DIC Số 2 là sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng; xây dựng công trình nhà ở, công trình giao thông, thủy lợi; kinh doanh bất động sản; cho thuê kho bãi.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tổng Công ty nắm giữ 50,07% vốn chủ sở hữu của DIC Số 2.

Công ty Cổ phần Thủy Cung DIG (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Xây dựng Phương Bắc) ("Thủy Cung DIG")

Thủy Cung DIG là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3502326924 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 24 tháng 01 năm 2017, và các GCNĐKKD điều chỉnh. Thủy Cung DIG có trụ sở tọa lạc tại Số 265, Đường Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Hoạt động chính trong năm hiện tại của Thủy Cung DIG là xây lắp, kinh doanh khách sạn, du lịch; dịch vụ ăn uống, vui chơi giải trí, thể thao.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tổng Công ty nắm giữ 95,00% vốn chủ sở hữu của Thủy Cung DIG.

Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC ("DIC Anh em")

DIC Anh em là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4000450711 do Sở KH&ĐT Tỉnh Quảng Nam cấp ngày 24 tháng 11 năm 2006, và các GCNĐKKD điều chỉnh. DIC Anh em có trụ sở tọa lạc tại Khu công nghiệp Bắc Chu Lai, Xã Tam Hiệp, Huyện Núi Thành, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của DIC Anh em là sản xuất sản phẩm gốm sứ, bán buôn vật liệu, khai thác khoáng sản.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tổng Công ty nắm giữ 89,03% vốn chủ sở hữu của DIC Anh em.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Tập đoàn là Nhật ký chung.

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty ("công ty mẹ") và báo cáo tài chính của các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cùng một năm tài chính và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Hàng hóa, nguyên vật liệu, công cụ và dụng cụ	-	chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.
Thành phẩm và chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	-	giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm tài chính.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào tài khoản giá vốn hàng bán trong báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm lập bảng cân đối kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Quyền sử dụng đất

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45").

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Quyền sử dụng đất	38 năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	7 - 35 năm
Máy móc và thiết bị	4 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	4 - 10 năm
Tài sản cố định khác	5 năm

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.198.475.308.854	1.273.441.750.823
210	I. Phải thu dài hạn		98.981.612.972	291.832.510.655
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	7	8.318.000.000	168.674.434.812
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	9	3.538.379.756	34.297.310.808
216	3. Phải thu dài hạn khác	10	87.125.233.216	88.860.765.035
220	II. Tài sản cố định		360.299.977.621	231.535.692.244
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	340.321.014.030	214.195.843.408
222	Nguyên giá		686.153.204.379	451.261.396.538
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(345.832.190.349)	(237.065.553.130)
227	2. Tài sản cố định vô hình	15	19.978.963.591	17.339.848.836
228	Nguyên giá		21.089.386.495	18.196.510.097
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.110.422.904)	(856.661.261)
230	III. Bất động sản đầu tư	16	160.288.894.055	118.213.023.253
231	1. Nguyên giá		189.875.012.128	144.455.832.878
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(29.586.118.073)	(26.242.809.625)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		90.943.623.579	67.997.970.133
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17	90.943.623.579	67.997.970.133
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	18	402.537.583.742	533.887.083.148
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		171.586.948.019	245.034.714.319
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		247.513.369.377	301.202.915.784
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(28.752.733.654)	(28.350.546.955)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		12.190.000.000	16.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		85.423.616.885	29.975.471.390
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	31.837.057.110	25.522.991.259
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	32.3	4.360.828.263	4.452.480.131
269	3. Lợi thế thương mại	4.2	49.225.731.512	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		6.832.108.167.420	6.111.144.101.022

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

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Tập đoàn không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Tập đoàn có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Quyền sử dụng đất	50 năm
-------------------	--------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.8 Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong năm khi phát sinh ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.9 Chi phí trả trước

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 2 đến 5 năm hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

- ▶ Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm;
- ▶ Nhà mẫu; và
- ▶ Chi phí hoa hồng môi giới.

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

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền biểu quyết ở đơn vị nhận đầu tư.

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Tập đoàn và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Quỹ đầu tư và phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động của Tập đoàn.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

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

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

3.13 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với việc chuyển giao có điều kiện, doanh thu chỉ được ghi nhận khi tất cả điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính được khách hàng xác nhận.

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.14 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

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

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

3.14 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Tập đoàn có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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

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

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng năm tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

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

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

3.15 Lãi trên cổ phiếu

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.16 Các bên liên quan

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

3.17 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác. Các bộ phận chính theo hoạt động kinh doanh của Tập đoàn bao gồm kinh doanh bất động sản, bán hàng hóa và thành phẩm, cung cấp các dịch vụ tư vấn và xây dựng công trình.

4. HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

4.1 Hợp nhất kinh doanh

Vào ngày 20 tháng 11 năm 2018, Tập đoàn hoàn tất việc mua cổ phần Công ty Cổ phần Gạch men Anh Em DIC ("DIC Anh Em") từ hai cá nhân. Theo đó, phần vốn góp của Tập đoàn trong DIC Anh Em tăng lên 89,03%.

Việc ghi nhận tài sản thuần trong các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được dựa trên cơ sở định giá tạm thời về các giá trị hợp lý vì Tập đoàn đã thuê một đơn vị định giá độc lập để xác định các tài sản thuần nắm giữ bởi DIC Anh Em. Tập đoàn vẫn chưa nhận được kết quả định giá này vào ngày mà Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn phê duyệt để phát hành các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Giá trị sổ sách của các tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của DIC Anh Em vào ngày hợp nhất kinh doanh được trình bày như sau:

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

4. HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ LỢI THẾ THƯƠNG MẠI (tiếp theo)

4.1 Hợp nhất kinh doanh (tiếp theo)

	VND
Tài sản	386.060.160.890
Tài sản ngắn hạn	200.167.466.950
Tài sản dài hạn	185.892.693.940
Nợ phải trả	396.057.961.190
Nợ phải trả ngắn hạn	394.532.261.190
Nợ phải trả dài hạn	1.525.700.000
Tổng tài sản thuần	(9.997.800.300)
Cổ đông không kiểm soát	1.096.444.873
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh số 4.2)	49.639.393.121
Tổng chi phí đầu tư thêm	40.738.037.694

4.2 Lợi thế thương mại

	VND
Nguyên giá:	
Số đầu năm	-
Tăng trong năm	49.639.393.121
Số cuối năm	49.639.393.121
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	-
Hao mòn trong năm	(413.661.609)
Số cuối năm	(413.661.609)
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	-
Số cuối năm	49.225.731.512

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	3.496.558.586	4.954.389.491
Tiền gửi ngân hàng	396.117.449.246	119.208.083.003
Tiền đang chuyển	96.020.852	86.323.222
Các khoản tương đương tiền (*)	335.124.197.548	78.660.901.621
TỔNG CỘNG	734.834.226.232	202.909.697.337

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi ngắn hạn tại ngân hàng với kỳ hạn dưới ba tháng và hưởng lãi suất theo lãi suất từ 4,5%/năm đến 5,4%/năm.

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

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện khoản tiền gửi ngắn hạn có thời hạn mười hai tháng tại các ngân hàng và hưởng lãi suất tiền gửi có thể áp dụng. Giá trị khoản đầu tư này đã được thể chấp cho các khoản vay ngắn hạn được trình bày tại *Thuyết minh* số 24.2.

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	1.021.378.799.733	703.252.055.712
Phải thu khách hàng Dự án Khu căn hộ Cao cấp DIC Phoenix (*)	367.743.105.401	140.576.563.229
Phải thu khách hàng Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	424.717.918.211	187.204.948.311
Công ty Cổ phần DCP Châu Á	63.709.082.663	-
Ban Quản lý Dự án Sở Xây dựng Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	27.577.446.473	31.061.301.282
Phải thu khách hàng Dự án Khu Trung tâm Chí Linh - Vũng Tàu	22.736.281.041	28.659.775.738
Công Ty TNHH Một Thành Viên Paragon Đại Phước	20.510.373.702	-
Phải thu khách hàng Dự án Thủy Tiên	13.514.369.947	14.246.491.223
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	11.000.000.000	-
Công ty Cổ phần DIC Số 4	2.208.010.428	52.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thiên Lâm	683.798.626	79.745.598.078
Công ty TNHH Phước An	-	60.463.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Phước An	-	48.254.830.162
Khác	66.978.413.241	60.539.547.689
Dài hạn	8.318.000.000	168.674.434.812
Ông Lê Văn Hưởng	8.318.000.000	8.318.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thiên Lâm	-	119.618.397.118
Ông Phan Văn Bình	-	20.369.021.195
Ông Nguyễn Vũ Tuấn	-	20.369.016.499
TỔNG CỘNG	1.029.696.799.733	871.926.490.524
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(14.949.997.050)	(12.183.752.360)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.014.746.802.683	859.742.738.164
Trong đó:		
Các bên khác	1.010.067.230.730	805.737.151.717
Các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	4.679.571.953	54.005.586.447

(*) Giá trị khoản phải thu phát sinh từ Dự án Khu căn hộ Cao cấp DIC Phoenix được trình bày trên khoản phải thu của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được thể chấp cho các khoản vay dài hạn được trình bày tại *Thuyết minh* số 24.3.

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu khách hàng khó đòi trong năm như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	12.183.752.360	21.536.342.461
Cộng: Trích lập dự phòng trong năm	6.259.664.756	79.054.255
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(3.493.420.066)	(9.431.644.356)
Số cuối năm	14.949.997.050	12.183.752.360

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

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam	189.685.905.922	7.335.286.419
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Thiên Quang	39.576.555.031	-
Công ty TNHH Thang máy Mitsubishi Việt Nam	14.113.500.000	-
Công ty Cổ phần Thành Thắng Thăng Long	1.400.117.849	4.366.690.531
Công ty TNHH Cơ điện Phúc Yên	1.350.483.200	-
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông 68	-	10.312.541.774
Khác	34.115.050.689	26.539.411.838
TỔNG CỘNG	280.241.612.691	48.553.930.562
Dự phòng trả trước ngắn hạn	(1.127.106.180)	(1.127.106.180)
GIÁ TRỊ THUẦN	279.114.506.511	47.426.824.382
Trong đó:		
Các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	191.615.951.440	7.335.286.419
Các bên khác	87.498.555.071	40.091.537.963

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	10.000.000.000	37.455.480.742
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Phước An	10.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam	-	35.700.000.000
Công ty Cổ phần Cầu kiện Bê tông DIC Miền Đông	-	1.755.480.742
Dài hạn	3.538.379.756	34.297.310.808
Công ty Cổ phần Cầu kiện Bê tông DIC Miền Đông	3.538.379.756	8.054.507.014
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng A.T.A - Ban quản lý Dự án A.T.A	-	16.242.803.794
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em	-	10.000.000.000
TỔNG CỘNG	13.538.379.756	71.752.791.550
Trong đó:		
Các bên khác	13.538.379.756	16.242.803.794
Các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	-	55.509.987.756

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

10. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	409.931.130.925	234.764.679.449
Tạm ứng tiền đền bù cho Ban bồi thường, giải phóng mặt bằng	191.921.035.200	55.437.625.600
Trong đó:		
Dự án Bắc Vũng Tàu	111.511.579.600	13.025.000.000
Dự án Long Tân	78.409.455.600	40.412.625.600
Dự án Bàu Trũng	2.000.000.000	2.000.000.000
Tạm ứng cho nhân viên	172.379.733.590	103.126.503.036
Phải thu về giá trị đã đầu tư Dự án Thanh Liêm	26.631.370.019	-
Lãi phải thu	13.851.511.022	43.235.621.413
Khác	5.147.481.094	32.964.929.400
Dài hạn	87.125.233.216	88.860.765.035
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng A.T.A.	79.999.999.999	84.318.359.768
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại DIC	3.000.000.000	3.000.000.000
Ký quỹ, ký cược	4.125.233.217	1.542.405.267
TỔNG CỘNG	497.056.364.141	323.625.444.484
Dự phòng phải thu khác ngắn hạn	(6.705.105.821)	(6.673.700.410)
GIÁ TRỊ THUẦN	490.351.258.320	316.951.744.074
Trong đó:		
Các bên khác	486.643.201.248	312.191.631.621
Các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	3.708.057.072	4.760.112.453

11. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (*)	2.627.586.951.313	3.222.030.306.891
Chi phí kinh doanh dở dang	306.615.287.156	244.769.566.063
Nguyên liệu, vật liệu	101.178.655.321	17.925.815.061
Thành phẩm	74.555.593.735	14.945.747.515
Hàng hóa bất động sản	15.182.558.019	19.740.307.834
Hàng hóa	11.315.205.236	16.153.134.998
Công cụ, dụng cụ	8.130.169.870	724.891.423
Hàng mua đang đi đường	72.249.600	1.653.302.880
Hàng gửi đi bán	2.744.667.987	248.983.582
TỔNG CỘNG	3.147.381.338.237	3.538.192.056.247
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(14.665.132.757)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	3.132.716.205.480	3.538.192.056.247

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

11. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(*) Bất động sản dở dang bao gồm chi phí đầu tư và phát triển của các dự án sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khu du lịch Đô thị Sinh thái Đại Phước (i)	758.085.388.285	823.210.933.139
Dự án Chung cư B13 - Vũng Tàu Gateway	472.990.458.522	263.950.603.558
Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên (i)	537.323.619.060	949.330.409.408
Dự án Khu căn hộ Cao cấp DIC Phoenix	229.227.498.155	765.042.848.033
Dự án Khách sạn DIC Star - Vĩnh Yên	186.097.995.135	42.455.949.624
Dự án Cơ sở Hạ tầng Khu trung tâm Chí Linh - Vũng Tàu (i)	161.160.752.643	127.633.595.584
Dự án Khu dân cư Phường 4, Hậu Giang (i)	107.096.935.492	105.562.524.830
Dự án Khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch	97.979.075.670	121.135.768.091
Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques	40.637.097.533	2.894.229.758
Dự án Khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch	15.357.058.742	8.711.187.773
Dự án Khu đô thị Đường 51B, Vũng Tàu	4.702.913.234	2.358.537.215
Các dự án khác	16.928.158.842	9.743.719.878
TỔNG CỘNG	2.627.586.951.313	3.222.030.306.891

(i) Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản hình thành từ vốn vay của các dự án trên đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn, các khoản vay dài hạn và trái phiếu như đã trình bày tại các Thuyết minh số 24.1, Thuyết minh số 24.2 và Thuyết minh số 24.3.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	61.959.360.755	47.325.563.225
Chi phí môi giới dự án	55.988.441.330	45.824.138.783
Công cụ, dụng cụ	4.467.764.312	990.341.146
Khác	1.503.155.113	511.083.296
Dài hạn	31.837.057.110	25.522.991.259
Công cụ, dụng cụ	17.038.273.961	11.713.695.360
Chi phí sửa chữa	4.197.433.038	1.782.374.939
Cho thuê văn phòng	-	3.897.571.140
Khác	10.601.350.111	8.129.349.820
TỔNG CỘNG	93.796.417.865	72.848.554.484

13. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 154.602.274.731 VND vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017: 169.010.244.542 VND).

11. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(*) Bất động sản dở dang bao gồm chi phí đầu tư và phát triển của các dự án sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khu du lịch Đô thị Sinh thái Đại Phước (i)	758.085.388.285	823.210.933.139
Dự án Chung cư B13 - Vũng Tàu Gateway	472.990.458.522	263.950.603.558
Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên (i)	537.323.619.060	949.330.409.408
Dự án Khu căn hộ Cao cấp DIC Phoenix	229.227.498.155	765.042.848.033
Dự án Khách sạn DIC Star - Vĩnh Yên	186.097.995.135	42.455.949.624
Dự án Cơ sở Hạ tầng Khu trung tâm Chí Linh - Vũng Tàu (i)	161.160.752.643	127.633.595.584
Dự án Khu dân cư Phường 4, Hậu Giang (i)	107.096.935.492	105.562.524.830
Dự án Khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch	97.979.075.670	121.135.768.091
Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques	40.637.097.533	2.894.229.758
Dự án Khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch	15.357.058.742	8.711.187.773
Dự án Khu đô thị Đường 51B, Vũng Tàu	4.702.913.234	2.358.537.215
Các dự án khác	16.928.158.842	9.743.719.878
TỔNG CỘNG	2.627.586.951.313	3.222.030.306.891

(i) Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản hình thành từ vốn vay của các dự án trên đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn, các khoản vay dài hạn và trái phiếu như đã trình bày tại các *Thuyết minh số 24.1, Thuyết minh số 24.2 và Thuyết minh số 24.3.*

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	61.959.360.755	47.325.563.225
Chi phí môi giới dự án	55.988.441.330	45.824.138.783
Công cụ, dụng cụ	4.467.764.312	990.341.146
Khác	1.503.155.113	511.083.296
Dài hạn	31.837.057.110	25.522.991.259
Công cụ, dụng cụ	17.038.273.961	11.713.695.360
Chi phí sửa chữa	4.197.433.038	1.782.374.939
Cho thuê văn phòng	-	3.897.571.140
Khác	10.601.350.111	8.129.349.820
TỔNG CỘNG	93.796.417.865	72.848.554.484

13. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 154.602.274.731 VND vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017: 169.010.244.542 VND).

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	227.126.315.539	158.358.728.911	43.807.298.171	9.339.419.575	12.629.634.342	451.261.396.538
Mua trong năm	-	8.296.641.011	13.312.607.272	1.075.505.218	83.882.432	22.768.635.933
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	5.274.256.529	561.131.414	-	-	-	5.835.387.943
Tăng do hợp nhất kinh doanh	43.388.327.755	215.205.355.125	14.090.058.704	340.229.838	-	273.023.971.422
Thanh lý trong năm	(17.117.217.856)	(33.903.575.412)	(2.290.888.017)	(178.300.148)	(45.500.000)	(53.535.481.433)
Chuyển sang bất động sản dở dang	(12.814.122.674)	-	-	(309.221.950)	(77.361.400)	(13.200.706.024)
Số cuối năm	245.857.559.293	348.518.281.049	68.919.076.130	10.267.632.533	12.590.655.374	686.153.204.379
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	6.978.980.709	56.796.710.588	27.917.314.942	6.896.819.270	2.217.479.109	100.807.304.618
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(77.911.768.461)	(118.877.085.058)	(27.360.088.473)	(7.847.853.475)	(5.068.757.663)	(237.065.553.130)
Khấu hao trong năm	(6.654.738.599)	(6.863.997.525)	(4.336.599.628)	(477.112.552)	(657.161.728)	(18.989.610.032)
Tăng do hợp nhất kinh doanh	(19.031.967.050)	(106.581.996.955)	(13.090.738.197)	(333.217.546)	-	(139.037.919.748)
Thanh lý trong năm	9.714.869.365	30.872.708.601	2.267.510.221	178.300.148	30.982.771	43.064.371.106
Chuyển sang bất động sản dở dang	5.809.938.105	-	-	309.221.950	77.361.400	6.196.521.455
Số cuối năm	(88.073.666.640)	(201.450.370.937)	(42.519.916.077)	(8.170.661.475)	(5.617.575.220)	(345.832.190.349)
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	149.214.547.078	39.481.643.853	16.447.209.698	1.491.566.100	7.560.876.679	214.195.843.408
Số cuối năm	157.783.892.653	147.067.910.112	26.399.160.053	2.096.971.058	6.973.080.154	340.321.014.030

Một số tài sản cố định của Tập đoàn đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn được trình bày tại *Thuyết minh số 24.1.*

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

15. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm vi tính	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	17.823.458.281	141.321.000	231.730.816	18.196.510.097
Mua trong năm	3.934.458.000	-	-	3.934.458.000
Tăng do hợp nhất kinh doanh	84.099.997	119.348.400	-	203.448.397
Thanh lý trong năm	(1.245.029.999)	-	-	(1.245.029.999)
Số cuối năm	20.596.986.279	260.669.400	231.730.816	21.089.386.495
Trong đó:				
Đã hao mòn hết	264.099.997	85.680.000	-	349.779.997
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	(612.992.486)	(141.321.000)	(102.347.775)	(856.661.261)
Hao mòn trong năm	(44.560.965)	(3.889.506)	(11.586.540)	(60.037.011)
Tăng do hợp nhất kinh doanh	(84.099.997)	(109.624.635)	-	(193.724.632)
Số cuối năm	(741.653.448)	(254.835.141)	(113.934.315)	(1.110.422.904)
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	17.210.465.795	-	129.383.041	17.339.848.836
Số cuối năm	19.855.332.831	5.834.259	117.796.501	19.978.963.591

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa và vật kiến trúc	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	144.455.832.878	-	144.455.832.878
Kết chuyển từ chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	45.419.179.250	45.419.179.250
Số cuối năm	144.455.832.878	45.419.179.250	189.875.012.128
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	(26.242.809.625)	-	(26.242.809.625)
Khấu hao trong năm	(2.889.116.656)	(454.191.792)	(3.343.308.448)
Số cuối năm	(29.131.926.281)	(454.191.792)	(29.586.118.073)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	118.213.023.253	-	118.213.023.253
Số cuối năm	115.323.906.597	44.964.987.458	160.288.894.055

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

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Thuyết minh bổ sung:

Các khoản doanh thu cho thuê và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	3.709.872.356	3.374.235.992
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	3.343.308.448	2.889.116.656

Khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong *Thuyết minh số 36*.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2018. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhà máy gạch men	50.115.808.620	-
Dự án Khu du lịch Sinh thái,		
Vui chơi Giải trí Ba Sao	36.547.852.524	36.423.617.664
Cảng thông quan nội địa	-	29.404.936.995
Khác	4.279.962.435	2.169.415.474
TỔNG CỘNG	90.943.623.579	67.997.970.133

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết (<i>Thuyết minh số 18.1</i>)	171.586.948.019	245.034.714.319
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (<i>Thuyết minh số 18.2</i>)	247.513.369.377	301.202.915.784
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (<i>Thuyết minh số 18.3</i>)	12.190.000.000	16.000.000.000
TỔNG CỘNG	431.290.317.396	562.237.630.103
Dự phòng cho các khoản đầu tư dài hạn	(28.752.733.654)	(28.350.546.955)
GIÁ TRỊ THUẦN	402.537.583.742	533.887.083.148

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

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

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

18.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Loại hình kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm		VND
	Giá trị	%	Giá trị	%	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam ("Phương Nam")	74.743.013.022	48,88%	92.083.217.607	43,00%	
Công ty Cổ phần DIC Số 4 ("DIC Số 4")	37.876.886.348	20,86%	-		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Bé Tổng ("Bé tổng")	30.038.468.692	36,00%	28.850.896.591	36,00%	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Du lịch Thể thao Vũng Tàu ("Thể thao")	15.659.665.445	23,92%	17.239.348.045	23,92%	
Công ty Cổ phần Bất động sản DIC ("BĐS DIC")	11.298.427.433	42,67%	6.117.279.165	42,67%	
Công ty Cổ phần DIC Toàn Cầu (trước đây là Công ty TNHH Quản lý Khai thác Tài sản DIC Bình Minh) ("Bình Minh")	1.970.487.079	49,00%	-		
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thiên Lâm ("Việt Thiên Lâm")	-		83.465.845.094	22,00%	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An ("Hội An")	-		15.660.080.897	29,97%	
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em ("Anh em")	-		1.618.046.920	40,83%	
TỔNG CỘNG	171.586.948.019		245.034.714.319		

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

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

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

18.1 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Chi tiết khoản đầu tư vào các công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 như sau:

Phương Nam	DIC Số 4	Bé tổng	Thể thao	BĐS DIC	Việt Thiên Lâm	Hội An	Anh em	Tổng cộng
VND								
Giá gốc đầu tư:								
Số đầu năm	189.200.000.000	-	17.982.564.000	17.938.560.000	4.815.000.000	-	86.220.344.334	10.401.226.893
Tăng trong năm	64.950.768.652	27.402.184.500	-	-	2.450.000.000	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-	(86.220.344.334)	(10.401.226.893)
Số cuối năm	254.150.768.652	27.402.184.500	17.982.564.000	4.815.000.000	2.450.000.000	-	-	324.739.077.152
Phản lợi nhuận lũy kế sau khi đầu tư:								
Số đầu năm	(97.116.782.393)	-	10.868.332.591	(699.211.955)	1.354.391.330	-	(2.754.499.240)	5.206.741.839
(Lỗ) lợi nhuận được chia từ Thanh lý	(82.290.973.237)	10.474.701.848	1.187.572.101	(1.579.682.600)	5.129.036.103	(479.512.921)	-	-
Số cuối năm	(179.407.755.630)	10.474.701.848	12.055.904.692	(2.278.894.555)	6.483.427.433	(479.512.921)	-	(153.152.129.133)
Giá trị còn lại:								
Số đầu năm	92.083.217.607	-	28.850.896.591	17.239.348.045	6.169.391.330	-	83.465.845.094	15.607.968.732
Số cuối năm	74.743.013.022	37.876.886.348	30.038.468.692	15.659.665.445	11.298.427.433	1.970.487.079	-	-

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

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

18.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Loại hình kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
					%
Công ty Cổ phần Vina Đại Phước (*)	Bất động sản	(7.481.277.466)	128.800.000.000	(7.481.277.466)	8,00%
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Phú Quốc	Bất động sản	-	50.000.000.000	-	6,67%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại DIC	Đầu tư và thương mại	-	41.104.911.284	-	14,75%
Công ty Cổ phần Cao su Phú Riềng - Kratie	Sản xuất cao su	(20.000.000.000)	20.000.000.000	(20.000.000.000)	5,00%
Công ty Cổ phần Sông Đà Hà Nội	Bất động sản	-	6.000.000.000	-	15,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Thanh Bình	Bất động sản	(1.155.107.780)	1.240.000.000	(783.914.553)	9,02%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An	Bất động sản	-	173.958.093	-	0,50%
Công ty TNHH Taekwang - DIC	Xây dựng	-	38.025.000.000	-	10,00%
Công ty TNHH J&D Đại An	Bất động sản	-	8.469.000.000	(6.124.754)	5,00%
Công ty Cổ phần DIC Số 4	Xây lắp	-	7.369.504.500	-	14,55%
Khoản đầu tư dài hạn khác		(116.348.408)	194.500.000	(79.230.182)	0,01%
TỔNG CỘNG		247.513.369.377	301.202.915.784	(28.350.546.955)	

(*) Tập đoàn đã thế chấp khoản đầu tư này cho các khoản vay dài hạn như đã trình bày trong các Thuyết minh số 24.2 và Thuyết minh số 24.3.

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09-DN/HN

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

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

18.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Trái phiếu chuyển đổi của Công ty Cổ phần DIC Số 4 (*)	8.000.000.000	-	16.000.000.000	-	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu (**)	4.190.000.000	-	-	-	
TỔNG CỘNG	12.190.000.000	-	16.000.000.000	-	

(*) Trái phiếu chuyển đổi này có kỳ hạn 3 năm kể từ ngày 24 tháng 1 năm 2017, hưởng lãi suất 10%/năm. Phương thức trả lãi 6 tháng/lần. Mệnh giá trái phiếu là 100.000 VND/trái phiếu. Tỷ lệ chuyển đổi là 1 trái phiếu mệnh giá 100.000 VND/trái phiếu sẽ được chuyển đổi thành 10 cổ phiếu mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu. Ngày chuyển đổi trong vòng 7 ngày làm việc kể từ ngày đến hạn chuyển đổi (bao gồm đợt 1, sau 18 tháng kể từ ngày hoàn thành đợt trái phiếu thực hiện chuyển đổi 50% số lượng trái phiếu thành cổ phiếu, đợt 2, vào ngày đến hạn thanh toán của trái phiếu thực hiện chuyển đổi tiếp 50% số lượng trái phiếu còn lại thành cổ phiếu).

Vào ngày 17 tháng 8 năm 2018, DIC Số 4 đã hoàn tất chuyển đổi 50% số lượng trái phiếu phát hành, theo đó, tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty tại DIC Số 4 đã tăng lên 20,86% được trình bày tại Thuyết minh số 18.1.

(**) Trái phiếu này có kỳ hạn 7 năm kể từ ngày 19 tháng 12 năm 2018, hưởng lãi suất bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng VND, trả sau, áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng được công bố trên trang thông tin điện tử của bốn ngân hàng tham chiếu tại ngày xác định lãi suất cộng (+) 0,8%/năm. Phương thức trả lãi một năm/lần. Mệnh giá trái phiếu là 10.000.000 VND/trái phiếu.

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Công ty Cổ phần DIC Số 4	35.626.056.055	47.868.185.742	
Công Ty TNHH Thương Mại và Dịch Vụ Đức Long Thịnh	14.951.035.391	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Phước An	13.852.235.433	4.305.324.794	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bê tông Công Ty TNHH Nội thất Đất Việt	14.561.704.520	9.029.951.300	
Công ty Cổ phần Sửa Việt Nam	9.525.062.587	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thanh Bình	8.552.615.109	16.463.215.939	
Khác	4.540.047.517	9.246.430.292	
	168.144.739.420	127.207.798.335	
TỔNG CỘNG	269.753.496.032	214.120.906.402	
Trong đó:			
Các bên khác	215.025.687.940	137.858.100.493	
Các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	54.727.808.092	76.262.805.909	

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09-DN/HN

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

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng Dự án Chung cư B13 - Vũng Tàu Gateway	356.764.589.157	-
Khách hàng Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	275.810.455.004	304.228.516.476
Khách hàng Dự án Khu dân cư Hiệp Phước	129.192.192.664	197.704.569.759
Khách hàng Dự án Khu căn hộ Cao cấp DIC Phoenix	113.772.503.061	142.503.740.211
Khách hàng Dự án Khu du lịch Đô thị Sinh thái Đại Phước	73.157.280.834	69.032.350.895
Khách hàng Dự án Cơ sở Hạ tầng Khu trung tâm Chí Linh	30.799.863.491	31.206.390.691
Công ty Cổ phần Taekwang Vina Industrial	14.955.930.000	-
Khác	24.064.405.196	15.577.837.014
TỔNG CỘNG	1.018.517.219.407	760.253.405.046

21. THUẾ

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.160.364.320	9.368.991.320	(9.918.336.253)	2.611.019.387
Thuế GTGT	1.319.982.565	1.285.037.515	(721.511.414)	1.883.508.666
TỔNG CỘNG	4.480.346.885	10.654.028.835	(10.639.847.667)	4.494.528.053
Phải trả				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	32.241.244.425	89.843.842.261	(47.348.918.791)	74.736.167.895
Thuế GTGT	6.757.854.932	126.160.331.917	(121.742.235.412)	11.175.951.437
Thuế thu nhập cá nhân	653.646.605	2.450.497.602	(2.574.684.001)	529.460.206
Thuế khác	2.352.403.192	10.665.511.501	(10.701.880.593)	2.316.034.100
TỔNG CỘNG	42.005.149.154	229.120.183.281	(182.367.718.797)	88.757.613.638

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	65.123.778.678	84.848.811.836
Chi phí xây dựng	11.879.510.330	9.381.070.821
Khác	4.893.423.092	1.367.430.195
TỔNG CỘNG	81.896.712.100	95.597.312.852

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09-DN/HN

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

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	310.795.724.791	134.834.730.441
Phải trả Ông Phan Văn Bình	98.535.809.188	-
Nhận trước tiền lãi góp vốn hợp tác kinh doanh	77.186.043.598	29.501.100.289
Lệ phí trước bạ, phí bảo trì chung cư	50.043.227.956	34.313.329.501
Phải trả chi phí đền bù, giải tỏa	36.228.655.209	53.034.154.726
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	9.190.907.500	3.578.338.160
Thu hộ	6.356.340.086	-
Khác	33.254.741.254	14.407.807.765
Dài hạn	1.443.624.500	1.092.524.500
Nhận ký quỹ, ký cược	1.443.624.500	1.092.524.500
TỔNG CỘNG	312.239.349.291	135.927.254.941

24. VAY

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Vay ngân hàng				
(Thuyết minh số 24.1 và Thuyết minh số 24.2)	758.613.227.354	764.296.744.502	(719.664.011.988)	803.245.959.868
Trái phiếu không chuyển đổi (Thuyết minh số 24.3)	1.000.000.000.000	-	(200.000.000.000)	800.000.000.000
Vay từ các cá nhân	5.347.580.847	31.822.878.000	(20.782.063.000)	16.388.395.847
Vay từ các tổ chức	148.000.000	-	(148.000.000)	-
Chi phí phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 24.3)	(4.413.387.998)	-	3.209.736.728	(1.203.651.270)
TỔNG CỘNG	1.759.695.420.203	796.119.622.502	(937.384.338.260)	1.618.430.704.445
Trong đó:				
Ngắn hạn	364.231.604.737			1.194.403.948.267
Dài hạn	1.395.463.815.466			424.026.756.178

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

24. VAY (tiếp theo)

24.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

Ngân hàng	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	VND	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	120.000.000.000	Ngày 8 tháng 2 năm 2019	8%	Quyền sử dụng đất của 5 lô đất diện tích 84.647 m ² tại Dự án Khu du lịch Đô thị Sinh thái Đại Phước, Xã Đại Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu	4.214.894.940	Ngày 11 tháng 8 năm 2019	6% - 7,7%	Máy móc, thiết bị của Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại DIC	
	57.778.107.174	Ngày 3 tháng 8 năm 2019	6% - 7%	Quyền sử dụng đất tại Xã Đại Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, khoản phải thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh và quyền đòi nợ phát sinh từ các hợp đồng thi công, máy móc thiết bị của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1	
	20.883.522.236	Ngày 31 tháng 7 năm 2019	6,5%	Các máy móc thiết bị của DIC Số 2	
	8.005.113.220	Ngày 12 tháng 3 năm 2019	8,7%	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, máy móc thiết bị, phương tiện vận tải và dây chuyền sản xuất của DIC Vật liệu	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn - Chi nhánh Đà Nẵng	4.080.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	6,5%	Máy móc, thiết bị của công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	2.551.008.482	Ngày 17 tháng 7 năm 2019	6%	Nhà cửa và vật kiến trúc, máy móc thiết bị, quyền khai thác mỏ đất sét Mỹ Xuân 3 của DIC Vật liệu	
	4.999.673.256	Ngày 22 tháng 1 năm 2019	6,5%	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Ông Phạm Sư Mạnh và Bà Lê Thị Hoa	
TỔNG CỘNG	222.512.319.308				

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

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

24. VAY (tiếp theo)

24.2 Vay dài hạn ngắn hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	VND	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Vũng Tàu	158.999.405.034	Từ ngày 22 tháng 7 năm 2019 đến ngày 7 tháng 10 năm 2020	10,5% - 11,5%	Quyền sử dụng đất của các dự án bao gồm: 1 lô đất diện tích 26.895,1 m ² và tài sản hình thành trong tương lai thuộc Dự án Phoenix I và Phoenix II, 53 lô đất tại Khu đô thị Du lịch Sinh thái Đại Phước diện tích 101.521 m ² , 43 lô đất tại Khu dân cư Thương mại Phường 4, Hậu Giang diện tích 201.702,8 m ² , 189 lô đất tại Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên diện tích 48.365 m ² , và phần góp vốn và quyền phát sinh từ phần góp vốn vào Công ty Cổ phần Vina Đại Phước	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu	163.775.204.200	Ngày 14 tháng 12 năm 2022	9,5%	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AL 622002 do UBND Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 31 tháng 1 năm 2008	
	3.399.575.990	Ngày 26 tháng 5 năm 2021	8,5%	Tài sản phát sinh từ hợp đồng vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1	
	2.608.147.070	Từ ngày 6 tháng 2 năm 2019 đến ngày 6 tháng 2 năm 2020	11%	Tài sản cố định của Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại DIC	
	1.200.000.000	Ngày 19 tháng 1 năm 2021	7,5%	Các máy móc, thiết bị của DIC Số 2	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu - Chi nhánh Hồ Chí Minh	190.784.268.844	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2019 đến ngày 25 tháng 1 năm 2021	9,5%	Khoản phải thu và quyền phát sinh của Tổng Công ty có được theo các hợp đồng bán/cho thuê dài hạn của Dự án Khu căn hộ thuộc khối B - Tổ hợp khách sạn 5 sao Pullman và Trung tâm Hội nghị Triển lãm Quốc tế Thành phố Vũng Tàu, hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu - Chi nhánh Hồ Chí Minh và 18.920.000 cổ phần phổ thông của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phương Nam do Tổng Công ty nắm giữ	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Xuyên	58.365.039.422	Từ ngày 1 tháng 8 năm 2019 đến ngày 1 tháng 11 năm 2028	8,8%	Thửa đất số 667 với diện tích 7.920 m ² tại Phường Khai Quang, Thành phố Vĩnh Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc, tờ bản đồ số 16, thửa đất số 805 và 806 với diện tích 17.341 m ² tại Xã Thanh Trù, Thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc và toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Dự án khu tổ hợp Khách sạn DIC Star	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Quảng Nam	1.602.000.000	Từ ngày 18 tháng 7 năm 2019 đến ngày 18 tháng 1 năm 2022	7%	Tài sản cố định hình thành từ vốn vay, tài sản hình thành từ vốn vay của DIC Micen	
TỔNG CỘNG	580.733.640.560				
Trong đó:					
Vay dài hạn	424.026.756.178				
Vay dài hạn đến hạn trả	156.706.884.382				

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

24. VAY (tiếp theo)

24.3 Trái phiếu phát hành

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trái phiếu phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (*)	800.000.000.000	800.000.000.000
Trái phiếu phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Vũng Tàu (*)	-	200.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(1.203.651.270)	(4.413.387.998)
TỔNG CỘNG	798.796.348.730	995.586.612.002
Trong đó:		
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	798.796.348.730	-
Trái phiếu dài hạn	-	995.586.612.002

(*) Vào ngày 16 tháng 5 năm 2014, Tập đoàn đã phát hành 1.000 trái phiếu thường với mã số DIC.BOND.2014.1000, mệnh giá 1 tỷ VND/trái phiếu được hoàn trả vào ngày 16 tháng 5 năm 2019. Lãi trái phiếu được trả định kỳ hàng năm. Lãi suất trái phiếu cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên là 12,2%/năm. Từ kỳ tính lãi thứ 2, lãi suất trái phiếu được xác định theo nguyên tắc bằng tổng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 4%/năm. Lãi suất tham chiếu được xác định bằng trung bình cộng lãi suất huy động tiết kiệm cá nhân bằng VND niêm yết công khai, trả lãi sau, kỳ hạn 12 tháng công bố tại Sở giao dịch/Chi nhánh của bốn ngân hàng thương mại tại Hà Nội gồm: (i) Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch I; (ii) Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Sở giao dịch; (iii) Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội; (iv) Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Sở giao dịch tại ngày xác định lãi suất.

Mục đích phát hành: (i) Tái cơ cấu nguồn vốn của Tập đoàn, (ii) Tăng quy mô vốn hoạt động và đầu tư vào dự án căn hộ cao cấp DIC - Phoenix và dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên.

Trái phiếu này được đảm bảo bằng các tài sản sau:

- Quyền sử dụng đất của các dự án: 1 lô đất diện tích 26.895,1 m² và tài sản hình thành trong tương lai thuộc Dự án Phoenix I và Dự án Phoenix II, 53 lô đất tại Dự án Khu Đô thị Du lịch Sinh thái Đại Phước diện tích 101.521 m², 43 lô đất tại Khu dân cư Thương mại Phường 4, Hậu Giang diện tích 201.702,8 m², 189 lô đất tại Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên diện tích 48.365 m²; và
- Phần vốn góp vào Công ty Cổ phần Vina Đại Phước.

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Năm trước						
Số đầu năm	2.381.948.190.000	66.111.261.707	163.672.057.495	119.541.816.792	66.787.627.727	2.798.060.953.721
Cổ tức đã công bố	-	-	-	(107.187.668.550)	-	(107.187.668.550)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	196.234.898.683	6.154.977.085	202.389.875.768
Trích lập quỹ	-	-	5.790.084.295	(12.114.965.772)	-	(6.324.881.477)
Khác	-	-	-	3.622.883.516	-	3.622.883.516
Số cuối năm	2.381.948.190.000	66.111.261.707	169.462.141.790	200.096.964.669	72.942.604.812	2.890.561.162.978
Năm nay						
Số đầu năm	2.381.948.190.000	66.111.261.707	169.462.141.790	200.096.964.669	72.942.604.812	2.890.561.162.978
Góp vốn trong năm	-	-	-	-	9.535.629.857	9.535.629.857
Cổ tức đã công bố	142.899.640.000	-	-	(142.899.640.000)	(5.005.885.000)	(5.005.885.000)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	323.991.905.953	8.933.172.334	332.925.078.287
Trích lập quỹ	-	-	8.799.246.783	(18.202.567.733)	747.180.252	(8.656.140.698)
Số cuối năm	2.524.847.830.000	66.111.261.707	178.261.388.573	362.986.662.889	87.152.702.255	3.219.359.845.424

Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên 2018 ngày 24 tháng 4 năm 2018, cổ đông của Tổng Công ty đã thông qua kế hoạch phát hành cổ phiếu chia cổ tức cho các cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 6% mệnh giá. Tổng Công ty đã hoàn thành việc phát hành và niêm yết 14.289.964 cổ phiếu mới vào ngày 23 tháng 8 năm 2018. Theo đó, vốn cổ phần của Tổng Công ty tăng từ 2.381.948.190.000 VND lên 2.524.847.830.000 VND. Vào ngày 11 tháng 9 năm 2018, Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 13, chấp thuận cho việc tăng vốn cổ phần của Tổng Công ty.

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	2.381.948.190.000	2.381.948.190.000
Tăng trong năm	142.899.640.000	-
Số cuối năm	2.524.847.830.000	2.381.948.190.000
Cổ tức công bố	147.905.525.000	107.187.668.550
Cổ tức đã trả bằng tiền	1.531.047.010	113.689.370.100
Cổ tức đã trả bằng cổ phiếu	142.899.640.000	-

25.3 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu đăng ký phát hành	252.484.783	238.194.819
Cổ phiếu bán ra công chúng Cổ phiếu phổ thông	252.484.783	238.194.819
Cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	252.484.783	238.194.819

25.4 Lãi trên cổ phiếu

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	323.991.905.953	196.234.898.683
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	(12.717.049.231)	(7.702.442.010)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	311.274.856.722	188.532.456.673
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm (**)	252.484.783	252.484.783
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.233	747

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được điều chỉnh lại để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2017 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 02/2018/NQ-ĐHCD ngày 24 tháng 4 năm 2018.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được điều chỉnh giảm để phản ánh khoản tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2018

(**) Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được điều chỉnh để phản ánh việc phát hành thêm 14.289.964 cổ phiếu thông qua phương án sử dụng nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cho các cổ đông hiện hữu.

Không có sự suy giảm tiềm tàng của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và vào ngày kết thúc năm tài chính.

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

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	2.459.138.866.544	1.704.138.432.049
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	2.082.415.397.031	1.144.491.740.676
Doanh thu bán hàng hóa	211.461.432.030	306.223.880.382
Doanh thu cung cấp dịch vụ	92.178.296.420	58.151.699.844
Doanh thu bán thành phẩm	58.126.703.120	83.644.183.854
Doanh thu hoạt động xây dựng	14.957.037.943	111.626.927.293
Các khoản giảm trừ doanh thu	(114.130.721.025)	(110.427.915.190)
Trong đó:		
Hàng bán bị trả lại	(113.045.868.946)	(109.072.070.967)
Giảm giá hàng bán	(1.084.852.079)	(1.355.844.223)
DOANH THU THUẦN	2.345.008.145.519	1.593.710.516.859
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.969.388.618.994	1.035.419.669.709
Doanh thu bán hàng hóa	211.461.432.030	306.223.880.382
Doanh thu cung cấp dịch vụ	92.178.296.420	58.151.699.844
Doanh thu bán thành phẩm	57.963.848.393	83.644.183.854
Doanh thu hoạt động xây dựng	14.015.949.682	110.271.083.070

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư tài chính	126.332.516.076	66.304.233.466
Lãi tiền gửi và cho vay	19.393.307.580	17.891.509.388
Cổ tức được chia	9.234.324.171	5.835.923.500
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	2.936.487	318.077.106
TỔNG CỘNG	154.963.084.314	90.349.743.460

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1.478.827.610.085	762.003.107.589
Giá vốn hàng hóa	207.775.282.063	284.439.290.475
Giá vốn thành phẩm	52.904.062.886	75.378.489.842
Giá vốn dịch vụ cung cấp	30.546.916.341	31.299.144.863
Giá vốn hoạt động xây dựng	10.370.717.758	73.371.848.304
TỔNG CỘNG	1.780.424.589.133	1.226.491.881.073

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09-DN/HN

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

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lỗ do chênh lệch tỷ giá	38.331.485.968	-
Lãi vay	21.663.032.812	16.997.532.131
Chiết khấu thanh toán	96.068.386	99.155.303
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	26.523.000	12.749.069.437
Dự phòng (hoàn nhập dự phòng) các khoản đầu tư	365.068.473	(1.313.318.418)
TỔNG CỘNG	60.482.178.639	28.532.438.453

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	107.969.204.566	65.982.225.503
Chi phí môi giới	53.236.303.539	25.315.195.324
Chi phí lương nhân viên	22.384.036.565	17.500.622.607
Chi phí mua ngoài	8.327.406.333	6.364.055.125
Chi phí công cụ, dụng cụ	7.496.409.284	5.090.156.207
Chi phí khấu hao	5.652.807.425	3.170.781.646
Chi phí quảng cáo	1.972.934.462	840.101.818
Chi phí khác	8.899.306.958	7.701.312.776
Chi phí quản lý doanh nghiệp	142.520.178.119	93.751.545.087
Chi phí nhân viên	68.570.036.323	56.412.368.754
Chi phí giao tế	30.003.702.226	7.430.411.234
Chi phí mua ngoài	4.754.402.587	1.857.542.494
Chi phí khấu hao và hao mòn	5.792.644.315	3.220.430.999
Chi phí công cụ, dụng cụ	3.203.627.676	1.474.791.728
Chi phí khác	30.195.764.992	23.355.999.878
TỔNG CỘNG	250.489.382.685	159.733.770.590

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	112.238.227.784	52.900.607.699
Lãi do được giảm khoản nợ phải trả	93.000.000.000	152.462.161
Lãi do thanh lý tài sản cố định	7.355.018.498	783.433.932
Tiền phạt thu được	4.240.977.163	4.036.578.204
Lãi do đánh giá lại phần vốn góp	-	43.012.071.609
Khác	7.642.232.123	4.916.061.793
Chi phí khác	(23.353.061.440)	(4.370.483.447)
Các khoản phạt	(8.327.924.880)	(1.518.796.299)
Lỗ do thanh lý tài sản cố định	(7.403.386.468)	(25.724.023)
Chi phí từ giải thể chi nhánh	(3.231.930.809)	-
Chi phí khác	(4.389.819.283)	(2.825.963.125)
LỢI NHUẬN KHÁC	88.885.166.344	48.530.124.252

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09-DN/HN

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

31. CHI PHÍ SẢN XUẤT VÀ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bất động sản	1.478.827.610.085	762.003.107.589
Giá vốn hàng hóa và thành phẩm	260.679.344.949	359.817.780.317
Chi phí lương nhân viên	90.954.072.888	73.912.991.361
Chi phí dịch vụ mua ngoài	68.291.046.921	34.376.894.761
Giá vốn dịch vụ cung cấp	40.917.634.099	104.670.993.167
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 4.2, 14, 15 và 16)	22.806.617.100	11.004.867.239
Chi phí công cụ, dụng cụ	10.700.036.960	6.564.947.935
Chi phí khác	57.737.608.816	33.874.069.294
TỔNG CỘNG	2.030.913.971.818	1.386.225.651.663

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Tổng Công ty và các công ty con có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp (thuế "TNDN") với mức thuế suất bằng 20% lợi nhuận thu được (2017: 20%).

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

32.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	89.843.842.261	39.192.766.796
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	5.514.419.546	13.761.014.437
TỔNG CỘNG	95.358.261.807	52.953.781.233

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế	428.283.340.094	255.343.657.001
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho các công ty trong Tập đoàn	85.656.668.019	51.068.731.400
Các khoản điều chỉnh:		
Các khoản chi phí không được trừ	9.104.673.824	6.203.917.348
Cổ tức, lợi nhuận được chia	(1.933.872.460)	(1.167.184.700)
Lỗ thuế	2.644.023.153	1.216.533.036
Chuyển lỗ	-	(677.405.287)
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(12.900.363.605)	(13.844.132.243)
Lỗ được chia từ công ty liên kết	13.835.381.125	12.497.727.491
Hoàn nhập dự phòng	(585.236.911)	(1.844.625.870)
Lợi nhuận từ hợp đồng liên doanh	(463.011.338)	(499.779.942)
Chi phí thuế TNDN	95.358.261.807	52.953.781.233

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

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.2 Thuế TNDN hiện hành

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

32.3 Thuế thu nhập hoãn lại

Tập đoàn đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong năm này và năm trước như sau:

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Lợi nhuận chưa thực hiện khi bán tài sản nội bộ	4.360.828.263	4.452.480.131	(91.651.868)	(91.651.868)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	(7.669.774.145)	7.669.774.145	-
Dự phòng công ty con và công ty liên kết	(35.156.923.980)	(22.064.382.157)	(13.092.541.823)	(13.669.362.569)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(35.156.923.980)	(29.734.156.302)		
TỔNG CỘNG	(30.796.095.717)	(25.281.676.171)	(5.514.419.546)	(13.761.014.437)

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

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

33. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm này và năm trước như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Chi phí môi giới Chi phí thi công	36.799.845.391 12.016.854.460	3.314.155.608 22.529.185.100
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	Tạm ứng chi phí thi công công trình Chuyển đổi vốn vay thành vốn góp Góp vốn Cho vay Chi phí tiếp khách	169.545.431.029 36.200.000.000 28.750.768.652 6.600.000.000 2.189.394.858	- - - 29.100.000.000 2.476.312.131
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	Công ty liên kết	Chi phí thi công Mua nguyên vật liệu Cổ tức	32.778.703.000 5.027.689.300 2.519.988.000	20.091.743.000 - -
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Thanh Bình	Bên liên quan	Chi phí thi công	2.235.508.984	5.646.045.808
Công ty Cổ phần DIC Số 4	Công ty liên kết	Chi phí thi công	189.871.134.545	151.904.752.639

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghị vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng					
Công ty Cổ phần DIC Số 4	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	2.208.010.428	52.500.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	1.443.176.623	1.039.018.514	
Công ty Cổ phần Vina Đại Phước	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	781.678.376	77.485.045	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Du lịch Thể thao Vũng Tàu	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	135.722.226	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Bé tông	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	110.973.300	89.405.388	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại DIC	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	11.000	-	
Công ty Cổ phần Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	-	299.677.500	
			4.679.571.953	54.005.586.447	
Trả trước cho người bán ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	Tạm ứng chuyển nhượng dự án	189.685.905.922	7.335.286.419	
Công ty Cổ phần Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Trả trước dịch vụ cung cấp	1.930.045.518	-	
			191.615.951.440	7.335.286.419	

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghị vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	Cho vay hỗ trợ sản xuất kinh doanh	-	35.700.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Bé tông	Công ty liên kết	Cho vay hỗ trợ sản xuất kinh doanh	-	1.755.480.742	
Phải thu về cho vay dài hạn					
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bé tông DIC Miền Đông	Công ty liên kết	Cho vay hỗ trợ sản xuất kinh doanh	-	8.054.507.014	
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	Công ty con	Cho vay hỗ trợ sản xuất kinh doanh	-	10.000.000.000	
			-	55.509.987.756	
Phải thu ngắn hạn khác					
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu	102.666.667	469.344.944	
Công ty Cổ phần DIC Số 4	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu	430.146.119	740.222.223	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Du lịch Thể thao Vũng Tàu	Công ty liên kết	Chi hộ	153.555.286	309.795.286	
Công ty Cổ phần Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Cổ tức phải thu	21.689.000	240.750.000	
Phải thu dài hạn khác					
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại DIC	Công ty liên kết	Hợp đồng hợp tác kinh doanh	3.000.000.000	3.000.000.000	
			3.708.057.072	4.760.112.453	

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
VND				
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần DIC Số 4	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	35.626.056.055	47.868.185.742
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	14.561.704.520	9.029.951.300
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Thanh Bình	Bên liên quan	Chi phí xây dựng	4.540.047.517	9.246.430.292
Công ty Cổ phần Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Chi phí môi giới	-	10.115.029.158
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Du lịch Thể thao Vũng Tàu	Công ty liên kết	Sử dụng dịch vụ	-	3.209.417
			54.727.808.092	76.262.805.909

Lương, thưởng và thù lao cho các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm toán nội bộ, và Ban Tổng Giám đốc như sau:

Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc	Năm nay	Năm trước
VND		
	5.755.902.053	5.144.024.594

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Tập đoàn lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Tập đoàn bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Tập đoàn chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực là xây dựng và kinh doanh bất động sản, bán hàng hóa và thành phẩm, và cung cấp các dịch vụ tư vấn và xây dựng công trình.

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

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

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

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

34.1 Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)	Bất động sản	Thương mại và dịch vụ	Cung cấp dịch vụ	Loại trừ	Tổng cộng
VND					
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017					
Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài	899.507.343.454	417.124.263.421	389.868.064.236	(112.789.154.252)	1.593.710.516.859
Kết quả hoạt động kinh doanh					
Kết quả kinh doanh bộ phận	137.504.235.865	63.751.789.747	30.050.283.919	135.912.326.255	367.218.635.786
Chi phí không phân bổ					(159.733.770.590)
Lỗ từ công ty liên kết					(62.488.637.454)
Doanh thu tài chính					90.349.743.460
Chi phí tài chính					(28.532.438.454)
Lợi nhuận khác					48.530.124.253
Lợi nhuận trước thuế					255.343.657.001
Chi phí thuế TNDN					(39.192.766.796)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					(13.761.014.437)
Lợi nhuận sau thuế					202.389.875.768
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát					(6.154.977.085)
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ					196.234.898.683

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

Tài sản và công nợ	4.855.671.298.017	290.879.284.197	236.256.160.123	(118.088.726.875)	5.264.718.015.462
Tài sản bộ phận					846.426.085.560
Tài sản không phân bổ					6.111.144.101.022
Tổng tài sản					3.124.826.634.924
Công nợ bộ phận	3.013.269.933.302	66.052.565.974	142.686.078.633	(97.181.942.985)	95.756.303.120
Công nợ không phân bổ					3.220.582.938.044
Tổng công nợ					

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

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

34.1 Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

	Bất động sản	Thương mại và dịch vụ	Cung cấp dịch vụ xây dựng	Loại trừ	Tổng cộng
					VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018					
Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài	1.974.195.312.440	419.149.043.445	269.806.753.137	(318.142.963.503)	2.345.008.145.519
Kết quả hoạt động kinh doanh					
Kết quả kinh doanh bộ phận	489.484.148.180	79.149.030.477	(1.026.833.731)	(3.022.788.540)	564.583.556.386
Chi phí không phân bổ					(250.489.382.685)
Lỗ từ công ty liên kết					(69.176.905.626)
Doanh thu tài chính					154.963.084.314
Chi phí tài chính					(60.482.178.639)
Lợi nhuận khác					88.885.166.344
Lợi nhuận trước thuế					428.283.340.094
Chi phí thuế TNDN					(89.843.842.261)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					(5.514.419.546)
Lợi nhuận sau thuế					332.925.078.287
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát					(8.933.172.334)
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ					323.991.905.953
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	4.966.674.759.543	249.531.404.729	600.479.740.399	(187.151.775.138)	5.629.534.129.533
Tài sản không phân bổ					1.202.574.037.887
Tổng tài sản					6.832.108.167.420
Công nợ bộ phận	3.128.197.975.901	91.340.105.994	452.810.820.009	(215.837.330.231)	3.456.511.571.673
Công nợ không phân bổ					156.236.750.323
Tổng công nợ					3.612.748.321.996

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

35. PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một vài dữ liệu tương ứng trong bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính hợp nhất năm nay.

36. CÁC CAM KẾT

Thuê hoạt động

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	1.452.000.000	1.320.000.000
Từ 1 đến 5 năm	3.834.050.000	3.485.500.000
Trên 5 năm	9.106.350.000	8.278.500.000
TỔNG CỘNG	14.392.400.000	13.084.000.000

Cho thuê hoạt động

Tập đoàn hiện đang cho thuê hoạt động theo các hợp đồng cho thuê. Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản tiền thuê thu được tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	9.086.994.656	7.343.955.992
Từ 1 đến 5 năm	23.147.991.957	19.829.533.968
Trên 5 năm	158.226.176.514	121.475.709.379
TỔNG CỘNG	190.461.163.127	148.649.199.339

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

37. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Vào ngày 1 tháng 2 năm 2019, Tập đoàn đã nhận được Giấy chứng nhận Đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 12/GCN-UBCK cấp bởi Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước. Theo đó, Tập đoàn sẽ chào bán 47.683.964 cổ phiếu mới cho các cổ đông hiện hữu. Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đang trong quá trình thực hiện các thủ tục cần thiết cho việc chào bán này.

Căn cứ vào Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 44/NQ-HĐQT DIG Corp ngày 14 tháng 2 năm 2019, Hội đồng Quản trị của Tập đoàn đã thông qua kế hoạch tạm ứng cổ tức 2018 bằng tiền cho các cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 7%/mệnh giá. Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã hoàn thành việc chi tạm ứng cổ tức này.

Ngoài các sự kiện được nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác của Tập đoàn phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.



Lê Thành Hưng
Người lập



Nguyễn Quang Tín
Kế toán trưởng



Nguyễn Thiện Tuấn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 29 tháng 3 năm 2019

XÁC NHẬN CỦA

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Vũng Tàu, Ngày 16 Tháng 04 Năm 2018



Nguyễn Thiện Tuấn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

THÔNG TIN LIÊN HỆ



Địa chỉ: 265 Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam



Tel: 0254 3859 248

Fax: 0254 3560712



Website: www.dic.vn