

Số: 46/DIC Group-CBTT

Vũng Tàu, ngày 26 tháng 08 năm 2022

“V/v: Báo cáo tài chính soát xét quý 2/2022”

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGĐCK TPHCM**

Kính gửi :

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG (DIC Group)

Mã chứng khoán: **DIG/HOSE**

Địa chỉ trụ sở chính: 15 Thi Sách, P. Thắng Tam, TP. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu.

Điện thoại : 0254 3 859 248 Fax: 0254 3 586 927.

Người thực hiện công bố thông tin: Ông **NGUYỄN QUANG TÍN**

Điện thoại: 0254 3 859 248

Fax: 0254 3 586 927.

Di động: 0908411368

E-mail: congbothongtin@dic.vn

Loại thông tin công bố ☐ 24 giờ ☐ bất thường ☐ theo yêu cầu ☒ định kỳ

Nội dung thông tin công bố:

Ngày 26/08/2022, Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC Group) đã ban hành Báo cáo tài chính soát xét quý 2/2022.

Đính kèm Báo cáo tài chính chi tiết.

Thông tin này đã được công bố trên website của DIC Group tại địa chỉ:
<http://www.dic.vn/>.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Nơi nhân:

- Như trên;
- HĐQT, TGD (b/c);
- Người phụ trách QT;
- BBT web www.dic.vn;
- Lưu VP, ĐTTC&IR.

**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN
CÔNG BỐ THÔNG TIN**



NGUYỄN QUANG TÍN
Phó Tổng Giám đốc



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C
15 Thi Sách, phường Thắng Tam, TP. Vũng

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHỞI SẮC TƯƠNG LAI

15 Thi Sách, phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG**

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho kỳ kế toán từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
đã được soát xét



MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 – 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 – 10
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 – 47

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây Dựng (sau đây gọi tắt là "Tập đoàn DIC") trình bày Báo cáo này và Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn DIC và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2022.

Khái quát

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây Dựng là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500101107 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 13 tháng 03 năm 2008 và các giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi bổ sung.

Hoạt động chính của Tập đoàn là đầu tư phát triển các khu đô thị mới và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát 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.

Trụ sở chính của Tập đoàn DIC tại số 15 Thi Sách, Phường Thắng Tam, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Các sự kiện sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính hợp nhất đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban Kiểm toán trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Thiện Tuấn	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó Chủ tịch	
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Phó Chủ tịch	(từ ngày 18/02/2022)
Ông Hoàng Văn Tăng	Thành viên	
Ông Phan Văn Danh	Thành viên độc lập	
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Thành viên	(đến ngày 18/02/2022)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Hoàng Văn Tăng	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Văn Tùng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Tuấn Liêm	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Quang Tín	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Văn Đạt	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Văn Thái	Phó Tổng Giám đốc	(từ ngày 18/02/2022)
Ông Chu Văn Thanh	Phó Tổng Giám đốc	(từ ngày 24/05/2021 đến 19/01/2022)
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Phó Tổng Giám đốc	(đến ngày 18/02/2022)

Ủy ban Kiểm toán

Ông Phan Văn Danh	Chủ tịch
Ông Nguyễn Hùng Cường	Thành viên

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) đã thực hiện soát xét các Báo cáo tài chính hợp nhất cho Tập đoàn.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Tập đoàn DIC trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là ông Nguyễn Thiện Tuấn – Chủ tịch Hội đồng Quản trị. Ông Nguyễn Hùng Cường – Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị, được Ông Nguyễn Thiện Tuấn – Chủ tịch Hội đồng Quản trị ủy quyền để ký phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2022 theo Giấy Ủy quyền số 28/GUQ-DIC Corp-HĐQT ngày 01 tháng 10 năm 2021.

Ông Hoàng Văn Tăng – Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC, được Ông Nguyễn Thiện Tuấn – Chủ tịch Hội đồng Quản trị ủy quyền để ký Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2022 theo Giấy Ủy quyền số 11/UQ-DIC Corp-HĐQT ngày 15 tháng 03 năm 2021.

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn DIC sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Tập đoàn, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Phê duyệt các Báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây Dựng phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 của Tập đoàn được trình bày từ trang 05 đến trang 47 kèm theo

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Nguyễn Hùng Cường
Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 26 tháng 08 năm 2022

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Hoàng Văn Tăng
Tổng Giám đốc

Số: 106-2/BCSXHN/TC

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây Dựng

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây Dựng ("Tập đoàn DIC") và các công ty con ("Tập đoàn"), được lập ngày 26 tháng 08 năm 2022, từ trang 05 đến trang 47, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 06 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo chuẩn mực kế toán, 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 06 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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 giữa niên độ.

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính
Kế toán và Kiểm toán Nam Việt



Nguyễn Anh Tuấn

Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 1559-2018-152-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 26 tháng 08 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2022	01/01/2022
A . TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		12.128.354.864.118	11.214.616.631.891
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	1.254.033.227.915	1.000.254.949.868
1. Tiền	111		345.207.383.102	380.782.411.609
2. Các khoản tương đương tiền	112		908.825.844.813	619.472.538.259
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		1.080.180.232.877	2.737.903.082.422
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	1.080.180.232.877	2.737.903.082.422
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		4.216.438.740.487	3.433.980.916.361
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	1.223.466.118.539	1.176.436.193.206
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	249.606.048.710	216.985.822.782
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	258.730.000.000	259.480.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	2.507.557.716.771	1.804.000.043.906
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(22.922.463.533)	(22.922.463.533)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		1.320.000	1.320.000
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	5.370.401.758.842	3.844.295.963.880
1. Hàng tồn kho	141		5.373.812.249.360	3.848.208.105.002
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(3.410.490.518)	(3.912.141.122)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		207.300.903.997	198.181.719.360
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	181.821.683.688	178.700.572.461
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		9.685.482.729	3.297.357.939
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.17	15.793.737.580	16.183.788.960
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.904.635.283.416	5.632.288.008.979
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		2.381.168.201.509	4.110.287.408.009
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	2.381.168.201.509	4.110.287.408.009
II. Tài sản cố định	220		733.357.156.048	724.974.218.266
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	690.036.340.421	701.883.536.637
- Nguyên giá	222		1.020.846.102.977	1.016.502.724.593
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(330.809.762.556)	(314.619.187.956)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	43.320.815.627	23.090.681.629
- Nguyên giá	228		45.413.736.874	25.152.826.470
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.092.921.247)	(2.062.144.841)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	105.211.998.314	106.656.556.640
- Nguyên giá	231		144.455.832.878	144.455.832.878
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(39.243.834.564)	(37.799.276.238)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2022	01/01/2022
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		117.638.108.903	115.145.030.948
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.13	117.638.108.903	115.145.030.948
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	357.484.866.852	349.246.482.765
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		314.741.143.839	298.617.130.079
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		63.449.160.396	63.449.692.377
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(48.705.437.383)	(45.820.339.691)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		28.000.000.000	33.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		209.774.951.790	225.978.312.351
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	39.546.719.243	46.705.042.797
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.21, VI.11	16.064.449.270	16.133.082.673
3. Lợi thế thương mại	269	V.14	154.163.783.277	163.140.186.881
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		16.032.990.147.534	16.846.904.640.870

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2022	01/01/2022
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		8.280.161.398.590	9.175.421.701.435
I. Nợ ngắn hạn	310		3.672.142.474.905	4.670.430.680.530
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	257.359.364.510	288.164.675.704
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	1.644.313.544.132	1.741.492.216.996
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	V.17	126.347.585.553	341.425.092.343
4. Phải trả người lao động	314		19.288.121.081	30.673.343.744
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	194.535.228.638	146.406.705.834
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.19	56.955.680.008	56.134.028.642
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20	613.235.651.929	1.428.251.872.080
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.22	688.010.996.488	611.201.075.313
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		72.096.302.566	26.681.669.874
II. Nợ dài hạn	330		4.608.018.923.685	4.504.991.020.905
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19	119.504.161.368	121.191.279.364
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.20	19.947.000.000	20.054.120.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.22	4.402.365.384.228	4.295.452.475.499
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.21, VI.11	63.049.965.042	63.272.314.440
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342		3.152.413.047	5.020.831.602
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		7.752.828.748.944	7.671.482.939.435
I. Vốn chủ sở hữu	410		7.752.828.748.944	7.671.482.939.435
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.23	4.998.909.620.000	4.998.909.620.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		4.998.909.620.000	4.998.909.620.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.23	1.121.119.538.421	1.121.119.538.421
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414	V.23	10.975.110.000	2.812.000.000
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.23	259.786.877.740	229.992.552.096
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.23	1.152.203.021.601	1.111.416.213.358
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		1.003.091.328.280	125.261.932.573
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		149.111.693.321	986.154.280.785
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.24	209.834.581.182	207.233.015.560
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		16.032.990.147.534	16.846.904.640.870

Người lập biểu



Lê Thành Hưng

Ngày 26 tháng 08 năm 2022

Kế toán trưởng



Bùi Văn Sự

Tổng Giám đốc



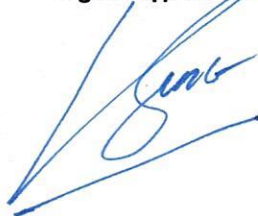
Hoàng Văn Tăng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1.112.440.852.134	1.123.899.537.925
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	18.142.992.863	6.610.995.518
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	1.094.297.859.271	1.117.288.542.407
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	679.819.285.639	779.945.640.692
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		414.478.573.632	337.342.901.715
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	50.614.309.873	9.326.341.849
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	164.522.043.121	33.702.449.980
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		155.795.076.655	33.508.530.245
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		3.524.073.760	11.753.694.940
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7	50.751.011.337	75.835.211.686
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	77.543.862.471	66.959.579.784
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		175.800.040.336	181.925.697.054
12. Thu nhập khác	31	VI.9	14.588.000.979	13.629.658.133
13. Chi phí khác	32	VI.10	370.325.570	78.614.870.119
14. Lợi nhuận khác	40		14.217.675.409	(64.985.211.986)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		190.017.715.745	116.940.485.068
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.11	40.711.653.407	25.480.288.794
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.11	(153.715.995)	(2.234.619.607)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		149.459.778.333	93.694.815.881
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		149.111.693.321	91.950.246.370
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		348.085.012	1.744.569.511
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	298	224

Người lập biểu



Lê Thành Hưng

Ngày 26 tháng 08 năm 2022

Kế toán trưởng



Bùi Văn Sự

Tổng Giám đốc



Hoàng Văn Tăng

BẢO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2022

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	190.017.715.745	116.940.485.068
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và lợi thế thương mại	02	31.921.784.376	25.397.073.377
- Các khoản dự phòng	03	515.028.533	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(55.135.034.138)	48.918.520.065
- Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	06	161.424.613.511	33.508.530.245
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	328.744.108.027	224.764.608.755
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	944.992.824.127	(331.117.399.619)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(1.525.604.144.358)	4.730.723.004
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(889.878.522.854)	79.267.452.708
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	4.037.212.327	(99.008.137.092)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(159.444.919.558)	(79.884.542.612)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(253.151.311.755)	(122.318.975.027)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(24.709.285.170)	(32.349.532.600)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(1.575.014.039.214)	(355.915.802.483)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21	(33.210.497.703)	(8.767.346.121)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22	1.830.310.025	1.488.861.455
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ	23	-	(9.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ	24	1.663.472.849.545	57.511.517.808
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(12.599.940.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	2.575.439	2.450.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, lợi nhuận được chia	27	45.532.751.252	8.162.728.589
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	1.665.028.048.558	51.845.761.731
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu/(chi) từ phát hành cổ phiếu	31	-	(75.000.000)
2. Tiền thu từ đi vay	33	908.637.442.486	859.713.600.453
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(744.865.936.783)	(595.813.756.447)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(7.237.000)	(58.969.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	163.764.268.703	263.765.875.006

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	253.778.278.047	(40.304.165.746)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	1.000.254.949.868	402.938.011.038
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	1.254.033.227.915	362.633.845.292

Người lập biểu



Lê Thành Hưng

Ngày 26 tháng 08 năm 2022

Kế toán trưởng



Bùi Văn Sự

Tổng Giám đốc



Hoàng Văn Tăng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2022

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây Dựng là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500101107 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 13 tháng 03 năm 2008 và các giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi bổ sung.

Trụ sở chính của Tập đoàn DIC tại 15 Thi Sách, Phường Thắng Tam, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 là: 2.029 (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 1.838).

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn là kinh doanh bất động sản, xây dựng và dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Tập đoàn là đầu tư phát triển các khu đô thị mới và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát 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...

4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30/06/2022, Tập đoàn DIC có 9 công ty con trực tiếp và 3 công ty con gián tiếp. Số lượng Công ty con được hợp nhất tại ngày 30/06/2022 là 12 công ty. Thông tin về công ty con được hợp nhất như sau

Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)
Công ty TNHH Du lịch DIC	Số 169 Thùy Vân, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh dịch vụ và thương mại	78,30	78,30
Công ty CP Thủy Cung DIG	Số 265, Đường Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Xây lắp, kinh doanh khách sạn, du lịch, dịch vụ ăn uống, vui chơi giải trí, thể thao	97,0	96,57
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nam	Số 12B, Đường Đinh Công Tráng, Phường Châu Sơn, Thành phố Phủ Lý, Tỉnh Hà Nam	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị, khu công nghiệp, nhà và hạ tầng kỹ thuật	100	100
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	KCN Bắc Chu Lai, Xã Tam Hiệp, Huyện Núi Thành, Tỉnh Quảng Nam	Sản xuất sản phẩm gốm sứ, bán buôn vật liệu, khai thác khoáng sản	89,03	89,03
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	Số 265, Đường Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	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	51,67	51,67

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

Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)
Công ty CP Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) Số 2	Số 5, Đường số 6, Khu đô thị Chí Linh, Phường Thắng Nhất, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	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	50,13	50,13
Công ty CP Đầu tư Phát triển Tầm nhìn DIC	Số 265, Đường Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản; hoạt động tư vấn quản lý; giáo dục, đào tạo; hoạt động chăm sóc, điều dưỡng	98,67	98,67
Công ty CP Đầu tư Phát triển Thương mại DIC	Số 265, Đường Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản; môi giới bất động sản; tư vấn đầu tư, quản lý dự án	98,67	98,67
Công ty TNHH Đại Phước Thiên An	Xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96
Công ty CP Đầu tư Phát triển Du lịch Thể thao Vũng Tàu (Sở hữu gián tiếp)	B12 Khu trung tâm đô thị Chí Linh, Phường Nguyễn An Ninh, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh sân golf và các dịch vụ liên quan	82,24	64,39
Công ty CP Sport TOTO Việt Nam (Sở hữu gián tiếp)	B12 Khu trung tâm đô thị Chí Linh, Phường Nguyễn An Ninh, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Hoạt động tư vấn quản lý	65,70	42,31
Công ty CP Phát triển E&S (Sở hữu gián tiếp)	B12 Khu trung tâm đô thị Chí Linh, Phường Nguyễn An Ninh, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	98,00	63,11

Tại ngày 30/06/2022, Tập đoàn có 3 công ty liên kết trực tiếp và 1 công ty liên kết gián tiếp. Số lượng Công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày 30/06/2022 là 4 công ty. Thông tin về công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu như sau :

Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Tòa nhà Ruby Tower - số 12, đường 3 tháng 2, phường 8, TP.Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Xây lắp	35,89	35,89
Công ty CP bất động sản D.I.C	Số 118 Gateway B, phường Nguyễn An Ninh, TP.Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Bất động sản	42,68	42,68
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	Số 169 Thùy Vân, phường 8, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Sản xuất bê tông	36	36
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam (Sở hữu gián tiếp)	Số 15 Thi Sách, phường Thắng Tam, TP.Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	46	36,02

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

5. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Trong kỳ, Tập đoàn không có thay đổi về chính sách kế toán so với kỳ trước nên không có ảnh hưởng đến khả năng so sánh của các thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn DIC bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Tập đoàn đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất

Công ty con

Công ty con là những doanh nghiệp mà Tập đoàn có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Tập đoàn có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không. Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày quyền kiểm soát đã chuyển giao cho Tập đoàn. Việc hợp nhất chấm dứt kể từ lúc quyền kiểm soát không còn.

Phương pháp kế toán mua được Tập đoàn sử dụng để hạch toán việc mua công ty con. Chi phí mua được ghi nhận theo giá trị hợp lý của các tài sản đem trao đổi, công cụ vốn được phát hành và các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận tại ngày diễn ra việc trao đổi, cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua. Các tài sản xác định được, nợ phải trả và những khoản nợ tiềm tàng đã được thừa nhận khi hợp nhất kinh doanh được xác định trước hết theo giá trị hợp lý tại ngày mua không kể đến lợi ích của cổ đông không kiểm soát. Khoản vượt trội giữa chi phí mua so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị tài sản thuần được xem là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu bên mua trong giá trị hợp lý tài sản thuần lớn hơn chi phí mua, phần chênh lệch được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Giao dịch, công nợ và các khoản lãi, các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh giữa các công ty trong cùng Tập đoàn được loại trừ khi hợp nhất. Chính sách kế toán của công ty con cũng thay đổi nếu cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán đang được Tập đoàn áp dụng.

Nếu việc hợp nhất kinh doanh liên quan đến các công ty hoặc doanh nghiệp dưới dạng kiểm soát chung, phương pháp cộng giá trị ghi sổ được xác định như sau:

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

- Tài sản và nợ phải trả của các công ty được hợp nhất theo giá trị ghi sổ trên báo cáo hợp nhất của công ty mẹ tối hậu;
- Không có lợi thế thương mại mới phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh; và
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động của các doanh nghiệp hợp nhất kể từ thời điểm phát sinh nghiệp vụ hợp nhất.

Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Tập đoàn áp dụng chính sách cho các nghiệp vụ đối với cổ đông không kiểm soát giống như nghiệp vụ với các bên không thuộc Tập đoàn.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Việc thoái vốn của Tập đoàn trong công ty con mà không dẫn đến mất quyết kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu

Công ty liên doanh và công ty liên kết

Liên doanh là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế, mà hoạt động này được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn liên doanh. Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở công ty đó. Các khoản đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu và được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Khoản đầu tư của Tập đoàn vào công ty liên doanh và công ty liên kết bao gồm lợi thế thương mại phát sinh khi đầu tư, trừ đi những khoản tổn thất tài sản lũy kế.

Lợi nhuận của Tập đoàn được chia sau khi đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, và phần chia của biến động trong các quỹ dự trữ sau khi đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết sẽ được ghi nhận vào quỹ dự trữ hợp nhất. Các khoản thay đổi lũy kế sau khi đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết được điều chỉnh vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Khi phần lỗ trong liên doanh liên kết bằng hoặc vượt quá lợi ích của Tập đoàn trong liên doanh và các công ty liên kết, Tập đoàn sẽ không ghi nhận khoản lỗ vượt đó trừ khi đã phát sinh nghĩa vụ hoặc đã thanh toán hộ cho công ty liên doanh và các công ty liên kết.

Các chính sách kế toán của các bên liên doanh, liên kết được thay đổi khi cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán mà Tập đoàn áp dụng.

Các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ giữa Tập đoàn với các bên liên doanh, liên kết sẽ được loại trừ tới mức tương ứng với phần lợi ích của Tập đoàn trong các bên liên doanh, liên kết theo quy định kế toán hiện hành. Các chính sách kế toán của các bên liên doanh, liên kết được thay đổi khi cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán mà Tập đoàn áp dụng

2. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất được ghi nhận ban đầu theo giá gốc là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Tập đoàn trong tổng giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con hay công ty liên kết tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Trong trường hợp giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn phần sở hữu của bên mua đối với giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, khoản chênh lệch này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi hao mòn lũy kế. Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty con được coi là một loại tài sản, được tính phân bổ theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó nhưng không quá 10 năm. Lợi thế thương mại có được từ việc mua khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư tại thời điểm mua. Tập đoàn không phân bổ dần khoản lợi thế thương mại này.

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

Khi bán khoản đầu tư vào công ty con hoặc công ty liên kết, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Tập đoàn đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con định kỳ hàng năm. Lợi thế thương mại được ghi nhận theo giá gốc trừ phân bổ lũy kế trừ tổn thất lợi thế thương mại lũy kế. Nếu có bằng chứng cho thấy phần giá trị lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và tương đương tiền bao gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Tập đoàn có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản mà Ban Tổng Giám đốc có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được.

Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi công ty được nhận đầu tư bị lỗ, ngoại trừ khoản lỗ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty đã dự đoán từ khi đầu tư.

5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu thể hiện giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ và các khoản phải thu khác không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ.

Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản phải thu căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Các khoản phải thu được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

Các khoản phải thu được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

6. Nguyên tắc kế toán phải thu về cho vay

Cho vay là các khoản cho vay với mục đích thu lãi hàng kỳ theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Cho vay được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản còn chưa thu để ghi nhận dự phòng các khoản cho vay khó đòi vào cuối năm kế toán. Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Cho vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản cho vay tại ngày của bảng cân đối kế toán.

7. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Bất động sản được mua hoặc xây dựng với mục đích để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tập đoàn DIC, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được ghi nhận là hàng tồn kho. Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí tiền sử dụng đất và các chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng, chi phí trực tiếp và chi phí chung khác có liên quan phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ kinh doanh thông thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc bán hàng. Khi cần thiết thì dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị xuống cấp, chậm luân chuyển, bị hỏng và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện. Chênh lệch giữa khoản dự phòng phải lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình và vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình và vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa vật kiến trúc	07 - 35 năm
- Máy móc thiết bị	04 - 10 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị quản lý	04 - 10 năm
- Tài sản cố định khác	05 năm
- Quyền sử dụng đất	38 năm
- Phần mềm quản lý	03 năm

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

9. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Tập đoàn DIC bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Trong quá trình cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Tập đoàn DIC có thể dựa vào các bất động sản chủ sở hữu sử dụng cùng loại để ước tính thời gian trích khấu hao và xác định phương pháp khấu hao của bất động sản đầu tư.

- Quyền sử dụng đất 50 năm

Trong quá trình nắm giữ chờ tăng giá, bất động sản đầu tư không được trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì doanh nghiệp được đánh giá giảm nguyên giá bất động sản đầu tư và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán (tương tự như việc lập dự phòng đối với hàng hóa bất động sản).

10. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

11. Nguyên tắc ghi nhận hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận giữa Tập đoàn DIC và các đối tác bằng hợp đồng để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này được đồng kiểm soát bởi các bên theo thỏa thuận của BCC. BCC quy định các bên tham gia BCC được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, và phải gánh chịu lỗ, thì bản chất của BCC là chia doanh thu, chi phí, các bên phải có quyền, điều kiện, khả năng để đồng kiểm soát hoạt động cũng như dòng tiền của BCC.

- Nếu Tập đoàn DIC là bên kế toán và quyết toán thuế, phải áp dụng phương pháp kế toán BCC chia doanh thu để ghi nhận doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh trong kỳ.
- Nếu Tập đoàn DIC không phải là bên kế toán và quyết toán thuế, Công ty được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần được chia từ BCC

12. Nguyên tắc ghi nhận các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

Chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào bất động sản dở dang trong năm nay là 191.191.521.433 đồng (cùng kỳ của năm trước là 49.160.808.840 đồng)

1388
ÔNG T
HIỆM B
VỤ T
NH K
GIỂM T
M VI
P. HỒ

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

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

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.

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Tập đoàn đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tập đoàn được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

16. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong năm. Ngoài ra, còn phản ánh các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư như: Chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê bất động sản đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động (trường hợp phát sinh không lớn); chi phí nhượng bán, thanh lý bất động sản đầu tư...

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

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho. Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, kế toán phải loại trừ khối lượng hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp đồng.

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái.

18. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời, còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

20. Báo cáo bộ phận

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc một bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

21. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động.

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

22. Sử dụng các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác có liên quan đến lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc niên độ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính bao gồm:

- Giá trị hợp lý của tài sản thuần ghi nhận tại ngày mua khi hợp nhất kinh doanh;
- Thời gian sử dụng hữu ích của tài sản cố định;
- Chi phí phải trả;
- Các khoản dự phòng.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính của Tập đoàn và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	3.008.980.591	1.225.970.907
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	342.198.402.511	379.556.440.702
Các khoản tương đương tiền (*)	908.825.844.813	619.472.538.259
Cộng	1.254.033.227.915	1.000.254.949.868

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng thương mại với thời hạn đáo hạn ban đầu không quá 3 tháng và hưởng lãi suất từ 3%/năm đến 3,3%/năm.

2. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	1.080.180.232.877	1.080.180.232.877	2.737.903.082.422	2.737.903.082.422
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	1.080.180.232.877	1.080.180.232.877	1.546.810.816.439	1.546.810.816.439
Trái phiếu	-	-	1.191.092.265.983	1.191.092.265.983
Dài hạn	28.000.000.000	28.000.000.000	33.000.000.000	33.000.000.000
Trái phiếu (ii)	28.000.000.000	28.000.000.000	33.000.000.000	33.000.000.000
Cộng	1.108.180.232.877	1.108.180.232.877	2.770.903.082.422	2.770.903.082.422

- (i) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng thương mại với thời hạn đáo hạn ban đầu từ 6 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 4,6%/năm đến 5%/năm.
- (ii) Là các khoản trái phiếu ngân hàng với thời hạn đáo hạn là 7 năm đến 10 năm và hưởng lãi suất từ 6,5%/năm đến 6,9%/năm.

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG
Số 15 Thi Sách, Phường Tháng Tám, Thành phố Vũng Tàu

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán từ 01/01/2022 đến 30/06/2022

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

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty CP Xây dựng DIC Holdings
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bé tổng
Công ty CP Bất động sản D.I.C
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam
Cộng

30/06/2022		01/01/2022	
Tỷ lệ %	Giá trị VND	Tỷ lệ %	Giá trị VND
35,89	213.697.141.454	35,89	215.280.054.213
36	46.808.425.810	36	33.805.301.325
42,68	54.235.576.575	42,68	49.531.774.541
46	-	46	-
	314.741.143.839		298.617.130.079

Chi tiết các khoản đầu tư vào công ty liên kết tại ngày 30/06/2022 như sau :

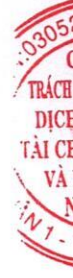
	Công ty CP bất động sản D.I.C	Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bé Tổng	Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Cộng
Giá gốc khoản đầu tư					
Vào ngày 31/12/2021	19.938.000.000	17.982.564.000	171.602.184.500	225.400.000.000	434.922.748.500
Tăng trong kỳ	-	12.599.940.000	-	-	12.599.940.000
Vào ngày 30/06/2022	19.938.000.000	30.582.504.000	171.602.184.500	225.400.000.000	447.522.688.500

Phần lợi nhuận (lỗ) lũy kế sau khi đầu tư
Vào ngày 31/12/2021
Lợi nhuận (lỗ) được chia trong kỳ
Vào ngày 30/06/2022

29.593.774.541	15.822.737.325	43.677.869.713	(225.400.000.000)	(136.305.618.421)
4.703.802.034	403.184.485	(1.582.912.759)	-	3.524.073.760
34.297.576.575	16.225.921.810	42.094.956.954	(225.400.000.000)	(132.781.544.661)

Giá trị còn lại
Vào ngày 31/12/2021
Vào ngày 30/06/2022

49.531.774.541	33.805.301.325	215.280.054.213	-	298.617.130.079
54.235.576.575	46.808.425.810	213.697.141.454	-	314.741.143.839



TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG
Số 15 Thi Sách, Phường Thới Tam, Thành phố Vũng Tàu

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán từ 01/01/2022 đến 30/06/2022

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	30/06/2022		01/01/2022			
	Tỷ lệ %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ %	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty CP Đầu tư và Thương mại DIC	14,75	41.104.911.284	(28.660.704.507)	14,75	41.104.911.284	(25.775.606.815)
Công ty CP Cao su Phú Riềng - Kratie	5,00	20.000.000.000	(20.000.000.000)	5,00	20.000.000.000	(20.000.000.000)
Công ty CP Vina Đại phước	0,1	1.610.000.000	-	0,1	1.610.000.000	-
Đầu tư dài hạn khác		734.249.112	(44.732.876)		734.781.093	(44.732.876)
Cộng		63.449.160.396	(48.705.437.383)		63.449.692.377	(45.820.339.691)

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

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
Khách hàng Dự án Chung cư Vũng Tàu Gateway	298.881.581.675	373.095.666.620
Khách hàng Dự án Khu căn hộ cao cấp DIC Phoenix	122.457.826.630	130.062.836.683
Khách hàng Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên (i)	453.568.640.706	378.731.652.827
Khách hàng Dự án Trung tâm Chí Linh - Vũng Tàu	22.956.895.041	22.717.503.041
Khách hàng Dự án DIC Star Aparts Hotel Vũng Tàu-CSJ	26.436.718.050	25.722.176.143
Công ty CP Green Mark Construction	77.854.535.160	46.324.105.353
Công ty TNHH Logistics Cái Mép	63.876.202.458	38.973.811.580
Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác (*)	157.433.718.819	160.808.440.959
Cộng	1.223.466.118.539	1.176.436.193.206

Trong đó:

Phải thu ngắn hạn của khách hàng là Bên thứ ba	1.214.083.288.958	1.166.553.375.196
Phải thu ngắn hạn của khách hàng là Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	9.382.829.581	9.882.818.010

(i) Giá trị khoản phải thu khách hàng từ dự án trên đã được thế chấp cho các khoản vay dài hạn như trình bày tại Thuyết minh V.22.

(*) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, không có phải thu khách hàng nào chiếm 10% trở lên trên tổng số dư.

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn là Bên thứ ba (*)	63.106.074.578	30.485.848.650
Trả trước cho người bán ngắn hạn là Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	186.499.974.132	186.499.974.132
Cộng	249.606.048.710	216.985.822.782

(*) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, không có khoản trả trước cho người bán nào chiếm 10% trở lên trên tổng số dư

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
Phải thu cho vay ngắn hạn là Bên thứ ba	-	-
Phải thu cho vay ngắn hạn là Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	258.730.000.000	259.480.000.000
Cộng	258.730.000.000	259.480.000.000

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

6. Phải thu khác

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn khác	2.507.557.716.771	1.804.000.043.906
Tạm ứng tiền đền bù cho ban bồi thường, giải phóng mặt bằng	2.063.742.006.922	1.389.442.338.257
Dự án Long Tân	1.323.253.452.400	909.786.187.600
Dự án Bắc Vũng Tàu	605.117.484.278	415.991.005.638
Dự án Chí Linh	128.561.070.244	56.855.145.019
Dự án Hiệp Phước	4.810.000.000	4.810.000.000
Dự án Bàu Trũng	2.000.000.000	2.000.000.000
Tạm ứng cho nhân viên	258.685.012.704	223.582.828.351
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	87.734.851.846	88.719.304.252
Lãi tiền gửi, tiền cho vay dự thu	26.964.235.792	22.216.868.592
Chi hộ	27.296.383.755	28.434.482.367
Phải thu khác	43.135.225.752	51.604.222.087
Phải thu dài hạn khác	2.381.168.201.509	4.110.287.408.009
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (*)		
Công ty CP Đầu tư Đức Hòa III - Resco	-	1.729.119.206.500
Công ty CP Đầu tư Phát triển Thiên Tân	1.298.153.760.510	1.298.153.760.510
Công ty CP Đầu tư Xây dựng A.T.A	79.999.999.999	79.999.999.999
Công ty CP Đầu tư Thương mại DIC	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty CP Logistics Cái Mép	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Ký quỹ, ký cược dài hạn	14.441.000	14.441.000
Cộng	4.888.725.918.280	5.914.287.451.915

Trong đó:

Phải thu khác từ Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	143.469.063.675	133.987.830.164
---	-----------------	-----------------

(*) Đây là khoản tiền chi hợp tác đầu tư phát triển dự án với Bên thứ ba. Hình thức của hợp đồng hợp tác này là BCC chia lợi nhuận. Tập đoàn DIC sẽ được phân chia lợi nhuận của dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư. Lợi nhuận phân chia được tính dựa vào lợi nhuận dự án và tỷ lệ đầu tư thực tế của các bên tham gia. Khoản tiền này cùng với lợi nhuận phân chia Tập đoàn DIC sẽ nhận được theo thỏa thuận của hợp đồng.

7. Nợ xấu

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ông Lê Văn Hưởng	8.318.000.000	(8.318.000.000)	8.318.000.000	(8.318.000.000)
Ông Nguyễn Sơn Lâm	6.392.487.348	(6.392.487.348)	6.392.487.348	(6.392.487.348)
Đối tượng khác	8.211.976.185	(8.211.976.185)	8.211.976.185	(8.211.976.185)
Cộng	22.922.463.533	(22.922.463.533)	22.922.463.533	(22.922.463.533)

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

8. Hàng tồn kho

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Bất động sản đang xây dựng (*)	5.026.145.580.018	-	3.546.213.482.644	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	190.478.799.623	-	123.176.888.652	-
Thành phẩm bất động sản	38.352.405.436	-	46.386.951.092	-
Nguyên liệu, vật liệu	69.957.233.626	(3.410.490.518)	76.963.069.897	(3.912.141.122)
Công cụ, dụng cụ	15.121.108.682	-	15.890.950.418	-
Thành phẩm	31.522.008.632	-	38.467.254.926	-
Hàng hoá	2.235.113.343	-	1.109.507.373	-
Cộng	5.373.812.249.360	(3.410.490.518)	3.848.208.105.002	(3.912.141.122)

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

	30/06/2022 VND	01/01/2022 VND
Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên (i)	1.897.969.798.813	1.903.832.739.363
Dự án Khu du lịch đô thị sinh thái Đại Phước (i)	1.312.573.493.885	182.184.448.198
Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques	306.012.513.988	328.167.936.838
Dự án Khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch	96.588.385.288	151.647.752.450
Dự án Khu dân cư Phường 4, Hậu Giang (i)	520.395.348.168	384.487.815.123
Dự án Block B Pullman, Vũng Tàu	278.262.411.361	278.262.411.361
Dự án Khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch	294.917.718.971	118.691.742.123
Dự án Khu trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu (i)	1.178.575.774	5.271.886.982
Dự án Khu đô thị đường 51B, Vũng Tàu	72.617.008.376	39.715.428.238
Dự án Khu nhà ở Lam Hạ Center Point, Thành phố Phủ Lý, Hà Nam	100.244.142.330	61.131.433.437
Các dự án khác	145.386.183.064	92.819.888.531
Cộng	5.026.145.580.018	3.546.213.482.644

(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 và vay dài hạn được trình bày tại các thuyết minh V.22.

9. Chi phí trả trước

	30/06/2022 VND	01/01/2022 VND
Chi phí trả trước ngắn hạn	181.821.683.688	178.700.572.461
Chi phí môi giới dự án chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	176.493.597.748	173.919.519.536
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	3.155.989.841	4.066.633.522
Chi phí trả trước khác	2.172.096.099	714.419.403
Chi phí trả trước dài hạn	39.546.719.243	46.705.042.797
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	29.207.179.240	38.210.067.626
Chi phí sửa chữa	4.495.401.671	4.435.441.680
Chi phí trả trước khác	5.844.138.332	4.059.533.491
Cộng	221.368.402.931	225.405.615.258

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

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Đơn vị tính: VND						
Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ	583.329.236.207	322.636.251.594	82.221.447.562	8.170.374.200	20.145.415.030	1.016.502.724.593
Mua trong kỳ	-	4.079.038.622	4.194.420.673	348.651.291	45.074.000	8.667.184.586
Đầu tư XD CB hoàn thành	653.360.000	-	-	608.227.758	-	1.261.587.758
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.740.747.818)	(1.788.974.818)	(1.055.671.324)	-	(5.585.393.960)
Số dư cuối kỳ	583.982.596.207	323.974.542.398	84.626.893.417	8.071.581.925	20.190.489.030	1.020.846.102.977
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ	75.310.072.156	183.623.718.493	43.953.206.519	6.375.070.535	5.357.120.253	314.619.187.956
Khấu hao trong kỳ	6.990.907.610	9.461.915.925	3.258.628.984	496.109.364	1.074.692.561	21.282.254.444
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.740.747.818)	(1.357.062.902)	(993.869.124)	-	(5.091.679.844)
Số dư cuối kỳ	82.300.979.766	190.344.886.600	45.854.772.601	5.877.310.775	6.431.812.814	330.809.762.556
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu kỳ	508.019.164.051	139.012.533.101	38.268.241.043	1.795.303.665	14.788.294.777	701.883.536.637
Tại ngày cuối kỳ	501.681.616.441	133.629.655.798	38.772.120.816	2.194.271.150	13.758.676.216	690.036.340.421

Một số tài sản cố định của Tập đoàn DIC vào ngày 30/06/2022 đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn được trình bày tại Thuyết minh V.22.

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

11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	23.460.827.470	1.691.999.000	25.152.826.470
Mua trong kỳ	20.401.500.000	387.147.404	20.788.647.404
Thanh lý, nhượng bán	-	(527.737.000)	(527.737.000)
Số dư cuối kỳ	43.862.327.470	1.551.409.404	45.413.736.874
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	1.452.060.213	610.084.628	2.062.144.841
Khấu hao trong kỳ	71.435.238	147.132.764	218.568.002
Thanh lý, nhượng bán	-	(187.791.596)	(187.791.596)
Số dư cuối kỳ	1.523.495.451	569.425.796	2.092.921.247
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	22.008.767.257	1.081.914.372	23.090.681.629
Tại ngày cuối kỳ	42.338.832.019	981.983.608	43.320.815.627

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất và hạ tầng cho thuê
Nguyên giá	
Số dư đầu kỳ	144.455.832.878
Số tăng/giảm trong kỳ	-
Số dư cuối kỳ	144.455.832.878
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu kỳ	37.799.276.238
Khấu hao trong kỳ	1.444.558.326
Số dư cuối kỳ	39.243.834.564
Giá trị còn lại	
Tại ngày đầu kỳ	106.656.556.640
Tại ngày cuối kỳ	105.211.998.314

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, không có bằng chứng chắc chắn và đáng tin cậy về việc giảm giá nên bất động sản này được ghi nhận theo giá gốc.

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/06/2022 VND	01/01/2022 VND
Nhà máy gạch men	47.391.094.628	47.391.094.628
Dự án Khu du lịch sinh thái vui chơi giải trí Ba Sao	39.646.341.279	36.620.322.846
Khác	30.600.672.996	31.133.613.474
Cộng	117.638.108.903	115.145.030.948

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

14. Lợi thế thương mại

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021 VND
Số dư đầu kỳ	163.140.186.881	39.297.852.888
Phân bổ trong kỳ	(8.976.403.604)	(2.481.969.656)
Số dư cuối kỳ	154.163.783.277	36.815.883.232

15. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/06/2022 VND	01/01/2022 VND
Phải trả người bán ngắn hạn là Bên thứ ba	205.676.080.178	189.440.449.029
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Đức Long Thịnh	11.121.770.991	13.040.308.504
Phải trả người bán khác (*)	194.554.309.187	176.400.140.525
Phải trả người bán ngắn hạn là Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	51.683.284.332	98.724.226.675
Cộng	257.359.364.510	288.164.675.704

(*) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, không có phải trả người bán nào chiếm 10% trở lên trên tổng số dư.

16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/06/2022 VND	01/01/2022 VND
Khách hàng Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	1.046.588.967.532	900.874.843.712
Khách hàng Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques	168.129.713.592	326.741.275.791
Khách hàng Dự án Khu dân cư Hiệp Phước	106.119.339.757	173.471.255.601
Khách hàng Dự án Chung cư Vũng Tàu Gateway	96.356.996.226	139.501.821.945
Khách hàng Dự án du lịch Đô thị Sinh thái Đại Phước	103.421.675.420	106.966.657.130
Khách hàng Dự án Khu trung tâm Chí Linh - Vũng Tàu	50.168.792.579	50.168.792.579
Khách hàng Dự án Khu căn hộ cao cấp DIC Phoenix	17.251.473.093	23.574.364.287
Khách hàng các dự án khác	56.276.585.933	20.193.205.951
Cộng	1.644.313.544.132	1.741.492.216.996

Trong đó:

Người mua trả tiền trước ngắn hạn là Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	61.099.380
---	------------

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

17. Thuế và các khoản phải nộp/phải thu nhà nước

	01/01/2022	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/06/2022
	VND	VND	VND	VND
Thuế phải nộp	341.425.092.343	79.885.512.145	294.963.018.935	126.347.585.553
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	6.381.447.553	28.137.438.503	27.071.521.005	7.447.365.051
Thuế tiêu thụ đặc biệt	60.027.274	332.756.068	343.622.734	49.160.608
Thuế xuất, nhập khẩu	-	42.421.795	42.421.795	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	244.664.842.871	40.711.653.407	253.151.311.755	32.225.184.523
Thuế thu nhập cá nhân	2.427.703.164	3.435.532.634	5.666.130.904	197.104.894
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	79.641.635.146	5.411.714.781	712.254.923	84.341.095.004
Các loại thuế khác	8.249.436.335	1.585.005.167	7.746.766.029	2.087.675.473
Các khoản phải nộp khác	-	228.989.790	228.989.790	-
Thuế phải thu	16.183.788.960	1.203.986.380	813.935.000	15.793.737.580
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	16.141.225.351	1.153.474.934	21.106.042	15.008.856.459
Thuế thu nhập cá nhân	13.771.384	21.719.221	792.828.958	784.881.121
Các loại thuế khác	28.732.325	28.732.325	-	-
Các khoản phải nộp khác	59.900	59.900	-	-

18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
Bên thứ ba		
Chi phí lãi vay phải trả	78.048.525.245	81.698.368.148
Chi phí các dự án	107.237.863.193	60.407.413.012
Chi phí phải trả khác	9.248.840.200	4.300.924.674
Cộng	194.535.228.638	146.406.705.834

19. Doanh thu chưa thực hiện

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	56.955.680.008	56.134.028.642
Doanh thu nhận trước cho thuê sân golf Đại Phước	3.374.235.992	3.374.235.992
Doanh thu khác	53.581.444.016	52.759.792.650
Dài hạn	119.504.161.368	121.191.279.364
Doanh thu nhận trước cho thuê sân golf Đại Phước	119.504.161.368	121.191.279.364
Cộng	176.459.841.376	177.325.308.006



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

20. Phải trả khác

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
Phải trả ngắn hạn khác	613.235.651.929	1.428.251.872.080
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án	230.396.515.470	1.098.011.652.900
Lợi nhuận được chia từ hợp tác kinh doanh	116.388.584.457	116.388.584.457
Lệ phí trước bạ, quỹ bảo trì chung cư (*)	105.235.271.399	96.536.008.445
Phải trả ông Phan Văn Bình	33.584.527.710	40.549.957.848
Chi phí đền bù, giải tỏa phải trả	75.824.002.786	24.773.442.950
Nhận đặt cọc từ khách hàng	12.959.092.842	14.163.848.004
Nhận ký quỹ, ký cược	8.558.527.500	9.035.327.500
Phải trả khác	30.289.129.765	28.748.049.976
Phải trả dài hạn khác	19.947.000.000	20.054.120.000
Nhận hợp tác đầu tư các dự án bất động sản (**)	19.600.000.000	19.600.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược khác	347.000.000	454.120.000
Cộng	633.182.651.929	1.448.305.992.080

Trong đó:

Phải trả khác là Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2) 13.499.000 35.918.389

(*) Quỹ bảo trì thể hiện tiền 2% tổng giá trị hợp đồng thuần mà Tập đoàn DIC đã thu từ khách hàng. Số tiền này sẽ được chuyển cho Ban quản trị chung cư khi thành lập.

(**) Đây là khoản tiền hợp tác đầu tư phát triển dự án với Bên thứ ba. Hình thức của hợp đồng hợp tác này BCC chia lợi nhuận. Tập đoàn DIC sẽ được phân chia lợi nhuận của dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư. Lợi nhuận phân chia được tính dựa vào lợi nhuận dự án và tỷ lệ đầu tư thực tế của các bên tham gia. Khoản tiền này cùng với lợi nhuận phân chia Tập đoàn DIC sẽ nhận được theo thỏa thuận của hợp đồng.

21. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	16.064.449.270	16.133.082.673
Lợi nhuận chưa thực hiện	16.064.449.270	16.133.082.673
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	63.049.965.042	63.272.314.440
Dự phòng Công ty con	63.049.965.042	63.272.314.440

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

22. Vay và nợ thuê tài chính

	01/01/2022 VND	Tăng VND	Giảm VND	30/06/2022 VND
Vay ngắn hạn	611.201.075.313	819.348.132.957	742.538.211.782	688.010.996.488
Vay ngân hàng (Thuyết minh 22.1)	288.531.530.802	656.234.069.919	565.206.621.782	379.558.978.939
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 22.2)	313.423.384.511	150.814.063.038	163.878.350.000	300.359.097.549
Vay bên thứ ba	9.246.160.000	12.300.000.000	13.453.240.000	8.092.920.000
Vay dài hạn	4.295.452.475.499	240.103.372.567	133.190.463.838	4.402.365.384.228
Vay ngân hàng (Thuyết minh 22.2)	897.101.547.384	240.103.372.567	153.100.988.039	984.103.931.912
Trái phiếu thường phát hành (Thuyết minh 22.3)	3.387.249.328.115	-	(19.951.324.201)	3.407.200.652.316
Vay bên thứ ba	11.101.600.000	-	40.800.000	11.060.800.000
Cộng	4.906.653.550.812	1.059.451.505.524	875.728.675.620	5.090.376.380.716

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

22.1. Chi tiết số dư các khoản vay ngắn hạn ngân hàng như sau:

Ngân hàng	Số dư cuối kỳ VND	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu	29.971.765.161	6,5%-8,1%	Quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh tại phường 5, thành phố Vũng Tàu; tài sản trên đất tại Biệt thự Tiên Sa và Văn phòng làm việc tại 265 Lê Hồng Phong, thành phố Vũng Tàu với tổng giá trị thế chấp 22.766.000.000 đồng.
	149.401.972.682	6,7%-7%	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất địa chỉ số 5, Khu đô thị Chí Linh, P. Thắng Nhất, TP. Vũng Tàu; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại Kho công ty thuộc xã Tân Hải, BRVT; Hợp đồng tiền gửi, máy ép coc thủy lực Sunward ZYJ 860
	37.954.429.116	6,2% - 6,5%	Máy móc thiết bị; Vật liệu phụ, trang thiết bị; Quyền sở hữu công trình nhà ở xây thô hoặc xây móng trên đất thuộc dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên - Giai đoạn 1, tỉnh Vĩnh Phúc
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - chi nhánh Đồng Nai	100.000.000.000	7,5%	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thừa đất số 431, số 422, số 423, số 430 tờ bản đồ số 24, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Quảng Nam	20.000.000.000	7,5%	12.996.8 m2 đất ở theo GCNQSDĐ và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN981924 do UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 20/5/2014 với tổng giá trị tài sản thế chấp là 194.952.000.000 đồng.
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - chi nhánh Vũng Tàu	14.042.751.597	7%-8,2%	Máy móc thiết bị của Công ty Cổ phần gạch men Anh Em DIC
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	28.188.060.383	5,5%-7,5%	Quyền đòi nợ phát sinh từ các hợp đồng thi công sử dụng vốn vay của Ngân hàng
	379.558.978.939		Quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ, lợi ích từ Hợp đồng Thi công Xây dựng Công trình
Cộng			



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

22.2. Chi tiết số dư các khoản vay dài hạn ngân hàng như sau:

Ngân hàng	Số dư cuối kỳ VND	Phân loại thành nợ đến hạn trả VND	Thời hạn vay	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - chi nhánh Bình Xuyên	532.155.000.000	211.474.000.000	Đến ngày 25 tháng 12 năm 2024	10,5%	- 95 quyền sử dụng đất tại Dự án KĐT mới Nam Vĩnh yên - Giai đoạn 1 - Phần khu 1 đứng tên Tổng công ty Cổ phần Đầu tư phát triển xây dựng với tổng diện tích là 25.261 m². - Các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn: quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ; quyền được phân chia và sử dụng, khai thác, và/hoặc sở hữu sản phẩm được phân chia; quyền yêu cầu hoàn trả tiền ứng trước, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại và thụ hưởng số tiền này; các quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn...) của Tổng công ty Cổ phần đầu tư phát triển xây dựng phát sinh từ Dự án Khu đô thị Nam Vĩnh yên Giai đoạn 1 - Phần khu 2,3. - 221 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại Dự án KĐT mới Nam Vĩnh yên - Giai đoạn 1 - Phần khu 2 đứng tên Tổng công ty Cổ phần Đầu tư phát triển xây dựng với tổng diện tích là 36.792,2 m² - Các tài sản gắn liền với đất của dự án hình thành thuộc Dự án KĐT Nam Vĩnh Yên GĐ1, PK2,3 bao gồm nhưng không giới hạn đường giao thông, sân đường nội bộ và các tài sản khác thuộc Dự án KĐT Nam Vĩnh Yên GĐ1, PK2,3. Các quyền, lợi ích, khoản thanh toán liên quan đến quyền SDD và tài sản gắn liền với đất. - Toàn bộ động sản hình thành thuộc Dự án KĐT mới Nam Vĩnh yên - Giai đoạn 1 - Phần khu 2,3 bao gồm nhưng không giới hạn hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước, hàng rào, cổng, cây xanh cảnh quan, hành lang điện và các tài sản khác thuộc Dự án KĐT Nam Vĩnh Yên GĐ1, PK2,3. - 667 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại Dự án KĐT mới Nam Vĩnh yên - Giai đoạn 1 - Phần khu 2 đứng tên Tổng công ty Cổ phần Đầu tư phát triển xây dựng với tổng diện tích là 93.748,3 m².

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

	144.000.000.000	18.000.000.000	Đến ngày 01 tháng 11 năm 2028	10%	Thửa đất số 667 với diện tích 7.920 m2 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 m2 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. - Các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn: quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ; quyền được phân chia và sử dụng, khai thác, và/hoặc sở hữu sản phẩm được phân chia; quyền yêu cầu hoàn trả tiền ứng trước, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại và thụ hưởng số tiền này; các quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn,...) của Tổng công ty Cổ phần đầu tư phát triển xây dựng phát sinh từ Dự án Khu tổ hợp Khách sạn DIC Star.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu	35.666.684.511	35.666.684.511	Đến ngày 14 tháng 12 năm 2022	8,6%	GCNQSDĐ số AL622002 do UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 31/1/2008
	195.639.084.913	2.000.000.000	Đến ngày 01 tháng 12 năm 2025	8,8%	Quyền tài sản từ 834.644,6 m2 tại dự án Khu Dân cư Vị Thanh, phường 4, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang; 43 thửa đất có tổng diện tích 201.703,2 m2 tại dự án Khu Dân cư Vị Thanh, phường 4, TP. Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang
	15.225.000.000	2.900.000.000	Đến ngày 07 tháng 05 năm 2027	8,0%	Giấy CN quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thửa đất số 237, tờ bản đồ số 37 tại phường Thắng Nhất, TP. Vũng Tàu
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu	361.020.760.038	30.085.063.038	Đến ngày 16 tháng 03 năm 2026	10,5%	Toàn bộ tài sản và quyền tài sản phát sinh từ dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu (diện tích 19,6ha) tại phường 12, thành phố Vũng Tàu và Quyền sử dụng 4.082,6 m2 đất thương mại, dịch vụ và công trình xây dựng trên đất là Trung tâm Hội nghị triển lãm Quốc tế thành phố Vũng Tàu, do Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Phương Nam thế chấp bảo lãnh.
Ngân hàng TMCP Tiền Phong	480.499.999	-	Đến ngày 31 tháng 3 năm 2030	10%	Xe ô tô Mitsubishi
Ngân hàng TMCP An Bình - CN Bà Rịa - Vũng Tàu	276.000.000	233.350.000	Đến ngày 07/01/2024 và 11/03/2025	10%	Xe ô tô Toyota Fortuner 7 chỗ, thế chấp 1 xe Ford Transit SVP 16 chỗ ngồi, máy dầu.
Cộng	1.284.463.029.461	300.359.097.549			

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

22.3. Chi tiết trái phiếu và chi phí phát hành như sau:

	01/01/2022 VND	Tăng VND	Giảm/(phân bổ chi phí phát hành trái phiếu) VND	30/06/2022 VND
Trái phiếu thường phát hành	3.500.000.000.000	-	-	3.500.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(112.750.671.885)	-	(19.951.324.201)	(92.799.347.684)
Cộng	3.387.249.328.115	-	(19.951.324.201)	3.407.200.652.316

Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu thường theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam bởi Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh (HDBank), bao gồm ba (3) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 3.500.000.000.000 đồng, chi tiết:

- Trái phiếu DIGH2124001: tổng giá trị 1.000.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 16/09/2024.
 - Trái Phiếu DIGH2124002: tổng giá trị 1.000.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 30/09/2024.
 - Trái Phiếu DIGH2124003: tổng giá trị 1.500.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 26/11/2024.
- Lãi suất áp dụng cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên sáu (6) tháng bằng 11%/năm, các kỳ tính lãi sau được tính bằng: tổng của (i) 4,25%/năm và (ii) Lãi suất SP tiền gửi tiết kiệm KHCN 12 tháng trả sau cuối kỳ của HDBank tại ngày xác định lãi suất. Khoản huy động này được đảm bảo bằng toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại Dự án "Khu Đô thị du lịch Long Tân" diện tích khoảng 331,9 ha, thuộc địa phận xã Long Tân và xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai thuộc sở hữu của Tập đoàn DIC. Cổ phiếu DIG và toàn bộ lợi tức, cổ tức (bằng tiền hoặc bằng tài sản khác) phát sinh từ số lượng cổ phiếu DIG thế chấp tại HDBank.



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

23. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Đơn vị tính: VND					
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	3.184.925.510.000	296.708.538.421	1.550.200.000	215.043.954.655	1.034.315.397.871	4.732.543.600.947
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	913.984.110.000	-	-	-	(913.984.110.000)	-
Phát hành cổ phiếu người lao động	150.000.000.000	74.782.000.000	-	-	-	224.782.000.000
Phát hành cổ phiếu riêng lẻ	750.000.000.000	749.802.000.000	-	-	-	1.499.802.000.000
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	986.154.280.785	986.154.280.785
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	14.948.597.441	(14.948.597.441)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(36.294.805.416)	(36.294.805.416)
Công ty con tăng vốn bằng chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	1.261.800.000	-	(1.261.800.000)	-
Tăng/(giảm) do thay đổi tỷ lệ sở hữu công ty con	-	-	-	-	57.435.847.559	57.435.847.559
Biến động khác	-	(173.000.000)	-	-	-	(173.000.000)
Số dư cuối năm trước	4.998.909.620.000	1.121.119.538.421	2.812.000.000	229.992.552.096	1.111.416.213.358	7.464.249.923.875
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	149.111.693.321	149.111.693.321
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	29.792.750.013	(29.792.750.013)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(70.123.917.862)	(70.123.917.862)
Công ty con tăng vốn bằng chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	8.163.110.000	-	(8.163.110.000)	-
Tăng/(giảm) do thay đổi tỷ lệ sở hữu công ty con	-	-	-	1.575.631	(245.107.203)	(243.531.572)
Số dư cuối kỳ này	4.998.909.620.000	1.121.119.538.421	10.975.110.000	259.786.877.740	1.152.203.021.601	7.542.994.167.762

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

b) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	4.998.909.620.000	3.184.925.510.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	913.984.110.000
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	4.998.909.620.000	4.098.909.620.000
Cổ tức đã chia	-	913.984.110.000
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	913.984.110.000

c) Cổ phiếu

	30/06/2022	01/01/2022
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	499.890.962	499.890.962
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	499.890.962	499.890.962
- Cổ phiếu phổ thông	499.890.962	499.890.962
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	499.890.962	499.890.962
- Cổ phiếu phổ thông	499.890.962	499.890.962

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng (mười ngàn đồng).

24. Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần nắm giữ của các cổ đông khác đối với giá trị tài sản thuần và kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con tại ngày kết thúc kỳ báo cáo.

Biến động trong lợi ích cổ đông không kiểm soát được trình bày như sau:

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
Số dư đầu kỳ	207.233.015.560	57.585.629.424
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông không kiểm soát trong kỳ	348.085.012	1.744.569.511
Tăng do mua mới, thành lập công ty con	2.905.000.000	-
Tăng do thay đổi tỷ lệ lợi ích trong kỳ	243.531.572	-
Giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(895.050.962)	(2.089.760.186)
Tăng do trích quỹ đầu tư phát triển	-	306.477.178
Số dư cuối kỳ	209.834.581.182	57.546.915.927

25. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất

	Đơn vị	30/06/2022	01/01/2022
Ngoại tệ các loại	USD	530,45	537,05

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

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	743.523.269.358	824.993.117.121
Doanh thu bán thành phẩm	169.356.621.050	132.874.144.457
Doanh thu bán hàng hóa	-	447.252.201
Doanh thu cung cấp dịch vụ	84.071.384.137	83.237.982.835
Doanh thu hoạt động xây dựng	115.489.577.589	82.347.041.311
Cộng	1.112.440.852.134	1.123.899.537.925

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
Giảm giá hàng bán	569.910.917	-
Hàng bán bị trả lại	17.573.081.946	6.610.995.518
Cộng	18.142.992.863	6.610.995.518

3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	725.976.644.957	819.176.485.180
Doanh thu thuần bán thành phẩm	168.760.252.588	132.079.780.880
Doanh thu thuần bán hàng hóa	-	447.252.201
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	84.071.384.137	83.237.982.835
Doanh thu thuần hoạt động xây dựng	115.489.577.589	82.347.041.311
Cộng	1.094.297.859.271	1.117.288.542.407

Trong đó:

Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ với Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	2.130.036.163	2.224.465.601
--	---------------	---------------

4. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	353.960.936.948	515.071.565.448
Giá vốn thành phẩm	167.433.185.265	135.306.190.850
Giá vốn hàng hóa	-	460.573.465
Giá vốn cung cấp dịch vụ	62.312.370.877	67.119.556.966
Giá vốn hoạt động xây dựng	96.112.792.549	61.987.753.963
Cộng	679.819.285.639	779.945.640.692

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

5. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	50.612.266.415	7.904.683.952
Lãi bán các khoản đầu tư	2.043.458	1.240.860.510
Khác	-	180.797.387
Cộng	50.614.309.873	9.326.341.849

6. Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
Chi phí lãi vay	155.795.076.655	33.508.530.245
Chi phí phát hành trái phiếu	5.629.536.856	-
Trích dự phòng đầu tư tài chính	2.885.097.692	-
Chi phí tài chính khác	212.331.918	193.919.735
Cộng	164.522.043.121	33.702.449.980

7. Chi phí bán hàng

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
Chi phí môi giới, quảng cáo	38.034.442.898	55.687.062.346
Chi phí cho nhân viên	5.164.938.705	6.243.620.741
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.733.273.864	2.173.065.204
Chi phí khác	4.818.355.870	11.731.463.395
Cộng	50.751.011.337	75.835.211.686

8. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
Chi phí cho nhân viên	37.493.945.453	30.682.889.656
Chi phí giao tế	5.586.348.530	5.025.000.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.830.725.896	3.676.258.484
Phân bổ lợi thế thương mại (Thuyết minh V.14)	8.976.403.604	2.481.969.656
Chi phí khác	22.656.438.988	25.093.461.988
Cộng	77.543.862.471	66.959.579.784

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

9. Thu nhập khác

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
Lãi từ được giảm khoản nợ phải trả	7.500.000.000	7.500.000.000
Lãi thanh lý tài sản cố định	996.650.505	750.616.787
Thu từ các khoản vi phạm hợp đồng	803.936.996	2.938.139.949
Thu nhập khác	5.287.413.478	2.440.901.397
Cộng	14.588.000.979	13.629.658.133

10. Chi phí khác

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
Các khoản phạt	117.603.518	4.582.027.185
Lỗ thanh lý tài sản cố định	-	70.741.376.254
Chi phí khác	252.722.052	3.291.466.680
Cộng	370.325.570	78.614.870.119

11. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 20% trên thu nhập tính thuế. Quyết toán thuế của Tập đoàn sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

Bảng ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được trình bày như sau:

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	190.017.715.745	116.940.485.068
Thuế tính ở thuế suất 20%	38.003.543.149	23.388.097.014
Điều chỉnh:		
Lợi thế thương mại phân bổ	1.795.280.721	496.393.931
Chi phí không được khấu trừ	1.403.392.847	2.900.818.987
Lỗ tính thuế không ghi nhận thuế hoãn lại	87.115.934	3.477.670.311
Sử dụng lỗ tính thuế	(26.580.487)	(160.364.292)
Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên kết	(704.814.752)	(5.766.332.028)
Thuế TNDN trích thừa các năm trước	-	(757.753.979)
Khác	-	(332.860.757)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	40.557.937.412	23.245.669.187
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:		
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hiện hành	40.711.653.407	25.480.288.794
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại	(153.715.995)	(2.234.619.607)
	40.557.937.412	23.245.669.187

(*) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp cho kỳ kế toán được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế có bao gồm loại trừ chi phí tính thuế TNDN theo tính toán của Tập đoàn. Số liệu này chưa qua kiểm tra của cơ quan thuế.

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

b) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ 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 trả và khi thuế thu nhập hoãn lại có liên quan đến cùng một cơ quan thuế.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh chủ yếu từ lợi nhuận chưa thực hiện phát sinh khi hợp nhất kinh doanh.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên khả năng thu được thu nhập chịu thuế trong tương lai để cân trừ các khoản chênh lệch tạm thời đã phát sinh này

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	16.133.082.673	17.718.120.436
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(63.272.314.440)	(64.362.285.757)
Số dư đầu kỳ	(47.139.231.767)	(46.644.165.321)
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	153.715.995	2.234.619.607
Số dư cuối kỳ	(46.985.515.772)	(44.409.545.714)
Trong đó:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	16.064.449.270	21.087.887.542
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(63.049.965.042)	(65.497.433.256)

12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của công ty mẹ	149.111.693.321	91.950.246.370
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông công ty mẹ	149.111.693.321	91.950.246.370
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	499.890.962	409.890.962
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	298	224

13. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
Giá vốn bất động sản	353.960.936.948	515.071.565.448
Giá vốn hàng hóa và thành phẩm	167.433.185.265	135.766.764.315
Giá vốn dịch vụ cung cấp	158.425.163.426	129.107.310.929
Chi phí nhân công	42.658.884.158	36.926.510.397
Chi phí khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	31.921.784.376	25.311.393.377
Chi phí khác	53.714.205.274	80.556.887.696
Cộng	808.114.159.447	922.740.432.162

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

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
Tăng vốn bằng trả cổ tức bằng cổ phiếu	-	913.984.110.000
2. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
Vay theo kế ước thông thường	908.637.442.486	859.713.600.453
3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
Trả tiền nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(742.809.636.782)	(595.813.756.447)

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC khẳng định rằng không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính hợp nhất đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Thông tin về các bên liên quan

Trong kỳ, Tập đoàn có phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
			VND	VND
Doanh thu			2.130.036.163	2.224.465.601
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	565.208.938	84.271.819
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê Tông	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	165.790.625	179.297.782
Công ty CP Vina Đại Phước	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	1.399.036.600	1.960.896.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	177.818.182	

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021 VND
Các hoạt động khác				
Công ty CP bất động sản D.I.C	Công ty liên kết	Chi phí môi giới Chi phí thi công	38.870.399.409 -	122.388.164.146 2.237.420.633
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	2.255.611.745	19.112.524.632
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	Chi phí dịch vụ Lãi cho vay Cho vay Thu gốc vay	1.456.346.242 10.995.981.508 - 750.000.000	1.391.381.448 3.490.680.548 9.000.000.000 -
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	Công ty liên kết	Mua hàng hóa, dịch vụ	15.380.299.002	7.859.981.900

Tại ngày cuối kỳ, Các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

		Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021 VND
Phải thu của khách hàng		9.382.829.581	9.882.818.010
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê Tông	Cung cấp dịch vụ	92.020.500	382.609.923
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Cung cấp dịch vụ	425.226.100	301.126.100
Công ty CP bất động sản D.I.C	Cung cấp dịch vụ	7.681.864.607	7.647.647.607
Công ty CP Vina Đại Phước	Cung cấp dịch vụ	262.215.132	298.506.225
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Cung cấp dịch vụ	921.503.242	1.252.928.155
Trả trước cho người bán ngắn hạn		186.499.974.132	186.499.974.132
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Trả trước thực hiện dự án	186.499.974.132	186.499.974.132
Phải thu về cho vay ngắn hạn		258.730.000.000	259.480.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Cho vay	258.730.000.000	259.480.000.000
Phải thu khác		143.469.063.675	133.987.830.164
Phải thu ngắn hạn khác			
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Lãi vay phải thu Ký quỹ	54.498.808.574 85.970.255.101	43.342.910.627 87.191.647.357
Công ty Cổ phần Vina Đại Phước	Cổ tức phải thu	-	453.272.180
Phải thu dài hạn khác			
Công ty CP Đầu tư Thương mại DIC	Hợp đồng hợp tác kinh doanh	3.000.000.000	3.000.000.000

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

		30/06/2022	01/01/2022
		VND	VND
Phải trả người bán ngắn hạn		51.683.284.332	98.724.226.675
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Chi phí xây dựng	18.153.147.923	19.990.277.504
Công ty CP bất động sản D.I.C	Chi phí môi giới	18.334.438.910	73.050.060.525
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bé Tổng	Chi phí xây dựng	14.651.586.822	5.440.696.450
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Sử dụng dịch vụ	544.110.677	243.192.196
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		61.099.380	-
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Cung cấp dịch vụ	61.099.380	-
Phải trả khác		13.499.000	35.918.389
Công ty CP bất động sản D.I.C	Chi phí khác	13.499.000	35.918.389

Thù lao, lương, thưởng và phúc lợi khác của thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban kiểm toán, Tổng Giám đốc và những người quản lý khác trong kỳ như sau:

		Từ 01/01/2022	Từ 01/01/2021
		đến 30/06/2022	đến 30/06/2021
		VND	VND
Thù lao của thành viên Hội đồng Quản trị		1.800.000.000	1.395.000.000
Ông Nguyễn Thiện Tuấn	Chủ tịch	750.000.000	600.000.000
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó Chủ tịch	570.000.000	450.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Phó Chủ tịch (từ ngày 18/02/2022) Thành viên (đến ngày 18/02/2022)	330.000.000	60.000.000
Ông Hoàng Văn Tăng	Thành viên	60.000.000	60.000.000
Ông Phan Văn Danh	Thành viên độc lập (từ ngày 28/01/2021)	90.000.000	75.000.000
Bà Phan Thị Mai Hương	Thành viên độc lập (đến ngày 22/04/2021)	-	45.000.000
Ông Nguyễn Quang Tín	Thành viên (đến ngày 22/04/2021)	-	30.000.000
Bà Nguyễn Thảo My	Thành viên độc lập (đến ngày 22/04/2021)	-	45.000.000
Ông Đinh Quang Hoàn	Thành viên (đến ngày 28/01/2021)	-	15.000.000
Ông Trần Thái Phong	Thành viên (đến ngày 28/01/2021)	-	15.000.000
Thù lao của thành viên Ủy ban Kiểm toán			
Ông Phan Văn Danh		-	-
Ông Nguyễn Hùng Cường		-	-
Tổng Giám đốc			
Lương, thưởng và phúc lợi khác		699.176.199	446.570.745
Những người quản lý khác			
Lương, thưởng và phúc lợi khác		2.905.510.162	1.980.251.571

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

3. Báo cáo bộ phận

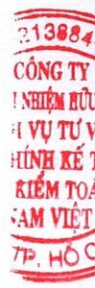
Tập đoàn chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực là kinh doanh bất động sản; xây dựng; và cung cấp dịch vụ tư vấn, xây dựng công trình và các dịch vụ khác:
Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo ngành nghề kinh doanh của Tập đoàn như sau:

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021	Kinh doanh bất động sản VND	Thương mại và dịch vụ VND	Xây dựng VND	Loại trừ nội bộ VND	Tổng cộng VND
Doanh thu bộ phận	819.176.485.180	306.598.786.254	132.527.033.081	(141.013.762.108)	1.117.288.542.407
Chi phí bộ phận	(515.071.565.448)	(266.795.655.973)	(135.766.764.315)	137.688.345.044	(779.945.640.692)
Kết quả kinh doanh	304.104.919.732	39.803.130.281	(3.239.731.234)	(3.325.417.064)	337.342.901.715
Chi phí không phân bổ					(142.794.791.470)
Thu nhập tài chính					9.326.341.849
Chi phí tài chính					(33.702.449.980)
Lỗ trong công ty liên kết					11.753.694.940
Thu nhập khác					13.629.658.133
Chi phí khác					(78.614.870.119)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(25.480.288.794)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					(2.234.619.607)
Lợi nhuận sau thuế					93.694.815.881
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát					1.744.569.511
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ					91.950.246.370
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2021					
Tài sản và công nợ					8.245.716.428.563
Tài sản bộ phận	7.352.898.575.926	542.139.209.724	592.591.479.020	(241.912.836.107)	3.843.182.184.976
Tài sản không phân bổ					12.088.898.613.539
Tổng tài sản					
Công nợ bộ phận	6.768.186.120.337	26.739.680.580	428.710.822.034	(240.503.000.588)	6.983.133.622.363
Công nợ không phân bổ					260.573.510.526
Tổng công nợ					7.243.707.132.889



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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2022	Kinh doanh bất động sản VND	Thương mại và dịch vụ VND	Xây dựng VND	Loại trừ nội bộ VND	Tổng cộng VND
Doanh thu bộ phận	738.138.946.953	80.670.676.842	374.305.718.774	(98.817.483.298)	1.094.297.859.271
Chi phí bộ phận	(358.012.093.281)	(64.949.378.461)	(353.418.899.287)	96.561.085.390	(679.819.285.639)
Kết quả kinh doanh	380.126.853.672	15.721.298.381	20.886.819.487	(2.256.397.908)	414.478.573.632
Chi phí không phân bổ					(128.294.873.808)
Thu nhập tài chính					50.614.309.873
Chi phí tài chính					(164.522.043.121)
Lãi trong công ty liên kết					3.524.073.760
Thu nhập khác					14.588.000.979
Chi phí khác					(370.325.570)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(40.711.653.407)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					153.715.995
Lợi nhuận sau thuế					149.459.778.333
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát					348.085.012
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ					149.111.693.321
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2022					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	9.664.051.622.757	27.135.367.325	795.673.965.774	(285.131.694.491)	10.201.729.261.365
Tài sản không phân bổ					5.831.260.886.169
Tổng tài sản					16.032.990.147.534
Công nợ bộ phận	7.563.202.070.213	38.081.922.001	609.168.999.430	(234.172.980.343)	7.976.280.011.301
Công nợ không phân bổ					303.881.387.289
Tổng công nợ					8.280.161.398.590



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

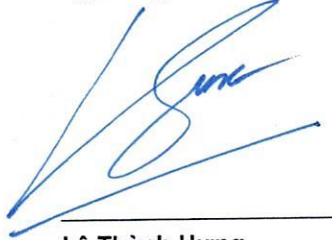
4. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 và Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021 đã được kiểm toán và soát xét.

5. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong kỳ, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn DIC. Vì vậy, Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được lập trên cơ sở giả định Tập đoàn DIC sẽ hoạt động liên tục.

Người lập biểu



Lê Thành Hưng

Ngày 26 tháng 08 năm 2022

Kế toán trưởng



Bùi Văn Sự

Tổng Giám đốc



Hoàng Văn Tăng

