

**Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư
Phát triển Xây dựng**

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

MỤC LỤC

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

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

THÔNG TIN CHUNG

TỔNG CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

HỘI ĐỒNG ĐẦU TƯ

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

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

TIỂU BAN NHÂN SỰ VÀ TIỀN LƯƠNG

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

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


CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị:


Trần Minh Phú
Tổng Giám đốc


Nguyễn Thiện Tuấn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 29 tháng 3 năm 2019

Số tham chiếu: 61208332/20386293-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Vấn đề khác

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2019

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

VND

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

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

VND

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

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

VND

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



Lê Thành Hưng
Người lập



Nguyễn Quang Tín
Kế toán trưởng




Nguyễn Thiện Tuấn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 29 tháng 3 năm 2019

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

VND

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

Lê Thành Hưng
Người lập

Nguyễn Quang Tín
Kế toán trưởng

Nguyễn Thiện Tuấn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Ngày 29 tháng 3 năm 2019

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

VND

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

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

VND


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



Lê Thành Hưng
Người lập



Nguyễn Quang Tín
Kế toán trưởng

Nguyễn Thiện Tuấn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 29 tháng 3 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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

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

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

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

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

Cơ cấu tổ chức

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất*

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

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

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2 *Hàng tồn kho*

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

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

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

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

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

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Phân phối lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

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

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

3.13 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Hợp đồng xây dựng

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

3.14 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

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

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

3.14 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.15 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.16 Các bên liên quan

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

3.17 Thông tin bộ phận

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

4. HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

4.1 Hợp nhất kinh doanh

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

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

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

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

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

4.1 Hợp nhất kinh doanh (tiếp theo)

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

4.2 Lợi thế thương mại

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

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

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

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

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

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

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

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

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

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

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

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY

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

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

10. PHẢI THU KHÁC

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

11. HÀNG TỒN KHO

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

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

11. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

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

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

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

13. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

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

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

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

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

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

15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

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

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Thuyết minh bổ sung:

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

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

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

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

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

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

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

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

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

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

18.1 Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

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

	Phương Nam	DIC Số 4	Bê tông	Thể thao	BDS DIC	Bình Minh	Việt Thiên Lâm	Hội An	Anh em	VND Tổng cộng
Giá gốc đầu tư:										
Số đầu năm	189.200.000.000	-	17.982.564.000	17.938.560.000	4.815.000.000	-	86.220.344.334	10.401.226.893	34.511.962.306	361.069.657.533
Tăng trong năm	64.950.768.652	27.402.184.500	-	-	-	2.450.000.000	-	-	-	94.802.953.152
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-	(86.220.344.334)	(10.401.226.893)	(34.511.962.306)	(131.133.533.533)
Số cuối năm	<u>254.150.768.652</u>	<u>27.402.184.500</u>	<u>17.982.564.000</u>	<u>17.938.560.000</u>	<u>4.815.000.000</u>	<u>2.450.000.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>324.739.077.152</u>
Phản lợi nhuận lũy kế sau khi đầu tư:										
Số đầu năm (Lỗ) lợi nhuận được chia từ Thanh lý	(97.116.782.393)	-	10.868.332.591	(699.211.955)	1.354.391.330	-	(2.754.499.240)	5.206.741.839	(32.893.915.386)	(116.034.943.214)
	(82.290.973.237)	10.474.701.848	1.187.572.101	(1.579.682.600)	5.129.036.103	(479.512.921)	-	-	(1.618.046.920)	(69.176.905.626)
	-	-	-	-	-	-	2.754.499.240	(5.206.741.839)	34.511.962.306	32.059.719.707
Số cuối năm	<u>(179.407.755.630)</u>	<u>10.474.701.848</u>	<u>12.055.904.692</u>	<u>(2.278.894.555)</u>	<u>6.483.427.433</u>	<u>(479.512.921)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(153.152.129.133)</u>
Giá trị còn lại:										
Số đầu năm	<u>92.083.217.607</u>	<u>-</u>	<u>28.850.896.591</u>	<u>17.239.348.045</u>	<u>6.169.391.330</u>	<u>-</u>	<u>83.465.845.094</u>	<u>15.607.968.732</u>	<u>1.618.046.920</u>	<u>245.034.714.319</u>
Số cuối năm	<u>74.743.013.022</u>	<u>37.876.886.348</u>	<u>30.038.468.692</u>	<u>15.659.665.445</u>	<u>11.298.427.433</u>	<u>1.970.487.079</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>171.586.948.019</u>

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

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

18.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Loại hình kinh doanh	Số cuối năm			Số đầu năm			VND
		Giá gốc	Dự phòng	%	Giá gốc	Dự phòng	%	
Công ty Cổ phần Vina Đại Phước (*)	Bất động sản	128.800.000.000	(7.481.277.466)	8,00%	128.800.000.000	(7.481.277.466)	8,00%	
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Phú Quốc	Bất động sản	50.000.000.000	-	6,67%	50.000.000.000	-	6,67%	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại DIC	Đầu tư và thương mại	41.104.911.284	-	14,75%	41.104.911.284	-	14,75%	
Công ty Cổ phần Cao su Phú Riềng - Kratie	Sản xuất cao su	20.000.000.000	(20.000.000.000)	5,00%	20.000.000.000	(20.000.000.000)	5,00%	
Công ty Cổ phần Sông Đà Hà Nội	Bất động sản	6.000.000.000	-	15,00%	6.000.000.000	-	15,00%	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Thanh Bình	Bất động sản	1.240.000.000	(1.155.107.780)	9,02%	1.240.000.000	(783.914.553)	9,02%	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An	Bất động sản	173.958.093	-	0,50%	-	-		
Công ty TNHH Taekwang - DIC	Xây dựng	-	-		38.025.000.000	-	10,00%	
Công ty TNHH J&D Đại An	Bất động sản	-	-		8.469.000.000	(6.124.754)	5,00%	
Công ty Cổ phần DIC Số 4	Xây lắp	-	-		7.369.504.500	-	14,55%	
Khoản đầu tư dài hạn khác		194.500.000	(116.348.408)	0,01%	194.500.000	(79.230.182)	0,01%	
TỔNG CỘNG		247.513.369.377	(28.752.733.654)		301.202.915.784	(28.350.546.955)		

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

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

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

18.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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

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

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

21. THUẾ

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

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

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

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

23. PHẢI TRẢ KHÁC

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

24. VAY

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

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

24. VAY (tiếp theo)

24.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

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

24. VAY (tiếp theo)

24.2 Vay dài hạn ngân hàng từ ngân hàng

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

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

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

24. VAY (tiếp theo)

24.3 Trái phiếu phát hành

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

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

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

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

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

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

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

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

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

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

25.3 Cổ phiếu

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

25.4 Lãi trên cổ phiếu

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

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

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

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

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

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

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

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

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

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

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

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

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

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

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

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

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

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

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

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

32.1 Chi phí thuế TNDN

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

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

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

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

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.2 Thuế TNDN hiện hành

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

32.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

33. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	<i>Năm nay</i>	<i>VND Năm trước</i>
Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc	5.755.902.053	5.144.024.594

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

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

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	VND				
	<i>Bất động sản</i>	<i>Thương mại và dịch vụ</i>	<i>Cung cấp dịch vụ</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>Tổng cộng</i>
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017					
Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài	899.507.343.454	417.124.263.421	389.868.064.236	(112.789.154.252)	1.593.710.516.859
Kết quả hoạt động kinh doanh					367.218.635.786
Kết quả kinh doanh bộ phận	137.504.235.865	63.751.789.747	30.050.283.919	135.912.326.255	(159.733.770.590)
Chi phí không phân bổ					(62.488.637.454)
Lỗ từ công ty liên kết					90.349.743.460
Doanh thu tài chính					(28.532.438.454)
Chi phí tài chính					48.530.124.253
Lợi nhuận khác					255.343.657.001
Lợi nhuận trước thuế					(39.192.766.796)
Chi phí thuế TNDN					(13.761.014.437)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					202.389.875.768
Lợi nhuận sau thuế					(6.154.977.085)
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát					196.234.898.683
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ					196.234.898.683
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017					
Tài sản và công nợ					5.264.718.015.462
Tài sản bộ phận	4.855.671.298.017	290.879.284.197	236.256.160.123	(118.088.726.875)	846.426.085.560
Tài sản không phân bổ					6.111.144.101.022
Tổng tài sản					6.111.144.101.022
Công nợ bộ phận	3.013.269.933.302	66.052.565.974	142.686.078.633	(97.181.942.985)	3.124.826.634.924
Công nợ không phân bổ					95.756.303.120
Tổng công nợ					3.220.582.938.044

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

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

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

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

35. PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

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

36. CÁC CAM KẾT

Thuê hoạt động

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

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

Cho thuê hoạt động

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

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

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

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

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

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

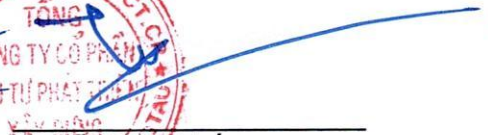
Ngoài các sự kiện được nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác của Tập đoàn phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.



Lê Thành Hưng
Người lập



Nguyễn Quang Tín
Kế toán trưởng



Nguyễn Thiện Tuấn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 29 tháng 3 năm 2019