

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

Báo cáo tài chính riêng

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

M.C.

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 riêng	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 46

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 ("Sở KH&ĐT") 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 Nguyễn Quang Tín	Thành viên	
Ông Trần Minh Phú	Thành viên	
Ông Hoàng Văn Tăng	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 Tăng	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 Tổng Công ty 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 Tổng Công ty.

Số tham chiếu: 61208332/20386293

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 riêng đính kèm của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng ("Tổng Công ty") được lập ngày 29 tháng 3 năm 2019 và được trình bày từ trang 6 đến trang 46, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng của Tổng Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tổng Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 Tổng Công ty. 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 riêng.

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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Tổng Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Tổng Công ty đã lập 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 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. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 29 tháng 3 năm 2019 đã đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty 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 riêng đó vào ngày 30 tháng 3 năm 2018.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
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		5.161.394.504.270	4.550.886.009.069
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	716.666.189.148	188.003.235.025
111	1. Tiền		381.541.991.600	112.892.333.404
112	2. Các khoản tương đương tiền		335.124.197.548	75.110.901.621
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		-	40.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	40.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.513.557.665.027	875.810.943.768
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	975.234.300.554	665.508.904.842
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	274.067.244.039	45.481.842.353
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	23.323.000.000	38.955.480.742
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	247.457.077.338	135.314.857.290
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(6.523.956.904)	(9.450.141.459)
140	IV. Hàng tồn kho	9	2.871.355.783.149	3.397.660.962.411
141	1. Hàng tồn kho		2.871.355.783.149	3.397.660.962.411
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		59.814.866.946	49.410.867.865
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	57.203.847.559	46.245.831.825
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17	-	4.671.720
153	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	17	2.611.019.387	3.160.364.320

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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		1.249.882.807.796	1.350.730.981.967
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		167.076.385.905	298.715.111.538
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	8.318.000.000	168.674.434.812
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	7	75.758.385.906	42.722.316.958
216	3. Phải thu dài hạn khác	8	82.999.999.999	87.318.359.768
220	II. Tài sản cố định		36.540.319.470	27.539.727.886
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	36.096.839.482	27.079.822.714
222	Nguyên giá		69.470.825.856	56.146.422.675
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(33.373.986.374)	(29.066.599.961)
227	2. Tài sản cố định vô hình		443.479.988	459.905.172
228	Nguyên giá		624.157.000	624.157.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(180.677.012)	(164.251.828)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	160.288.894.055	118.213.023.253
231	1. Nguyên giá		189.875.012.128	144.455.832.878
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(29.586.118.073)	(26.242.809.625)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.173.048.503	1.173.048.503
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.173.048.503	1.173.048.503
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	14	884.804.159.863	901.192.499.647
251	1. Đầu tư vào công ty con		505.877.178.865	357.911.278.865
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		324.739.077.152	361.069.657.533
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		246.418.909.000	300.108.455.407
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(204.421.005.154)	(133.896.892.158)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		12.190.000.000	16.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		-	3.897.571.140
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	-	3.897.571.140
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		6.411.277.312.066	5.901.616.991.036

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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		3.213.846.102.751	2.977.001.750.818
310	I. Nợ ngắn hạn		2.665.312.132.294	1.446.069.134.944
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	212.189.193.140	214.703.614.746
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	990.057.573.638	755.126.533.363
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	78.124.014.842	33.349.042.433
314	4. Phải trả người lao động		13.929.430.012	5.872.006.347
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	67.998.387.904	86.059.772.024
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		3.418.599.628	3.374.235.992
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	224.105.449.963	126.365.116.770
320	8. Vay ngắn hạn	20	1.073.500.283.113	223.618.668.525
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.989.200.054	(2.399.855.256)
330	II. Nợ dài hạn		548.533.970.457	1.530.932.615.874
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		131.313.987.340	134.688.223.332
338	2. Vay dài hạn	20	417.219.983.117	1.388.574.618.397
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	28.3	-	7.669.774.145
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.197.431.209.315	2.924.615.240.218
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	3.197.431.209.315	2.924.615.240.218
411	1. Vốn cổ phần		2.524.847.830.000	2.381.948.190.000
411a	- Cổ phiếu cổ đông 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		172.217.135.115	164.514.693.105
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		434.254.982.493	312.041.095.406
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		153.736.571.386	183.667.061.910
421b	- Lợi nhuận thuần năm		280.518.411.107	128.374.033.496
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.411.277.312.066	5.901.616.991.036



Lê Thành Hưng
Người lập



Nguyễn Quang Tín
Kế toán trưởng



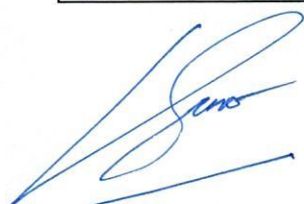
Nguyễn Thiện Tuấn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 29 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
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	22.1	2.098.637.373.286	1.035.726.377.433
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	(113.026.778.037)	(109.055.920.967)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	1.985.610.595.249	926.670.456.466
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(1.489.576.456.752)	(786.540.569.840)
20	5. Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ		496.034.138.497	140.129.886.626
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	157.299.222.905	97.724.178.294
22 23	7. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	24	(120.840.532.883) (11.888.865.533)	(19.043.816.572) (6.802.884.400)
25	8. Chi phí bán hàng	25	(57.547.658.002)	(27.046.800.288)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(109.230.534.140)	(63.299.284.065)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		365.714.636.377	128.464.163.995
31	11. Thu nhập khác	26	6.451.527.400	35.389.060.414
32	12. Chi phí khác	26	(13.175.096.642)	(2.888.942.462)
40	13. (Lỗ) lợi nhuận khác	26	(6.723.569.242)	32.500.117.952
50	14. Lợi nhuận kế toán trước thuế		358.991.067.135	160.964.281.947
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(86.142.430.173)	(35.331.558.665)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	28.3	7.669.774.145	2.741.310.214
60	17. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		280.518.411.107	128.374.033.496



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 RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		358.991.067.135	160.964.281.947
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		7.667.120.045	6.602.196.698
03	Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		67.597.928.441	(9.679.656.403)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(157.298.643.111)	(86.951.387.652)
06	Chi phí lãi vay	24	11.888.865.533	6.802.884.400
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		288.846.338.043	77.738.318.990
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(514.686.290.926)	171.944.751.333
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		514.144.133.623	(491.627.524.427)
11	Tăng các khoản phải trả		472.874.485.681	309.371.263.122
12	Tăng chi phí trả trước		(7.060.444.594)	(2.885.335.566)
14	Lãi vay đã trả		(182.731.740.757)	(177.239.238.470)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(53.716.057.711)	(30.771.271.533)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.313.386.700)	(4.255.915.955)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		514.357.036.659	(147.724.952.506)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(13.324.403.181)	(5.075.803.236)
23	Tiền chi cho vay đơn vị khác		(347.623.000.000)	(289.500.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay đơn vị khác		325.747.803.794	273.500.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(118.499.348.652)	(139.552.826.811)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		231.760.326.298	373.820.680.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		60.927.296.625	86.951.387.652
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		138.988.674.884	300.143.437.605
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	20	441.100.401.377	262.054.263.390
34	Tiền trả nợ gốc vay	20	(565.783.158.797)	(285.749.209.803)
36	Cổ tức đã trả	21.2	-	(107.187.668.550)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(124.682.757.420)	(130.882.614.963)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (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		528.662.954.123	21.535.870.136
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		188.003.235.025	166.467.364.889
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	716.666.189.148	188.003.235.025



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 RIÊNG

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 ("Sở KH&ĐT") 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.

Số lượng nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 288 người (31 tháng 12 năm 2017: 259 người).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Tổng Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 14.1. Tổng Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Đồng thời, Tổng Công ty cũng đã lập 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 để ngày 29 tháng 3 năm 2019.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về 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.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY(tiếp theo)

2.3. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tổng Công ty là Nhật ký chung.

2.4. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Tổng Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tổng Công ty là VND.

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, 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 Tổng Công ty, 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 riêng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.2. Hàng tồn kho (tiếp theo)

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.

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

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 Tổng Công ty 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 giá vốn hàng bán trong báo cáo tài chính riêng.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng 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 của các khoản phải thu mà Tổng Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo tài chính riêng.

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 sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định 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 riêng 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 riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.5 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 riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô 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 riêng.

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 (“Thông tư 45”) 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.

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

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, Tổng Công ty 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 Tổng Công ty 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
Nhà cửa và vật kiến trúc	50 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.8 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 Tổng Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như sau.

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 riêng 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 riêng:

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

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Tổng Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối mà Tổng Công ty nhận được từ số lợi nhuận thuần lũy kế của công ty con sau ngày Tổng Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Tổng Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết mà trong đó Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên kết sau ngày Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Tổng Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.11 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 không phụ thuộc vào việc Tổng Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.12 Phân chia 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 Tổng Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tổng Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tổng Công ty 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 Tổng Công ty.

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 riêng.

3.13 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tổng Công ty 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 chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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 Tổng Công ty 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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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

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 riêng 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.

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

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 riêng.

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; và
- ▶ 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 Tổng Công ty 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; và
- ▶ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

Tổng Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tổng Công ty 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 Tổng Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ 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.

3.15 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Tổng Công ty 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 Tổng Công ty 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.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	733.830.545	1.630.431.293
Tiền gửi ngân hàng	380.808.161.055	111.261.902.111
Các khoản tương đương tiền (*)	335.124.197.548	75.110.901.621
TỔNG CỘNG	716.666.189.148	188.003.235.025

(*) 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	975.234.300.554	665.508.904.842
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 Đô thị Chí Linh Công ty TNHH Một Thành Viên Paragon Đại Phước	22.736.281.041	28.659.775.738
Phải thu khách hàng Dự án Thủy Tiên Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	20.510.373.702	-
Công ty Cổ phần DIC Số 4	13.514.369.947	14.246.491.223
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thiên Lâm	11.000.000.000	-
Công ty TNHH Phước An	1.900.000.000	52.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Phước An	683.798.626	79.745.598.078
Khác	-	60.463.000.000
	21.141.924.490	48.254.830.162
	22.796.396.819	-
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	983.552.300.554	834.183.339.654
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-	(2.926.184.555)
GIÁ TRỊ THUẦN	983.552.300.554	831.257.155.099
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	980.224.774.877	777.227.300.300
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	3.327.525.677	54.029.854.799

(*) Giá trị khoản phải thu phát sinh từ Dự án Khu căn hộ Cao cấp DIC Phoenix được trình bày trên khoản phải thu ngắn hạn của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được thế chấp cho các khoản vay dài hạn được trình bày tại *Thuyết minh số 20.3*.

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	2.926.184.555	12.073.410.358
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(2.926.184.555)	(9.147.225.803)
Số cuối năm	-	2.926.184.555

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

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam	189.685.905.922	7.335.286.419
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Thiên Quang	39.576.555.031	-
Công ty TNHH Thang máy Mitsubishi Việt Nam	14.113.500.000	-
Công ty Cổ phần Thành Thắng Thăng Long	1.400.117.850	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	27.940.682.036	23.467.323.629
TỔNG CỘNG	274.067.244.039	45.481.842.353
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	191.615.951.440	8.317.976.419
<i>Các bên khác</i>	82.451.292.599	37.163.865.934

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	23.323.000.000	38.955.480.742
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Khoáng sản Miền Trung	13.323.000.000	1.400.000.000
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
Công ty Cổ phần Thủy Cung DIG	-	100.000.000
Dài hạn	75.758.385.906	42.722.316.958
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em	70.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông DIC Miền Đông	3.538.379.756	8.054.507.014
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC	2.220.006.150	4.220.006.150
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 Đầu tư Phát triển Xây dựng Khoáng sản Miền Trung	-	4.205.000.000
TỔNG CỘNG	99.081.385.906	81.677.797.700
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	89.081.385.906	65.434.993.906
<i>Các bên khác</i>	10.000.000.000	16.242.803.794

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

8. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	247.457.077.338	135.314.857.290
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>	111.511.579.600	13.025.000.000
<i>Dự án Long Tân</i>	78.409.455.600	40.412.625.600
<i>Dự án Bàu Trũng</i>	2.000.000.000	2.000.000.000
Lãi phải thu	13.731.094.746	43.235.621.413
Tạm ứng cho nhân viên	35.236.710.342	15.707.263.461
Khác	6.568.237.050	20.934.346.816
Dài hạn	82.999.999.999	87.318.359.768
Hợp đồng hợp tác kinh doanh với 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
TỔNG CỘNG	330.457.077.337	222.633.217.058
Dự phòng phải thu khác	(6.523.956.904)	(6.523.956.904)
GIÁ TRỊ THUẦN	323.933.120.433	216.109.260.154
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	307.046.393.821	195.732.785.113
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	16.886.726.612	20.376.475.041

9. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (*)	2.627.586.951.313	3.131.356.421.360
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	225.022.719.914	244.142.587.187
Hàng hóa bất động sản	15.182.558.019	19.740.307.834
Nguyên liệu, vật liệu	2.584.909.927	2.421.646.030
Hàng hóa	978.643.976	-
TỔNG CỘNG	2.871.355.783.149	3.397.660.962.411

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

9. 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 Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên (i)	537.323.619.060	949.330.409.408
Dự án Chung cư B13 - Vũng Tàu Gateway	472.990.458.522	173.276.718.027
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>3.131.356.421.360</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, vay dài hạn và trái phiếu được trình bày tại các *Thuyết minh số 20.1, Thuyết minh số 20.2 và Thuyết minh số 20.3.*

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	57.203.847.559	46.245.831.825
Chi phí môi giới dự án	55.988.441.330	45.824.138.783
Công cụ, dụng cụ	1.215.406.229	421.693.042
Dài hạn	-	3.897.571.140
Chi phí thuê văn phòng	-	3.897.571.140
TỔNG CỘNG	<u>57.203.847.559</u>	<u>50.143.402.965</u>

11. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Tổng Công ty 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

12. 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	20.575.107.190	4.297.143.130	28.604.770.214	2.211.545.321	457.856.820	56.146.422.675
Mua mới trong năm	-	30.880.000	12.477.979.999	815.543.182	-	13.324.403.181
Số cuối năm	20.575.107.190	4.328.023.130	41.082.750.213	3.027.088.503	457.856.820	69.470.825.856
<i>Trong đó:</i>						
<i>Đã khấu hao hết</i>	869.652.944	34.080.000	9.452.585.338	1.486.519.070	334.954.546	12.177.791.898
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(8.978.201.994)	(1.938.047.177)	(16.158.808.101)	(1.666.206.434)	(325.336.255)	(29.066.599.961)
Khấu hao trong năm	(584.688.304)	(451.637.002)	(3.053.793.740)	(181.020.246)	(36.247.121)	(4.307.386.413)
Số cuối năm	(9.562.890.298)	(2.389.684.179)	(19.212.601.841)	(1.847.226.680)	(361.583.376)	(33.373.986.374)
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	11.596.905.196	2.359.095.953	12.445.962.113	545.338.887	132.520.565	27.079.822.714
Số cuối năm	11.012.216.892	1.938.338.951	21.870.148.372	1.179.861.823	96.273.444	36.096.839.482

Một số tài sản cố định của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn được trình bày tại *Thuyết minh số 20.1*.

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

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

Thuyết minh 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	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
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 tại *Thuyết minh số 30*.

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.

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09-DN

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

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 14.1)	505.877.178.865	357.911.278.865
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 14.2)	324.739.077.152	361.069.657.533
Đầu tư vào các đơn vị khác (Thuyết minh số 14.3)	246.418.909.000	300.108.455.407
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 14.4)	12.190.000.000	16.000.000.000
TỔNG CỘNG	1.089.225.165.017	1.035.089.391.805
Dự phòng cho các khoản đầu tư dài hạn	(204.421.005.154)	(133.896.892.158)
GIÁ TRỊ THUẦN	884.804.159.863	901.192.499.647

14.1 Đầu tư vào công ty con

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018			Ngày 31 tháng 12 năm 2017		
	Giá gốc	Dự phòng	%	Giá gốc	Dự phòng	%
Công ty Cổ phần Thủy Cung DIG (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Phương Bắc)	147.250.000.000	(3.458.000)	95,00%	80.000.000.000	-	95,00%
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC	84.135.660.000	(65.811.773.167)	96,36%	84.135.660.000	(45.059.172.871)	96,36%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nam	75.902.432.291	(7.848.039.797)	98,00%	75.902.432.291	(4.819.543.394)	98,00%
Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại DIC	75.389.000.000	-	68,58%	75.389.000.000	-	68,58%
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	75.250.000.000	(75.250.000.000)	89,03%	-	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Khoáng Sản Miền Trung	20.360.390.000	(20.360.390.000)	68,96%	20.360.390.000	(17.172.858.867)	68,96%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1	14.726.900.000	-	51,67%	7.751.000.000	-	51,67%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) Số 2	12.862.796.574	(3.456.640.952)	50,07%	12.862.796.574	-	50,07%
Công ty Cổ phần DIC Toàn Cầu (trước đây là Công ty TNHH Quản lý Khai thác Tài sản DIC Bình Minh)	-	-		1.510.000.000	(617.536.961)	100,00%
TỔNG CỘNG	505.877.178.865	(172.730.301.916)		357.911.278.865	(67.669.112.093)	

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

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

14.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có tám (8) công ty con, bao gồm:

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, Việt Nam. 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 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, Việt Nam. 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 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, Việt 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.

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

DIC T&T là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3500592920 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 27 tháng 7 năm 2007, và các GCNĐKKD điều chỉnh. DIC T&T có trụ sở tọa lạc tại Số 169 Đường Thủy Vân, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam. 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.

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

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

14.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

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.

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, Việt 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.

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 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.

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

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

14.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Loại hình kinh doanh	Ngày 31 tháng 12 năm 2018			Ngày 31 tháng 12 năm 2017			VND
	Giá gốc	Dự phòng	%	Giá gốc	Dự phòng	%	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam (*)	Du lịch, khách sạn	254.150.768.652	-	48,88%	189.200.000.000	-	43,00%
Công ty Cổ phần DIC Số 4 ("DIC Số 4")	Xây lắp	27.402.184.500	-	26,23%	-	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	Sản xuất bê tông	17.982.564.000	-	36,00%	17.982.564.000	-	36,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Du lịch Thể thao Vũng Tàu	Du lịch	17.938.560.000	(2.436.781.031)	23,92%	17.938.560.000	(690.001.746)	23,92%
Công ty Cổ phần Bất động sản DIC	Bất động sản	4.815.000.000	-	42,67%	4.815.000.000	-	42,67%
Công ty Cổ phần DIC Toàn Cầu (trước đây là Công ty TNHH Quản lý Khai thác tài sản DIC Bình Minh)	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản	2.450.000.000	(617.536.961)	49,00%	-	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thiên Lâm	Bất động sản	-	-		86.220.344.334	(2.754.499.240)	22,00%
Công ty Cổ phần Gạch men Anh Em	Sản xuất gạch men	-	-		34.511.962.306	(34.511.962.306)	40,83%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An	Xây lắp, sản xuất vật liệu	-	-		10.401.226.893	-	29,97%
TỔNG CỘNG		324.739.077.152	(3.054.317.992)		361.069.657.533	(37.956.463.292)	

(*) Tổng Công ty đã thế chấp khoản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 này cho các khoản vay dài hạn như đã trình bày trong các *Thuyết minh số 20.2* và *Thuyết minh số 20.3*.

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

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

14.3 Đầu tư vào các đơn vị khác

Loại hình kinh doanh	Ngày 31 tháng 12 năm 2018			Ngày 31 tháng 12 năm 2017			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	
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	40.204.950.907	-	14,75%	40.204.950.907	-	14,75%
Công ty Cổ phần Cao su Phú Riêng - 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	Xây dựng	-	-		8.469.000.000	(6.124.754)	5,00%
Công ty Cổ phần DIC Số 4	Xây dựng	-	-		7.369.504.500	-	14,55%
TỔNG CỘNG		246.418.909.000	(28.636.385.246)		300.108.455.407	(28.271.316.773)	

(*) Tổng Công ty đã thế chấp khoản đầu tư này cho các khoản vay dài hạn như đã trình bày trong các *Thuyết minh số 20.2* và *Thuyết minh số 20.3*.

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

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

14.4 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Trái phiếu chuyển đổi của Công ty Cổ phần DIC Số 4 (*) Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu (**)	8.000.000.000	-	16.000.000.000	-
	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% như được trình bày tại *Thuyết minh số 14.2*.

(**) 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.

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1	45.573.673.803	58.970.208.460
Công ty Cổ phần DIC Số 4	35.213.568.836	47.868.185.742
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 2	20.913.510.182	28.137.737.377
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Phước An	13.852.235.433	4.305.324.794
Công Ty TNHH Nội Thất Đất Việt	9.525.062.587	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thanh Bình	4.540.047.517	9.246.430.292
Khác	82.571.094.782	66.175.728.081
TỔNG CỘNG	212.189.193.140	214.703.614.746
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	111.657.103.797	160.916.513.498
<i>Các bên khác</i>	100.532.089.343	53.787.101.248

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

16. 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 Khu Chí Linh	30.799.863.491	31.206.390.691
Khách hàng các dự án khác	10.560.689.427	10.450.965.331
TỔNG CỘNG	990.057.573.638	755.126.533.363

17. THUẾ

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế TNDN tạm nộp	2.460.299.583	10.069.056.057	(9.918.336.253)	2.611.019.387
Thuế giá trị gia tăng	704.736.457	-	(704.736.457)	-
TỔNG CỘNG	3.165.036.040	10.069.056.057	(10.623.072.710)	2.611.019.387
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	2.392.446.488	98.011.831.184	(95.440.317.033)	4.963.960.639
Thuế thu nhập doanh nghiệp	30.449.569.025	86.142.430.173	(43.647.001.654)	72.944.997.544
Thuế thu nhập cá nhân	507.026.920	1.600.833.437	(1.892.803.698)	215.056.659
TỔNG CỘNG	33.349.042.433	185.755.094.794	(140.980.122.385)	78.124.014.842

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	60.411.577.710	76.678.701.203
Chi phí hoạt động	7.586.810.194	9.381.070.821
TỔNG CỘNG	67.998.387.904	86.059.772.024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Lợi nhuận được chia từ 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
Mượn tiền từ công ty con	31.654.153.576	-
Thu hộ	6.356.340.086	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	6.087.907.500	3.578.338.160
Khác	16.549.122.038	5.938.194.094
TỔNG CỘNG	<u>224.105.449.963</u>	<u>126.365.116.770</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	192.451.296.387	126.365.116.770
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	31.654.153.576	-

20. VAY

	VND			
	Số đầu năm	Vay trong năm	Trả nợ gốc vay	Số cuối năm
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.1 và 20.2)	616.506.674.920	441.100.401.377	(365.683.158.797)	691.923.917.500
Trái phiếu (Thuyết minh số 20.3)	1.000.000.000.000	-	(200.000.000.000)	800.000.000.000
Vay từ các cá nhân	100.000.000	-	(100.000.000)	-
Chi phí phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 20.3)	(4.413.387.998)	-	3.209.736.728	(1.203.651.270)
TỔNG CỘNG	<u>1.612.193.286.922</u>	<u>441.100.401.377</u>	<u>(562.573.422.069)</u>	<u>1.490.720.266.230</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Ngắn hạn</i>	223.618.668.525			1.073.500.283.113
<i>Dài hạn</i>	1.388.574.618.397			417.219.983.117

20.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

Ngân hàng	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất
	VND		(%/năm)
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tỉnh Đồng Nai	<u>120.000.000.000</u>	Từ ngày 8 tháng 2 năm 2019	8%

Tổng Công ty sử dụng quyền sử dụng đất của 5 lô đất diện tích 84.647 m² tại Dự án Khu du lịch Đô thị Sinh thái Đại Phước, Xã Đại Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai làm tài sản đảm bảo cho khoản vay này.

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

20. VAY (tiếp theo)

20.2 Vay ngân hàng dài hạn

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
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 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
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 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
TỔNG CỘNG	571.923.917.500			
Trong đó:				
Vay dài hạn	417.219.983.117			
Vay dài hạn đến hạn trả	154.703.934.383			

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

20. VAY (tiếp theo)

20.3 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	(1.203.651.270)	(4.413.387.998)
TỔNG CỘNG	798.796.348.730	995.586.612.002
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	798.796.348.730	-
<i>Trái phiếu dài hạn</i>	-	995.586.612.002

(*) Vào ngày 16 tháng 5 năm 2014, Tổng Công ty 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 Tổng Công ty; (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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình thay đổi 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	Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017					
Số đầu năm	2.381.948.190.000	66.111.261.707	159.220.864.853	301.442.386.964	2.908.722.703.524
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	128.374.033.496	128.374.033.496
Cổ tức công bố	-	-	-	(107.187.668.550)	(107.187.668.550)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(5.293.828.252)	(5.293.828.252)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	5.293.828.252	(5.293.828.252)	-
Số cuối năm	<u>2.381.948.190.000</u>	<u>66.111.261.707</u>	<u>164.514.693.105</u>	<u>312.041.095.406</u>	<u>2.924.615.240.218</u>
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018					
Số đầu năm	2.381.948.190.000	66.111.261.707	164.514.693.105	312.041.095.406	2.924.615.240.218
Cổ tức công bố	142.899.640.000	-	-	(142.899.640.000)	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	280.518.411.107	280.518.411.107
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	7.702.442.010	(7.702.442.010)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(7.702.442.010)	(7.702.442.010)
Số cuối năm	<u>2.524.847.830.000</u>	<u>66.111.261.707</u>	<u>172.217.135.115</u>	<u>434.254.982.493</u>	<u>3.197.431.209.315</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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 Giao dịch về vốn với 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 đã chia	142.899.640.000	107.187.668.550
Cổ tức đã trả bằng tiền	-	107.187.668.550
Cổ tức đã trả bằng cổ phiếu	142.899.640.000	-

21.3 Cổ phiếu

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

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	2.098.637.373.286	1.035.726.377.433
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	2.087.222.090.477	1.005.205.178.429
Doanh thu cung cấp dịch vụ	10.764.027.530	4.956.185.504
Doanh thu hoạt động xây dựng	651.255.279	25.565.013.500
Các khoản giảm trừ doanh thu	(113.026.778.037)	(109.055.920.967)
Hàng bán trả lại	(113.026.778.037)	(109.055.920.967)
Doanh thu thuần	<u>1.985.610.595.249</u>	<u>926.670.456.466</u>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.974.195.312.440	896.149.257.462
Doanh thu cung cấp dịch vụ	10.764.027.530	4.956.185.504
Doanh thu hoạt động xây dựng	651.255.279	25.565.013.500

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

22. DOANH THU (tiếp theo)

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư tài chính	125.833.431.200	68.382.171.790
Lãi tiền gửi và cho vay	21.795.849.611	19.094.844.623
Cổ tức được chia	9.669.362.300	9.931.472.700
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	579.794	315.689.181
TỔNG CỘNG	<u>157.299.222.905</u>	<u>97.724.178.294</u>

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1.482.977.898.274	759.113.990.933
Giá vốn dịch vụ cung cấp	6.598.558.478	4.078.860.283
Giá vốn hoạt động xây dựng	-	23.347.718.624
TỔNG CỘNG	<u>1.489.576.456.752</u>	<u>786.540.569.840</u>

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Dự phòng (hoàn nhập dự phòng) khoản đầu tư tài chính	70.524.112.996	(456.527.055)
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	38.331.485.968	-
Chi phí lãi vay	11.888.865.533	6.802.884.400
Chiết khấu thanh toán, lãi mua hàng trả chậm	96.068.386	99.155.303
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	12.598.303.924
TỔNG CỘNG	<u>120.840.532.883</u>	<u>19.043.816.572</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	57.547.658.002	27.046.800.288
Chi phí môi giới	53.260.712.630	25.315.195.324
Chi phí quảng cáo	1.972.934.462	840.101.818
Chi phí khác	2.314.010.910	891.503.146
Chi phí quản lý doanh nghiệp	109.230.534.140	63.299.284.065
Chi phí nhân viên	47.425.747.326	37.108.059.170
Chi phí giao tế	29.930.363.000	7.096.160.000
Chi phí khấu hao	3.843.890.731	3.417.750.487
Chi phí công cụ, dụng cụ	2.558.160.750	1.365.510.801
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	1.435.662.944	948.003.204
Chi phí khác	24.036.709.389	13.363.800.403
TỔNG CỘNG	<u>166.778.192.142</u>	<u>90.346.084.353</u>

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

26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	6.451.527.400	35.389.060.414
Thu tiền phạt do vi phạm hợp đồng kinh tế	4.240.977.163	3.944.414.714
Lãi chênh lệch do đánh giá lại vốn góp	-	29.634.508.985
Thu nhập khác	2.210.550.237	1.810.136.715
Chi phí khác	(13.175.096.642)	(2.888.942.462)
Các khoản phạt	(7.234.659.309)	(1.456.197.807)
Chi phí từ giải thể chi nhánh	(3.231.930.809)	-
Chi phí khác	(2.708.506.524)	(1.432.744.655)
(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC	(6.723.569.242)	32.500.117.952

27. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bất động sản	1.482.977.898.274	759.113.990.933
Chi phí dịch vụ mua ngoài	56.669.310.036	27.103.300.346
Chi phí lương nhân viên	47.425.747.326	37.108.059.170
Chi phí giao tế	29.930.363.000	7.096.160.000
Chi phí khấu hao và hao mòn	7.667.120.045	6.602.196.698
Chi phí công cụ, dụng cụ	2.558.160.750	1.365.510.801
Giá vốn dịch vụ cung cấp	-	27.426.578.907
Chi phí khác	29.126.049.463	11.070.857.338
TỔNG CỘNG	1.656.354.648.894	876.886.654.193

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Tổng Công ty 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.

28.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	86.142.430.173	35.331.558.665
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(7.669.774.145)	(2.741.310.214)
TỔNG CỘNG	78.472.656.028	32.590.248.451

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

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	358.991.067.135	160.964.281.947
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Tổng Công ty	71.798.213.427	32.192.856.389
<i>Các điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	9.656.563.310	4.728.092.414
Cổ tức, lợi nhuận được chia	(1.933.872.460)	(1.986.294.540)
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	78.472.656.028	32.590.248.451

28.2 Thuế TNDN hiện hành

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

28.3 Thuế thu nhập hoãn lại

Tổng Công ty đã ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	-	7.669.774.145	(7.669.774.145)	(2.741.310.214)

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

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Tổng Công ty với các công ty liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần DIC Số 4	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	201.811.025.455	151.904.752.639
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1	Công ty con	Chi phí xây dựng	201.645.592.615	139.580.717.420
		Cho vay	27.500.000.000	18.000.000.000
		Cung cấp dịch vụ	4.039.730.962	5.530.950.000
Công ty Cổ phần Thủy Cung DIG	Công ty con	Góp vốn	67.250.000.000	80.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2	Công ty con	Chi phí xây dựng	72.876.880.286	82.365.521.108
		Cho vay	11.300.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Chi phí môi giới	51.970.822.285	3.314.155.608
		Cổ tức nhận được	437.727.273	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	Cho vay	6.600.000.000	29.100.000.000
		Chi phí dịch vụ	3.429.218.702	2.476.312.131
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Khoáng sản Miền Trung	Công ty con	Cho vay	16.723.000.000	1.400.000.000
		Lãi vay	913.210.279	587.742.013
Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại DIC	Công ty con	Chi phí dịch vụ	8.344.312.341	2.901.570.492
		Cổ tức nhận được	3.872.686.500	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Thanh Bình	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí xây dựng	2.718.045.783	5.646.045.808
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	Công ty liên kết	Cổ tức nhận được	2.519.988.000	-
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em	Công ty con	Cho vay	60.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC	Công ty con	Chi phí xây dựng	10.154.241.918	16.859.295.843

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

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, số dư các khoản phải thu và phải trả 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 khách hàng</i>				
Công ty Cổ phần DIC Số 4	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	1.900.000.000	52.500.000.000
Công ty Cổ phần Vina Đại Phước	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ	781.678.376	77.485.045
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1	Công ty con	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	84.268.318	23.716.352
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	302.714.457	1.039.018.514
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	109.773.300	89.405.388
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) Số 2	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	13.369.000	552.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Du lịch Thể thao Vũng Tàu	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	135.722.226	-
Công ty Cổ phần Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	-	299.677.500
			3.327.525.677	54.029.854.799
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	Trả trước thực hiện 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	-
Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại DIC	Công ty con	Trả trước dịch vụ cung cấp	-	52.230.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1	Công ty con	Trả trước thực hiện dự án	-	930.460.000
			191.615.951.440	8.317.976.419

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

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

Vào 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 Xây dựng Khoáng Sản Miền Trung	Công ty con	Cho vay hỗ trợ kinh doanh	13.323.000.000	1.400.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	Cho vay hỗ trợ kinh doanh	-	35.700.000.000
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông DIC Miền Đông	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay hỗ trợ kinh doanh	-	1.755.480.742
Công ty Cổ phần Thủy Cung DIG	Công ty con	Cho vay hỗ trợ kinh doanh	-	100.000.000
<i>Phải thu về cho vay dài hạn</i>				
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em	Công ty con	Cho vay hỗ trợ kinh doanh	70.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông DIC Miền Đông	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay hỗ trợ kinh doanh	3.538.379.756	8.054.507.014
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC	Công ty con	Cho vay hỗ trợ kinh doanh	2.220.006.150	4.220.006.150
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Khoáng sản Miền Trung	Công ty con	Cho vay hỗ trợ kinh doanh	-	4.205.000.000
			89.081.385.906	65.434.993.906

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

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

Vào 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 ngắn hạn khác</i>				
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em	Công ty con	Lãi vay phải thu	9.594.261.666	8.101.900.556
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC	Công ty con	Lãi vay phải thu	2.860.716.265	4.303.604.561
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Khoáng Sản Miền Trung	Công ty con	Lãi vay phải thu	743.304.029	3.208.780.891
Công ty Cổ phần DIC Số 4	Công ty liên kết	Lãi trái phiếu	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 Đầu tư Phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu	102.666.667	469.344.944
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nam	Công ty con	Chi hộ	2.076.580	2.076.580
Công ty Cổ phần Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Cổ tức phải thu	-	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
			16.886.726.612	20.376.475.041

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

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

Vào 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</i> <i>Số đầu năm</i>
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1	Công ty con	Chi phí xây dựng	45.591.436.803	58.970.208.460
Công ty Cổ phần DIC Số 4	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	35.213.568.836	47.868.185.742
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2	Công ty con	Chi phí xây dựng	20.913.510.182	28.137.737.377
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Thanh Bình	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí xây dựng	4.540.047.517	9.246.430.292
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC	Công ty con	Mua nguyên vật liệu	3.742.163.283	5.269.143.507
Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại DIC	Công ty con	Mua dịch vụ	1.656.377.176	1.309.778.962
Công ty Cổ phần Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Chi phí môi giới	-	10.115.029.158
			111.657.103.797	160.916.513.498
Phải trả ngắn hạn khác				
Công ty Cổ phần Thủy Cung DIG	Công ty con	Cho mượn	25.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nam	Công ty con	Cho mượn	6.654.153.576	-
			31.654.153.576	-

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Lương, thưởng và thù lao cho các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm toán Nội bộ, Ban giám đốc và Ban thư ký như sau:

	<i>Năm nay</i>	<i>VND</i> <i>Năm trước</i>
Lương và các lợi ích khác	5.755.902.053	5.144.024.594

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

30. CAM KẾT CHO THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	4.381.145.084	3.374.235.992
Từ 1 đến 5 năm	17.524.580.336	16.871.179.960
Trên 5 năm	<u>141.563.346.140</u>	<u>117.817.043.372</u>
TỔNG CỘNG	<u>163.469.071.560</u>	<u>138.062.459.324</u>

31. PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số dữ liệu tương ứng trong bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng năm nay.

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

Vào ngày 1 tháng 2 năm 2019, Tổng Công ty 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, Tổng Công ty sẽ chào bán 47.638.964 cổ phiếu mới cho các cổ đông hiện hữu. Vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Tổng Công ty 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 Tổng Công ty 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 riêng này, Tổng Công ty 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 Tổng Công ty phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty.



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