

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019



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 soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	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 Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 3500101107 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 13 tháng 3 năm 2008 và theo các GCNĐKDN 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 kỳ 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, Thành phố Vũng Tàu, Phường 8, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Thiện Tuấn	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó chủ tịch	
Ông Trần Minh Phú	Phó chủ tịch	bổ nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2019
Ông Nguyễn Quang Tín	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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Đinh Quang Hoàn	Trưởng ban
Ông Nguyễn Hùng Cường	Thành viên
Bà Lê Thu Trang	Thành viên
Ông Nguyễn Trọng Nghĩa	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Hoàng Văn Tăng	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2019
	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2019
Ông Trần Minh Phú	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2019
Ông Bùi Văn Sự	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Văn Thành	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Phó Tổng Giám đốc	

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 kỳ 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 kỳ 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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này là ông Nguyễn Thiện Tuấn.

Ông Hoàng Văn Tăng, Tổng Giám đốc Tổng Công ty, được ông Nguyễn Thiện Tuấn ủy quyền để ký báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 theo Giấy Ủy quyền số 15^A/UQ-DIC Corp ngày 15 tháng 7 năm 2019.

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 giữa niên độ của Tổng Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Hoàng Văn Tăng
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2019

Phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị:



Nguyễn Thiện Tuấn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Số tham chiếu: 61208332/21184458-HN

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 28 tháng 8 năm 2019 và được trình bày từ trang 6 đến trang 46, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ.

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		6.219.211.795.222	5.633.632.858.566
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	993.708.670.905	734.834.226.232
111	1. Tiền		148.963.902.370	399.710.028.684
112	2. Các khoản tương đương tiền		844.744.768.535	335.124.197.548
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		-	800.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	800.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.725.073.927.771	1.698.828.538.046
131	1. Phải thu ngắn hạn khách hàng	6	848.546.776.662	1.021.378.799.733
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	275.741.282.080	280.241.612.691
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	20.791.231.700	10.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	600.735.490.533	409.931.130.925
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(20.782.952.952)	(22.782.209.051)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		42.099.748	59.203.748
140	IV. Hàng tồn kho	10	3.326.155.802.742	3.132.716.205.480
141	1. Hàng tồn kho		3.340.820.935.499	3.147.381.338.237
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(14.665.132.757)	(14.665.132.757)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		174.273.393.804	66.453.888.808
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	153.688.128.723	61.959.360.755
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	20	8.356.408.295	1.883.508.666
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	12.228.856.786	2.611.019.387

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.143.018.898.373	1.198.475.308.854
210	I. Phải thu dài hạn		95.317.580.746	98.981.612.972
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		8.318.000.000	8.318.000.000
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn		-	3.538.379.756
216	3. Phải thu dài hạn khác	9	86.999.580.746	87.125.233.216
220	II. Tài sản cố định		354.946.471.861	360.299.977.621
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	335.102.496.060	340.321.014.030
222	Nguyên giá		656.693.634.905	686.153.204.379
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(321.591.138.845)	(345.832.190.349)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	19.843.975.801	19.978.963.591
228	Nguyên giá		20.677.655.679	21.089.386.495
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(833.679.878)	(1.110.422.904)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	158.390.143.936	160.288.894.055
231	1. Nguyên giá		189.875.012.128	189.875.012.128
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(31.484.868.192)	(29.586.118.073)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	16	91.096.895.366	90.943.623.579
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		91.096.895.366	90.943.623.579
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	363.842.363.936	402.537.583.742
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		132.976.620.433	171.586.948.019
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		246.273.369.377	247.513.369.377
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(27.597.625.874)	(28.752.733.654)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		12.190.000.000	12.190.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		79.425.442.528	85.423.616.885
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	25.860.104.152	31.837.057.110
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	6.821.576.520	4.360.828.263
269	3. Lợi thế thương mại	4	46.743.761.856	49.225.731.512
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		7.362.230.693.595	6.832.108.167.420

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.682.585.769.533	3.612.748.321.996
310	I. Nợ ngắn hạn		2.961.738.119.887	2.997.356.703.194
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	219.076.656.751	269.753.496.032
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	1.521.808.133.687	1.018.517.219.407
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	20.740.203.622	88.757.613.638
314	4. Phải trả người lao động		13.301.806.513	26.432.890.223
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	18.377.310.910	81.896.712.100
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		3.553.872.355	3.541.326.901
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	385.453.854.052	310.795.724.791
320	8. Vay ngắn hạn	23	760.249.299.255	1.194.403.948.267
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		19.176.982.742	3.257.771.835
330	II. Nợ dài hạn		720.847.649.646	615.391.618.802
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		151.889.270.001	153.576.387.997
337	2. Phải trả dài hạn khác	22	20.784.200.000	1.443.624.500
338	3. Vay dài hạn	23	515.114.648.527	424.026.756.178
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30.3	31.675.776.860	35.156.923.980
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		1.383.754.258	1.187.926.147
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.679.644.924.062	3.219.359.845.424
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	3.679.644.924.062	3.219.359.845.424
411	1. Vốn cổ phần		2.999.484.440.000	2.524.847.830.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.999.484.440.000	2.524.847.830.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		208.157.989.707	66.111.261.707
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		195.747.089.401	178.261.388.573
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		190.869.371.942	362.986.662.889
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		150.454.810.103	38.994.756.936
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		40.414.561.839	323.991.905.953
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		85.386.033.012	87.152.702.255
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		7.362.230.693.595	6.832.108.167.420

Lê Thành Hưng
Người lập

Nguyễn Quang Tín
Kế toán trưởng

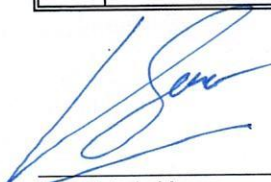
Hoàng Văn Tăng
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2019

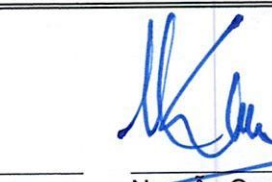
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	695.328.576.654	1.031.983.168.891
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	(5.205.480.029)	(35.358.358.760)
10	3. Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	690.123.096.625	996.624.810.131
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(546.950.444.063)	(757.469.316.785)
20	5. Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ		143.172.652.562	239.155.493.346
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	19.810.094.847	21.604.014.468
22	7. Chi phí tài chính	27	(6.658.028.973)	(10.350.548.870)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(10.400.225.049)	(10.350.062.284)
24	8. Phân chia lỗ từ công ty liên doanh, liên kết		(22.950.662.141)	(44.954.832.102)
25	9. Chi phí bán hàng	28	(19.989.519.208)	(29.257.366.264)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(65.169.381.461)	(64.141.967.266)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		48.215.155.626	112.054.793.312
31	12. Thu nhập khác		9.151.739.283	5.754.637.698
32	13. Chi phí khác		(3.385.450.756)	(8.187.189.363)
40	14. Lợi nhuận (lỗ) khác		5.766.288.527	(2.432.551.665)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		53.981.444.153	109.622.241.647
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(20.715.489.251)	(34.518.095.415)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	30.1	5.941.895.377	(994.621.815)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		39.207.850.279	74.109.524.417
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		40.414.561.839	72.785.615.377
62	20. (Lỗ) lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(1.206.711.560)	1.323.909.040
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	24.4	140	257
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	24.4	140	257

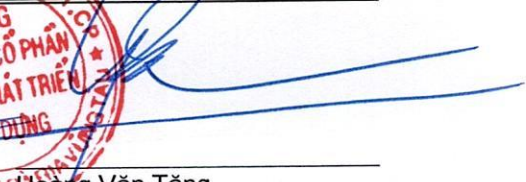


Lê Thành Hưng
Người lập



Nguyễn Quang Tín
Kế toán trưởng





Hoàng Văn Tăng
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		53.981.444.153	109.622.241.647
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		18.745.952.500	10.310.326.877
03	Hoàn nhập dự phòng		(1.155.107.780)	(424.899.863)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(21.724.120.870)	(15.037.688.622)
06	Chi phí lãi vay	27	10.400.225.049	10.350.062.284
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		60.248.393.052	114.820.042.323
09	Tăng các khoản phải thu		(4.955.155.256)	(405.100.643.324)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(195.785.541.565)	263.535.831.207
11	Tăng các khoản phải trả		588.069.991.180	270.088.616.374
12	Tăng chi phí trả trước		(92.527.555.051)	(16.839.242.257)
14	Tiền lãi vay đã trả		(126.972.338.165)	(145.849.765.591)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20	(92.019.213.410)	(39.737.211.107)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.786.050.250)	(804.780.250)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		133.272.530.535	40.112.847.375
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi mua sắm tài sản cố định		(12.923.801.015)	(881.559.514)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		1.713.632.410	-
23	Tiền chi cho vay đơn vị khác		(11.700.000.000)	(202.642.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay đơn vị khác		1.720.053.256	262.633.038.388
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(20.808.628.550)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		31.708.605.236	54.139.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		12.572.673.182	50.495.249.902
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		23.091.163.069	142.935.100.226
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		616.683.338.000	-
33	Tiền thu từ đi vay	23	814.390.548.815	352.310.303.502
34	Tiền trả nợ gốc vay	23	(1.151.823.787.646)	(308.643.329.420)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	24.2	(176.739.348.100)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		102.510.751.069	43.666.974.082

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		258.874.444.673	226.714.921.683
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		734.834.226.232	202.909.697.337
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	993.708.670.905	429.624.619.020



Lê Thành Hưng
Người lập



Nguyễn Quang Tín
Kế toán trưởng




Hoàng Văn Tăng
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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 Doanh nghiệp (“GCNĐKDN”) số 3500101107 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 13 tháng 3 năm 2008 và theo các GCNĐKDN 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 30 tháng 6 năm 2019 là 867 (31 tháng 12 năm 2018: 866).

Cơ cấu tổ chức

Tập đoàn bao gồm Tổng Công ty và bảy (7) công ty con như sau:

Công ty Cổ phần Thủy Cung DIG (“Thủy Cung DIG”)

Thủy Cung DIG là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 3502326924 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 24 tháng 1 năm 2017, và các GCNĐKDN 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 kỳ 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 30 tháng 6 năm 2019, 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 GCNĐKDN số 3500592913 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 10 tháng 10 năm 2006, và các GCNĐKDN 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 kỳ 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 30 tháng 6 năm 2019, 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 GCNĐKDN số 0603000233 do Sở KH&ĐT Tỉnh Hà Nam cấp ngày 18 tháng 3 năm 2008 và các GCNĐKDN 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 kỳ 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.

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, Tập đoàn nắm giữ 98,00% vốn chủ sở hữu của DIC Hà Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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 GCNĐKDN số 3500592920 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 27 tháng 7 năm 2007, và các GCNĐKDN điều chỉnh. DIC T&T có trụ sở tọa lạc tại Số 169 Đường Thuỳ Vân, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ 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 30 tháng 6 năm 2019, Tổng Công ty nắm giữ 68,58% vốn chủ sở hữu của DIC T&T.

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 GCNĐKDN số 4000450711 do Sở KH&ĐT Tỉnh Quảng Nam cấp ngày 24 tháng 11 năm 2006, và các GCNĐKDN 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 30 tháng 6 năm 2019, 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 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 GCNĐKDN số 3500613828 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 17 tháng 5 năm 2007, và các GCNĐKDN 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 kỳ 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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, Tổng Công ty nắm giữ 51,67% vốn chủ sở hữu của DIC Số 1.

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 GCNĐKDN số 3500707730 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 28 tháng 06 năm 2005 và các GCNĐKDN 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 kỳ 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 30 tháng 6 năm 2019, Tổng Công ty nắm giữ 50,07% vốn chủ sở hữu của DIC Số 2.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Tổng Công ty ("công ty mẹ") và báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019.

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 kỳ kế toán 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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 giữa niên độ 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:

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 kỳ kế toán giữa niên độ.

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 hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ.

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	5 - 50 năm
Máy móc và thiết bị	5 - 20 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	4 - 10 năm
Tài sản cố định khác	5 - 20 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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 khấu hao 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 giữa niên độ sau khi đã bán hoặc sau khi 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 giữa niên độ trong kỳ 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 kỳ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ:

- ▶ 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ và phần sở hữu của Tập đoàn trong việc thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 thông qua 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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.13 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 kỳ.

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 kỳ 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.

3.14 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.

3.15 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 chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi 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.

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 kỳ kế toán giữa niên độ 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 giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ 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 kỳ kế toán giữa niên độ.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 kỳ kế toán giữa niên độ 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 kỳ kế toán giữa niên độ 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 kỳ 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 kỳ kế toán giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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 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.

3.17 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.

4. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong khoảng thời gian mười (10) năm kể từ ngày mua. Chi tiết được trình bày như sau:

VND

Nguyên giá:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	49.639.393.121
và ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>49.639.393.121</u>

Giá trị khấu hao lũy kế:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	(413.661.609)
Phân bổ trong kỳ	<u>(2.481.969.656)</u>

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>(2.895.631.265)</u>
------------------------------	------------------------

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>49.225.731.512</u>
-------------------------------	-----------------------

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>46.743.761.856</u>
------------------------------	-----------------------

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Tiền mặt	6.411.486.729	3.496.558.586
Tiền gửi ngân hàng	142.547.915.641	396.117.449.246
Tiền đang chuyển	4.500.000	96.020.852
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>844.744.768.535</u>	<u>335.124.197.548</u>
TỔNG CỘNG	<u>993.708.670.905</u>	<u>734.834.226.232</u>

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi tại ngân hàng với kỳ hạn dưới ba tháng và hưởng lãi suất từ 4,5%/năm đến 6,7%/năm. Trong đó, khoản tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu giá trị 450.000.000.000 VND đã được thế chấp cho khoản vay ngắn hạn (Thuyết minh số 23.1).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Phải thu khách hàng Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	372.003.754.031	424.717.918.211
Phải thu khách hàng Dự án Khu căn hộ Cao cấp DIC Phoenix (*)	302.685.216.267	367.743.105.401
Công ty Cổ phần DCP Châu Á	63.709.082.663	63.709.082.663
Phải thu khách hàng Dự án Khu Trung tâm Chí Linh - Vũng Tàu	21.471.034.441	22.736.281.041
Phải thu khách hàng Dự án Thủy Tiên Công ty TNHH Thương Mại Xây Dựng Vận Tải Thanh Long	13.235.275.947	13.514.369.947
Công ty Cổ phần DIC Số 4	7.597.874.779	-
Khác	1.900.000.000	2.208.010.428
	65.944.538.534	126.750.032.042
TỔNG CỘNG	848.546.776.662	1.021.378.799.733
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(12.950.740.951)	(14.949.997.050)
GIÁ TRỊ THUẦN	835.596.035.711	1.006.428.802.683
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	826.887.596.088	1.001.884.952.956
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	8.708.439.623	4.543.849.727

(*) Giá trị khoản phải thu khách hàng từ dự án trên đã được thế chấp cho khoản vay dài hạn như đã trình bày trong *Thuyết minh số 23.2*.

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Số đầu kỳ	14.949.997.050	13.460.602.046
Trừ: Thanh lý công ty con trong kỳ	(1.999.256.099)	
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	-	(418.775.110)
Số cuối kỳ	12.950.740.951	13.041.826.936

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam	188.578.092.177	189.685.905.922
Công ty Cổ phần DIC Số 4	15.346.809.814	-
Công ty TNHH Thang máy Mitsubishi Việt Nam	14.113.500.000	14.113.500.000
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Thiên Quang	11.553.632.901	39.576.555.031
Khác	46.149.247.188	36.865.651.738
TỔNG CỘNG	275.741.282.080	280.241.612.691
Dự phòng trả trước ngắn hạn	(1.127.106.180)	(1.127.106.180)
GIÁ TRỊ THUẦN	274.614.175.900	279.114.506.511
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	203.924.901.991	191.615.951.440
<i>Các bên khác</i>	71.816.380.089	88.625.661.251

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam	11.700.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Phước An	9.091.231.700	10.000.000.000
TỔNG CỘNG	20.791.231.700	10.000.000.000
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	11.700.000.000	-
<i>Các bên khác</i>	9.091.231.700	10.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn	600.735.490.533	409.931.130.925
Tạm ứng tiền đền bù cho Ban bồi thường, giải phóng mặt bằng	341.775.143.263	192.788.753.263
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án Bắc Vũng Tàu</i>	172.212.845.600	78.409.455.600
<i>Dự án Long Tân</i>	164.694.579.600	111.511.579.600
<i>Các dự án khác</i>	4.867.718.063	2.867.718.063
Tạm ứng cho nhân viên	215.388.014.840	172.379.733.590
Phải thu về giá trị đã đầu tư Dự án Thanh Liêm	26.631.370.019	26.631.370.019
Lãi phải thu	471.442.923	784.356.701
Khác	16.469.519.488	17.346.917.352
Dài hạn	86.999.580.746	87.125.233.216
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng A.T.A.	79.999.999.999	79.999.999.999
Ký quỹ, ký cược	3.999.580.747	4.125.233.217
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại DIC	3.000.000.000	3.000.000.000
TỔNG CỘNG	687.735.071.279	497.056.364.141
Dự phòng phải thu khác ngắn hạn	(6.705.105.821)	(6.705.105.821)
GIÁ TRỊ THUẦN	681.029.965.458	490.351.258.320
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	684.241.939.356	493.501.862.355
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	3.493.131.923	3.554.501.786

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Bất động sản dở dang (*)	2.756.440.491.906	2.701.802.291.644
Chi phí kinh doanh dở dang	388.512.943.358	232.399.946.825
Nguyên liệu, vật liệu	94.468.992.074	101.178.655.321
Thành phẩm	65.224.179.707	74.555.593.735
Hàng hóa bất động sản	15.182.558.019	15.182.558.019
Hàng hóa	8.998.919.620	11.315.205.236
Công cụ, dụng cụ	8.030.209.978	8.130.169.870
Hàng mua đang đi đường	3.117.633.120	72.249.600
Hàng gửi đi bán	845.007.717	2.744.667.987
TỔNG CỘNG	3.340.820.935.499	3.147.381.338.237
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(14.665.132.757)	(14.665.132.757)
GIÁ TRỊ THUẦN	3.326.155.802.742	3.132.716.205.480

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. 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	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Dự án Khu du lịch Đô thị Sinh thái Đại Phước (i)	767.485.732.957	758.085.388.285
Dự án Chung cư B13 - Vũng Tàu Gateway	597.713.500.031	547.205.798.853
Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên (i)	396.841.390.216	537.323.619.060
Dự án Khách sạn DIC Star - Vĩnh Yên	323.406.870.174	186.097.995.135
Dự án Cơ sở Hạ tầng Khu trung tâm Chí Linh - Vũng Tàu (i)	184.771.713.264	161.160.752.643
Dự án Khu căn hộ Cao cấp DIC Phoenix	148.257.457.759	229.227.498.155
Dự án Khu dân cư Phường 4, Hậu Giang (i)	119.699.837.264	107.096.935.492
Dự án Khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch	96.331.166.809	97.979.075.670
Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques	60.261.245.837	40.637.097.533
Dự án Khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch	33.457.582.400	15.357.058.742
Dự án Khu đô thị Đường 51B, Vũng Tàu	4.880.005.261	4.702.913.234
Các dự án khác	23.333.989.934	16.928.158.842
TỔNG CỘNG	<u>2.756.440.491.906</u>	<u>2.701.802.291.644</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 và các khoản vay dài hạn như đã trình bày trong các *Thuyết minh số 23.1* và *Thuyết minh số 23.2*.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn	153.688.128.723	61.959.360.755
Chi phí môi giới dự án	144.660.028.310	55.988.441.330
Công cụ, dụng cụ	3.639.451.005	4.467.764.312
Khác	5.388.649.408	1.503.155.113
Dài hạn	25.860.104.152	31.837.057.110
Công cụ, dụng cụ	19.588.956.433	17.038.273.961
Chi phí sửa chữa	4.940.829.115	4.197.433.038
Khác	1.330.318.604	10.601.350.111
TỔNG CỘNG	<u>179.548.232.875</u>	<u>93.796.417.865</u>

12. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 60.699.091.515 VND vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018: 82.924.216.068 VND).

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản có định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						VND
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	245.857.559.293	348.518.281.049	68.919.076.130	10.267.632.533	12.590.655.374	686.153.204.379
Mua trong kỳ	76.480.000	25.521.137.825	7.115.608.326	63.880.000	91.395.455	32.868.501.606
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	1.409.181.865	-	-	-	-	1.409.181.865
Thanh lý	(2.395.966.323)	(17.644.843.765)	(3.655.482.601)	(60.329.679)	(316.537.929)	(24.073.160.297)
Giảm do thanh lý công ty con	(23.021.093.480)	(15.994.697.350)	(648.301.818)	-	-	(39.664.092.648)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	221.926.161.355	340.399.877.759	71.730.900.037	10.271.182.854	12.365.512.900	656.693.634.905
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	6.708.001.864	85.009.709.020	29.365.239.308	6.957.885.144	2.059.063.529	130.099.898.865
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	(88.073.666.640)	(201.450.370.937)	(42.519.916.077)	(8.170.661.475)	(5.617.575.220)	(345.832.190.349)
Khấu hao trong kỳ	(3.365.447.090)	(8.143.056.273)	(2.249.223.249)	(279.869.022)	(310.445.802)	(14.348.041.436)
Thanh lý	1.763.482.243	15.947.065.635	3.655.482.601	60.329.679	55.897.781	21.482.257.939
Giảm do thanh lý công ty con	6.470.412.413	10.481.100.276	155.322.312	-	-	17.106.835.001
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	(83.205.219.074)	(183.165.261.299)	(40.958.334.413)	(8.390.200.818)	(5.872.123.241)	(321.591.138.845)
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	157.783.892.653	147.067.910.112	26.399.160.053	2.096.971.058	6.973.080.154	340.321.014.030
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	138.720.942.281	157.234.616.460	30.772.565.624	1.880.982.036	6.493.389.659	335.102.496.060

Một số tài sản có định của Tập đoàn đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn (Thuyết minh số 23.1).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND			
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm vi tính</i>	<i>Khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	20.596.986.279	260.669.400	231.730.816	21.089.386.495
Giảm do thanh lý công ty con	(180.000.000)	-	(231.730.816)	(411.730.816)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	20.416.986.279	260.669.400	-	20.677.655.679
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã hao mòn hết</i>	84.099.997	85.680.000	-	169.779.997
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	(741.653.448)	(254.835.141)	(113.934.315)	(1.110.422.904)
Hao mòn trong kỳ	(15.246.536)	(1.944.753)	-	(17.191.289)
Giảm do thanh lý công ty con	180.000.000	-	113.934.315	293.934.315
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	(576.899.984)	(256.779.894)	-	(833.679.878)
Giá trị còn lại:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	19.855.332.831	5.834.259	117.796.501	19.978.963.591
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	19.840.086.295	3.889.506	-	19.843.975.801

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 30 tháng 6 năm 2019	144.455.832.878	45.419.179.250	189.875.012.128
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	(29.131.926.281)	(454.191.792)	(29.586.118.073)
Khấu hao trong kỳ	(1.444.558.327)	(454.191.792)	(1.898.750.119)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	(30.576.484.608)	(908.383.584)	(31.484.868.192)
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	115.323.906.597	44.964.987.458	160.288.894.055
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	113.879.348.270	44.510.795.666	158.390.143.936

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. 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	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	2.434.681.633	1.685.117.996
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê	(1.898.750.119)	(1.444.558.328)

Khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong *Thuyết minh số 33*.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2019. 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.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Nhà máy gạch men	49.806.775.721	46.735.224.628
Dự án Khu du lịch Sinh thái, Vui chơi Giải trí Ba Sao	36.609.969.954	36.547.852.524
Khác	4.680.149.691	7.660.546.427
TỔNG CỘNG	<u>91.096.895.366</u>	<u>90.943.623.579</u>

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Đầu tư vào công ty liên kết (<i>Thuyết minh số 17.1</i>)	132.976.620.433	171.586.948.019
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (<i>Thuyết minh số 17.2</i>)	246.273.369.377	247.513.369.377
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (<i>Thuyết minh số 17.3</i>)	12.190.000.000	12.190.000.000
TỔNG CỘNG	<u>391.439.989.810</u>	<u>431.290.317.396</u>
Dự phòng cho các khoản đầu tư dài hạn	(27.597.625.874)	(28.752.733.654)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>363.842.363.936</u>	<u>402.537.583.742</u>

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

17.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Loại hình kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
	Giá trị	%	Giá trị	%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam ("DIC Phương Nam")	52.022.140.169	46,00%	74.743.013.022	48,88%
Công ty Cổ phần DIC Số 4 ("DIC Số 4")	35.881.723.729	20,86%	37.876.886.348	20,86%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê Tông ("DIC Bê tông")	28.360.009.350	36,00%	30.038.468.692	36,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Du lịch	-	-	15.659.665.445	23,92%
Thẻ thao Vũng Tàu ("DIC Thẻ thao")	14.875.749.383	42,67%	11.298.427.433	42,67%
Công ty Cổ phần Bất động sản DIC ("DIC Resco")	1.836.997.802	49,00%	1.970.487.079	49,00%
Công ty Cổ phần DIC Toàn Cầu ("DIC Toàn Cầu")				
TỔNG CỘNG	132.976.620.433		171.586.948.019	

Chi tiết khoản đầu tư vào các công ty liên kết tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 như sau:

DIC Phương Nam	DIC Số 4	DIC Bê tông	DIC Thẻ thao	DIC Resco	DIC Toàn Cầu	Tổng cộng
Giá gốc đầu tư:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	27.402.184.500	17.982.564.000	17.938.560.000	4.815.000.000	2.450.000.000	324.739.077.152
Thanh lý trong kỳ	-	-	(17.938.560.000)	-	-	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	27.402.184.500	17.982.564.000	-	4.815.000.000	2.450.000.000	306.800.517.152
Phần (lợi) nhuận lũy kế sau khi đầu tư						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	10.474.701.848	12.055.904.692	(2.278.894.555)	6.483.427.433	(479.512.921)	(153.152.129.133)
(Lô) lợi nhuận được chia	(1.995.162.619)	(1.678.459.342)	-	3.577.321.950	(133.489.277)	(22.950.662.141)
Thanh lý trong kỳ	-	-	2.278.894.555	-	-	2.278.894.555
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	8.479.539.229	10.377.445.350	-	10.060.749.383	(613.002.198)	(173.823.896.719)
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	37.876.886.348	30.038.468.692	15.659.665.445	11.298.427.433	1.970.487.079	171.586.948.019
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	35.881.723.729	28.360.009.350	-	14.875.749.383	1.836.997.802	132.976.620.433

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

17.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Loại hình kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2019			Ngày 31 tháng 12 năm 2018			VND
	Giá gốc	Dự phòng	%	Giá gốc	Dự phòng	%	
Công ty Cổ phần Vina Đại Phước	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	50.000.000.000	-	6,67%	50.000.000.000	-	6,67%	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại DIC	41.104.911.284	-	14,75%	41.104.911.284	-	14,75%	
Công ty Cổ phần Cao su Phú Riềng - Kratie	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	6.000.000.000	-	15,00%	6.000.000.000	-	15,00%	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển	173.958.093	-	0,50%	173.958.093	-	0,50%	
Xây dựng Hội An	-	-	-	1.240.000.000	(1.155.107.780)	9,02%	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển	-	-	-	-	-	-	
Xây dựng Thanh Bình	194.500.000	(116.348.408)	-	194.500.000	(116.348.408)	-	
Khoản đầu tư dài hạn khác	-	-	-	-	-	-	
TỔNG CỘNG	246.273.369.377	(27.597.625.874)		247.513.369.377	(28.752.733.654)		

17.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Trái phiếu chuyển đổi của Công ty Cổ phần DIC Số 4	8.000.000.000	-	8.000.000.000	-	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	4.190.000.000	-	4.190.000.000	-	
- Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu	12.190.000.000	-	12.190.000.000	-	
TỔNG CỘNG	12.190.000.000	-	12.190.000.000	-	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Công ty Cổ phần Bất động sản DIC	18.524.074.559	-
Công ty TNHH Thương Mại và Dịch Vụ Đức Long Thịnh	17.586.209.186	14.951.035.391
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Phước An	13.852.235.433	13.852.235.433
Công ty Cổ phần Sửa Việt Nam	12.750.657.366	8.552.615.109
Công ty TNHH Thương mại Dịch Vụ Hưng Việt	11.546.761.534	7.250.691.525
Công ty TNHH Xincheng International	10.403.762.570	-
Khác	134.412.956.103	225.146.918.574
TỔNG CỘNG	<u>219.076.656.751</u>	<u>269.753.496.032</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	203.513.421.779	215.025.687.940
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	15.563.234.972	50.187.760.575

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Khách hàng Dự án Chung cư B13 - Vũng Tàu Gateway	816.830.138.016	356.764.589.157
Khách hàng Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	259.193.431.565	275.810.455.004
Khách hàng Dự án Khu dân cư Hiệp Phước	157.997.934.129	129.192.192.664
Khách hàng Dự án Khu căn hộ Cao cấp DIC Phoenix	108.044.474.536	113.772.503.061
Khách hàng Dự án Khu du lịch Đô thị Sinh thái Đại Phước	77.604.434.937	73.157.280.834
Khách hàng Dự án Cơ sở Hạ tầng Khu trung tâm Chí Linh	56.455.170.144	30.799.863.491
Khác	45.682.550.360	39.020.335.196
TỔNG CỘNG	<u>1.521.808.133.687</u>	<u>1.018.517.219.407</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	1.501.484.109.687	1.018.517.219.407
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	20.324.024.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. THUẾ

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2019
Phải thu				
Thuế GTGT	1.883.508.666	6.472.899.629		8.356.408.295
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.611.019.387	9.709.124.916	(2.350.138.516)	9.970.005.787
Thuế khác	-	2.258.850.999	-	2.258.850.999
TỔNG CỘNG	4.494.528.053	18.440.875.544	(2.350.138.516)	20.585.265.081
Phải nộp				
Thuế GTGT	11.175.951.437	57.503.231.953	(63.230.927.285)	5.448.256.105
Thuế thu nhập doanh nghiệp	74.736.167.895	20.715.489.251	(82.310.088.494)	13.141.568.652
Thuế thu nhập cá nhân	529.460.206	6.121.433.727	(6.132.337.340)	518.556.593
Thuế tiêu thụ đặc biệt	2.555.874	12.858.461	(13.025.873)	2.388.462
Thuế khác	2.313.478.226	1.905.991.563	(2.590.035.979)	1.629.433.810
TỔNG CỘNG	88.757.613.638	86.259.004.955	(154.276.414.971)	20.740.203.622

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Chi phí lãi vay	9.250.757.077	65.123.778.678
Chi phí xây dựng	5.947.735.038	11.879.510.330
Khác	3.178.818.795	4.893.423.092
TỔNG CỘNG	18.377.310.910	81.896.712.100

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn	385.453.854.052	310.795.724.791
Nhận trước lợi nhuận từ Hợp đồng Hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	141.186.043.598	77.186.043.598
Phải trả Ông Phan Văn Bình	98.535.809.188	98.535.809.188
Lệ phí trước bạ, phí bảo trì chung cư	53.072.881.044	50.043.227.956
Phải trả chi phí đền bù, giải tỏa	35.712.173.354	36.228.655.209
Nhận đặt cọc từ khách hàng	20.980.000.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	8.809.907.500	9.190.907.500
Khác	27.157.039.368	39.611.081.340
Dài hạn	20.784.200.000	1.443.624.500
Nhận góp vốn từ HĐHTKD để phát triển các dự án bất động sản	19.600.000.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược	1.184.200.000	1.443.624.500
TỔNG CỘNG	406.238.054.052	312.239.349.291
<i>Trong đó:</i>		
Các bên khác	406.150.919.560	312.239.349.291
Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	87.134.492	-

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Giảm do thanh lý công ty con	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	VND
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.1 và Thuyết minh số 23.2)	803.245.959.868	806.540.548.815	(346.368.289.646)	(6.601.673.255)	1.256.816.545.782	
Vay từ các cá nhân	16.388.395.847	5.000.000.000	(5.455.498.000)	(235.495.847)	15.697.402.000	
Vay từ bên liên quan (Thuyết minh số 31)	-	2.850.000.000	-	-	2.850.000.000	
Trái phiếu không chuyển đổi	800.000.000.000	-	(800.000.000.000)	-	-	
Chi phí phát hành trái phiếu	(1.203.651.270)	-	1.203.651.270	-	-	
	1.618.430.704.445	814.390.548.815	(1.150.620.136.376)	(6.837.169.102)	1.275.363.947.782	

TỔNG CỘNG

Trong đó:
Ngắn hạn
Dài hạn

1.194.403.948.267
424.026.756.178

760.249.299.255
515.114.648.527

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu	400.000.000.000 VND	Ngày 15 tháng 12 năm 2019	7,7%	Hợp đồng tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông trị giá 450.000.000.000 VND với lãi suất 6,7%/năm
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư Phát triển Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	4.840.000.000	Ngày 31 tháng 8 năm 2019	6% - 7,7%	Máy móc, thiết bị của Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại DIC
	6.999.283.652	Từ ngày 1 tháng 7 năm 2019 đến ngày 15 tháng 5 năm 2020	8,7%	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, máy móc thiết bị, phương tiện vận tải và dây chuyền sản xuất của DIC Vật liệu
	70.200.245.402	Ngày 3 tháng 8 năm 2019	6% - 7%	Quyền sử dụng đất tại Xã Đại Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, khoản phải thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh và quyền đòi nợ phát sinh từ các hợp đồng thi công, máy móc thiết bị của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1
	34.949.561.104	Ngày 1 tháng 7 năm 2019	6,5%	Các máy móc thiết bị của DIC Số 2
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	1.434.301.175	Ngày 31 tháng 8 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
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn - Chi nhánh Đà Nẵng	8.866.000.000	Ngày 1 tháng 7 năm 2019	6,5%	Máy móc, thiết bị của công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	8.500.000.000	Ngày 14 tháng 6 năm 2020	9,5%	Máy móc, thiết bị của công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC
TỔNG CỘNG	535.789.391.333			

Tổng Công ty Cổ Phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.2 Vay dài hạn ngân hàng từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2019 VND	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu	260.280.314.581	Ngày 14 tháng 12 năm 2022	9,5 - 9,9%	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AL 622002 do UBND Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 31 tháng 1 năm 2008. Tài sản cố định của Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại DIC
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu	1.660.147.070 2.699.575.992	Ngày 6 tháng 2 năm 2020 Ngày 26 tháng 5 năm 2021	11% 8,5%	Tài sản phát sinh từ hợp đồng vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu	158.999.405.034	Từ ngày 22 tháng 7 năm 2019 đến ngày 7 tháng 10 năm 2020	10,5% - 10,8%	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, 43 lô đất tại Khu đô thị Du lịch Sinh thái Đại Phước diện tích 55.064 m ² , 43 lô đất tại Khu dân cư Thương mại Phường 4, Hậu Giang diện tích 201.702,8 m ² , 123 lô đất tại Khu đô thị mới Nam Vinh Yên diện tích 41.471,5 m ²
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu - Chi nhánh Hồ Chí Minh	144.349.025.615	Từ ngày 25 tháng 7 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	153.038.686.157	Từ ngày 1 tháng 11 năm 2019 đến ngày 24 tháng 10 năm 2028	8,8%	Quyền sử dụng đất của thửa đất số 667 với diện tích 7.920 m ² tại Phường Khai Quang, Thành phố Vinh 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 Vinh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc và toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Dự án khu tổ hợp Khách sạn DIC Star

TỔNG CỘNG

721.027.154.449

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả

205.912.505.922

Vay dài hạn

515.114.648.527

Tổng Công ty Cổ Phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
						VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	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
Cổ phiếu mới phát hành	-	-	-	72.785.615.377	7.750.000.000	7.750.000.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	(9.619.796.673)	-	(9.619.796.673)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	8.799.246.785	(8.799.246.785)	-	-
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	747.180.252	747.180.252
Khác	-	-	-	-	-	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	2.381.948.190.000	66.111.261.707	178.261.388.575	254.463.536.588	82.763.694.104	2.963.548.070.974

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	2.524.847.830.000	66.111.261.707	178.261.388.573	362.986.662.889	87.152.702.255	3.219.359.845.424
Cổ phiếu mới phát hành (*)	474.636.610.000	142.046.728.000	-	-	-	616.683.338.000
Cổ tức đã công bố	-	-	-	(176.739.348.100)	-	(176.739.348.100)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	40.414.561.839	(1.206.711.560)	39.207.850.279
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(17.911.694.800)	(793.566.357)	(18.705.261.157)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	17.485.700.828	(17.880.809.886)	395.109.058	-
Thanh lý công ty con	-	-	-	-	(161.500.384)	(161.500.384)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	2.999.484.440.000	208.157.989.707	195.747.089.401	190.869.371.942	85.386.033.012	3.679.644.924.062

(*) Vào ngày 8 tháng 4 năm 2019, Tổng Công ty đã phát hành 47.463.661 cổ phiếu với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu. Việc phát hành trên được chấp thuận theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông số 02/2018/NQ-ĐHĐĐ ngày 24 tháng 4 năm 2018. Theo đó, vốn cổ phần của Công ty tăng từ 2.524.847.830.000 VND lên 2.999.484.440.000 VND. Vào ngày 7 tháng 5 năm 2019, Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 14, chấp thuận cho việc tăng vốn cổ phần của Tổng Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
Vốn đã góp		
Số đầu kỳ	2.524.847.830.000	2.381.948.190.000
Vốn góp tăng trong kỳ	474.636.610.000	-
Số cuối kỳ	<u>2.999.484.440.000</u>	<u>2.381.948.190.000</u>
Cổ tức đã chia	176.739.348.100	-
Cổ tức đã chia bằng tiền	176.739.348.100	-

24.3 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Cổ phiếu đăng ký phát hành	299.948.444	238.194.819
Cổ phiếu bán ra công chúng Cổ phiếu phổ thông	299.948.444	238.194.819
Cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	299.948.444	238.194.819

24.4 Lãi trên cổ phiếu

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	40.414.561.839	72.785.615.377
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(4.023.908.328)
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	40.414.561.839	68.761.707.049
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm (**)	289.507.275	267.479.940
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu	140	257

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.4 Lãi trên cổ phiếu (tiếp theo)

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 đã được điều chỉnh lại để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2018 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Số 01/2019/NQ-ĐHCD ngày 24 tháng 4 năm 2019.

(**) Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 đã được điều chỉnh để phản ánh việc phát hành thêm 14.995.157 cổ phiếu để chi trả cổ tức cho các cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2019/NQ-ĐHCD ngày 24 tháng 4 năm 2019. Vào ngày 26 tháng 8 năm 2019, Tổng Công ty đã hoàn thành việc phát hành 14.995.157 cổ phiếu để trả cổ tức này.

Không có sự suy giảm tiềm tàng của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
Tổng doanh thu	695.328.576.654	1.031.983.168.891
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	391.882.991.142	856.100.302.133
<i>Doanh thu bán thành phẩm</i>	141.234.956.521	21.430.719.441
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	74.760.912.803	108.122.407.599
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	70.758.645.019	39.678.933.386
<i>Doanh thu hoạt động xây dựng</i>	16.691.071.169	6.650.806.332
Hàng bán bị trả lại	(5.205.480.029)	(35.358.358.760)
Doanh thu thuần	690.123.096.625	996.624.810.131
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	387.281.440.745	820.741.943.373
<i>Doanh thu bán thành phẩm</i>	140.658.217.253	21.430.719.441
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	74.760.912.803	108.122.407.599
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	70.731.454.655	39.678.933.386
<i>Doanh thu hoạt động xây dựng</i>	16.691.071.169	6.650.806.332

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
Lãi tiền gửi và cho vay	12.259.759.404	10.903.083.268
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư tài chính	7.550.335.443	10.679.431.200
Cổ tức được chia	-	21.500.000
TỔNG CỘNG	19.810.094.847	21.604.014.468

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Giá vốn bất động sản	270.131.250.229	608.509.241.188
Giá vốn thành phẩm	141.774.771.703	20.677.701.683
Giá vốn hàng hóa	73.002.597.229	106.033.803.668
Giá vốn dịch vụ cung cấp	53.471.893.400	21.741.037.479
Giá vốn hoạt động xây dựng	8.569.931.502	507.532.767
TỔNG CỘNG	<u>546.950.444.063</u>	<u>757.469.316.785</u>

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Lãi vay	10.400.225.049	10.350.062.284
Hoàn nhập dự phòng	(4.728.803.751)	(6.124.754)
Lỗ do thanh lý khoản đầu tư tài chính	782.400.000	-
Khác	204.207.675	6.611.340
TỔNG CỘNG	<u>6.658.028.973</u>	<u>10.350.548.870</u>

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Chi phí bán hàng	19.989.519.208	29.257.366.264
Chi phí môi giới	12.267.159.002	20.201.468.835
Chi phí lương nhân viên	3.597.743.423	2.404.763.441
Chi phí mua ngoài	1.346.370.610	690.934.465
Chi phí khác	2.778.246.173	5.960.199.523
Chi phí quản lý doanh nghiệp	65.169.381.461	64.141.967.266
Chi phí nhân viên	28.821.821.986	22.230.785.315
Chi phí giao tế	8.971.022.213	15.040.000.000
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.679.371.183	1.797.807.115
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	2.481.969.656	-
Chi phí khác	22.215.196.423	25.073.374.836
TỔNG CỘNG	<u>85.158.900.669</u>	<u>93.399.333.530</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Giá vốn bất động sản	270.131.250.229	608.509.241.188
Giá vốn hàng hóa và thành phẩm	214.777.368.932	126.711.505.351
Giá vốn dịch vụ cung cấp	53.471.893.400	21.741.037.479
Chi phí lương nhân viên	32.419.565.409	24.635.548.756
Chi phí khấu hao và hao mòn	18.745.952.500	10.310.326.877
Chi phí khác	42.563.314.262	58.960.990.664
TỔNG CỘNG	<u>632.109.344.732</u>	<u>850.868.650.315</u>

30. 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.

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 hợp nhất giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

30.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành (Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	20.715.489.251 (5.941.895.377)	34.518.095.415 994.621.815
TỔNG CỘNG	<u>14.773.593.874</u>	<u>35.512.717.230</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	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>53.981.444.153</u>	<u>109.622.241.647</u>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho các công ty trong Tập đoàn	10.796.288.831	21.924.448.329
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Các khoản chi phí không được trừ	2.762.144.553	4.074.423.997
Lỗ thuế	3.261.496.991	1.944.160.038
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(4.072.078.000)	(1.384.065.362)
Lỗ từ công ty liên kết	2.083.558.236	8.990.966.420
Khác	(57.816.737)	(37.216.192)
Chi phí thuế TNDN	<u>14.773.593.874</u>	<u>35.512.717.230</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 kỳ 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 kỳ kế toán giữa niên độ.

30.3 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 kỳ này và kỳ trước như sau:

		VND			
		<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i>	
		<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại					
Lợi nhuận chưa thực hiện		6.821.576.520	4.360.828.263	2.460.748.257	(45.825.934)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả					
Hoàn nhập dự phòng đầu tư		(31.675.776.860)	(35.156.923.980)	3.481.147.120	(948.795.881)

31. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

		VND		
		<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>		<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>		
DIC Resco	Công ty liên kết	Chi phí môi giới	91.658.990.872	17.988.026.574
		Chi phí thi công	1.184.869.995	422.747.057
DIC Bê tông	Công ty liên kết	Chi phí thi công	2.169.910.800	11.045.369.500
		Mua nguyên vật liệu	8.204.000.900	1.700.385.000
		Cổ tức	-	2.519.988.000
DIC Số 4	Công ty liên kết	Chi phí thi công	35.413.218.829	79.064.980.982

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
DIC Resco	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	4.324.635.000	-
DIC Số 4	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	1.986.162.500	2.208.010.428
DIC Phương Nam	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	1.404.019.875	1.443.176.623
Công ty Cổ phần Vina Đại Phước	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	875.406.385	781.678.376
DIC Bê tông	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	118.204.863	110.973.300
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại DIC	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	11.000	11.000
			8.708.439.623	4.543.849.727
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
DIC Phương Nam	Công ty liên kết	Tạm ứng chuyển nhượng dự án	188.578.092.177	189.685.905.922
DIC Số 4	Công ty liên kết	Tạm ứng chuyển nhượng dự án	15.346.809.814	-
DIC Resco	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	-	1.930.045.518
			203.924.901.991	191.615.951.440
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
DIC Phương Nam	Công ty liên kết	Cho vay	11.700.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác				
DIC Số 4	Công ty liên kết	Lãi vay	368.776.256	430.146.119
DIC Phương Nam	Công ty liên kết	Lãi vay	102.666.667	102.666.667
DIC Resco	Công ty liên kết	Cổ tức	21.689.000	21.689.000
Phải thu dài hạn khác				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại DIC	Bên liên quan	Vốn góp HĐHTKD	3.000.000.000	3.000.000.000
			3.493.131.923	3.554.501.786
Phải trả người bán ngắn hạn				
DIC Resco	Công ty liên kết	Chi phí môi giới	8.589.671.261	-
DIC Bê tông	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	6.708.773.920	14.561.704.520
DIC Số 4	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	264.789.791	35.626.056.055
			15.563.234.972	50.187.760.575

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Người mua trả tiền trước				
DIC Resco	Công ty liên kết	Đặt cọc mua căn hộ	500.000.000	-
DIC Số 4	Công ty liên kết	Tạm ứng chuyển nhượng dự án	19.824.024.000	-
			20.324.024.000	-
Phải trả ngắn hạn khác				
DIC Resco	Công ty liên kết	Chi phí tiện ích khác	34.552.300	-
DIC Số 4	Công ty liên kết	Lãi vay phải trả	52.582.192	-
			87.134.492	-

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc	3.044.845.772	4.601.526.179

32. 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.

Tổng Công ty Cổ Phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo ngành nghề kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	Bất động sản	Thương mại và dịch vụ	Xây dựng	Loại trừ	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019					
Doanh thu bộ phận					
Doanh thu cho bên ngoài	387.281.440.745	155.976.698.498	146.864.957.382	-	690.123.096.625
Doanh thu cho các bộ phận	-	4.682.005.795	68.602.395.401	(73.284.401.196)	-
	387.281.440.745	160.658.704.293	215.467.352.783	(73.284.401.196)	690.123.096.625
Lợi nhuận gộp bộ phận					
Chi phí không phân bổ	117.150.190.516	25.863.379.440	641.761.124	(482.678.518)	143.172.652.562
Lỗ từ công ty liên kết					(85.158.900.669)
Lợi nhuận tài chính					(22.950.662.141)
Lợi nhuận khác					13.152.065.874
					5.766.288.527
Lợi nhuận trước thuế					53.981.444.153
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019					
Tài sản bộ phận					
Tài sản không phân bổ	5.213.842.235.686	203.730.261.221	619.206.232.138	(98.357.797.833)	5.938.420.931.212
					1.423.809.762.383
Tổng tài sản					7.362.230.693.595
Nợ phải trả bộ phận					
Công nợ không phân bổ	3.144.061.725.788	59.468.569.081	499.244.011.867	(127.251.261.198)	3.575.523.045.538
					107.062.723.995
Tổng công nợ					3.682.585.769.533

Tổng Công ty Cổ Phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo ngành nghề kinh doanh của Tập đoàn như sau: (tiếp theo)

	Bất động sản	Thương mại và dịch vụ	Xây dựng	Loại trừ	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018					
Doanh thu bộ phận					
Doanh thu cho bên ngoài	820.741.943.373	154.720.830.323	21.162.036.435	-	996.624.810.131
Doanh thu cho các bộ phận	-	12.382.589.327	108.391.090.605	(120.773.679.932)	-
	820.741.943.373	167.103.419.650	129.553.127.040	(120.773.679.932)	996.624.810.131
Lợi nhuận gộp bộ phận					
Chi phí không phân bổ	212.232.702.185	24.081.169.472	2.841.621.689	-	239.155.493.346
Lỗ từ công ty liên kết					(93.399.333.530)
Lợi nhuận tài chính					(44.954.832.102)
Lợi nhuận khác					11.253.465.598
					(2.432.551.665)
Lợi nhuận trước thuế					109.622.241.647
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018					
Tài sản bộ phận					
Tài sản không phân bổ	4.966.674.759.543	249.531.404.729	600.479.740.399	(187.151.775.138)	5.629.534.129.533
Tổng tài sản					6.832.108.167.420
Nợ phải trả bộ phận					
Công nợ không phân bổ	3.128.197.975.901	91.340.105.994	452.810.820.009	(215.837.330.231)	3.456.511.571.673
Tổng công nợ					3.612.748.321.996

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. CÁC CAM KẾT

Thuê hoạt động

Tập đoàn hiện đang thuê hoạt động theo các hợp đồng thuê. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Dưới 1 năm	1.225.500.000	1.452.000.000
Từ 1 đến 5 năm	3.133.500.000	3.834.050.000
Trên 5 năm	3.167.000.000	9.106.350.000
TỔNG CỘNG	7.526.000.000	14.392.400.000

Cho thuê hoạt động

Tập đoàn hiện đang cho thuê hoạt động theo các hợp đồng cho thuê. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản tiền thuê thu được tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Dưới 1 năm	3.374.235.992	3.374.235.992
Từ 1 đến 5 năm	13.496.943.968	13.496.943.968
Trên 5 năm	116.129.925.376	121.191.309.379
TỔNG CỘNG	133.001.105.336	138.062.489.339

34. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Vào ngày 26 tháng 8 năm 2019, Tổng Công ty đã hoàn thành việc phát hành 14.995.157 cổ phiếu để trả cổ tức cho các cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2019/NQ-ĐHCĐ ngày 24 tháng 4 năm 2019. Theo đó, vốn điều lệ của Tổng Công ty tăng từ 2.999.484.440.000 VND lên 3.149.436.010.000 VND. Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tổng Công ty đang trong quá trình xin điều chỉnh GCNĐKDN cho việc tăng vốn này.

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



Lê Thành Hưng
Người lập



Nguyễn Quang Tín
Kế toán trưởng




Hoàng Văn Tăng
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2019