Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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

Tng CTCP Đu T Phát Trin Xây Dng
Trin Xây Dng
DN: OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:9, CN=Tng CTCP Đu T Phát Trin Xây Dng, OU=Tng CTCP Đu T Phát Trin Xây Dng, O=Tng CTCP Đu T Phát Trin Xây Dng, L=9, S=9, C=VN
Reason: I am the author of this document
Location:

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kết quả công tác soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	12 - 40

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 ("Sở KH&ĐT") 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, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong 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	

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 cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 theo Giấy Ủy quyền số 15A/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 Tổng Công ty.

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 riêng giữa niên độ của Tổng Công ty 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Tổng Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 Tổng Công ty 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 riêng giữa niên độ; và
- lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty 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 riêng giữa niên độ của Tổng Công ty, 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 Tổng Công ty 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 riêng giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Tổng Công ty lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Theo đó, Tổng Công ty cũng đã lập 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 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 28 tháng 8 năm 2019.

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

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:

SĐKKD: 3500101107 - C.T.C.P - TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG - TP. VŨNG TÀU

Nguyễn Thiện Tuấn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ernst & Young Vietnam Limited
20th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

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

Số tham chiếu: 61208332/21184458

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ đính kèm của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng ("Tổng Công ty") được lập ngày 28 tháng 8 năm 2019 và được trình bày từ trang 6 đến trang 40, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Tổng Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

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 riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Tổng Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Tổng Công ty đã lập 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 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. Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này và báo cáo soát xét của chúng tôi đề ngày 28 tháng 8 năm 2019 đã đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cần đọc báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã đề cập trên để có được đầy đủ thông tin về 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.

Kết luận của chúng tôi về công tác soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

M.S.D.N: 0300811802 - C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM
QUẬN 1 - T.P HỒ CHÍ MINH

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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**		**5.660.631.029.998**	**5.161.394.504.270**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***961.199.176.430***	***716.666.189.148***
111	1. Tiền		116.454.407.895	381.541.991.600
112	2. Các khoản tương đương tiền		844.744.768.535	335.124.197.548
130	***II. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***1.540.531.032.183***	***1.513.557.665.027***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	800.977.481.903	975.234.300.554
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	285.090.107.396	274.067.244.039
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	16.891.231.700	23.323.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	444.096.168.088	247.457.077.338
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(6.523.956.904)	(6.523.956.904)
140	***III. Hàng tồn kho***	***9***	***3.002.920.806.746***	***2.871.355.783.149***
141	1. Hàng tồn kho		3.002.920.806.746	2.871.355.783.149
150	***IV. Tài sản ngắn hạn khác***		***155.980.014.639***	***59.814.866.946***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	145.949.163.762	57.203.847.559
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17	60.845.090	-
153	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	17	9.970.005.787	2.611.019.387

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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**		**1.221.358.907.823**	**1.249.882.807.796**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***158.317.999.999***	***167.076.385.905***
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	7	67.000.000.000	75.758.385.906
216	3. Phải thu dài hạn khác	8	82.999.999.999	82.999.999.999
220	***II. Tài sản cố định***		***39.082.078.683***	***36.540.319.470***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	38.646.811.285	36.096.839.482
222	Nguyên giá		72.057.777.257	69.470.825.856
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(33.410.965.972)	(33.373.986.374)
227	2. Tài sản cố định vô hình		435.267.398	443.479.988
228	Nguyên giá		624.157.000	624.157.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(188.889.602)	(180.677.012)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***13***	***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***		***1.232.762.903***	***1.173.048.503***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.232.762.903	1.173.048.503
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	***14***	***863.826.053.255***	***884.804.159.863***
251	1. Đầu tư vào công ty con		485.516.788.865	505.877.178.865
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		306.800.517.152	324.739.077.152
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		245.178.909.000	246.418.909.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(185.860.161.762)	(204.421.005.154)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		12.190.000.000	12.190.000.000
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***509.869.047***	***-***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		509.869.047	-
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**6.881.989.937.821**	**6.411.277.312.066**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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**		**3.192.675.510.928**	**3.213.846.102.751**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***2.531.033.569.049***	***2.665.312.132.294***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	87.442.051.198	212.189.193.140
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	1.492.514.543.612	990.057.573.638
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	16.439.817.409	78.124.014.842
314	4. Phải trả người lao động		4.231.599.319	13.929.430.012
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	12.126.975.677	67.998.387.904
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		3.374.235.992	3.418.599.628
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	293.915.100.520	224.105.449.963
320	8. Vay ngắn hạn	21	604.252.358.852	1.073.500.283.113
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	20	16.736.886.470	1.989.200.054
330	***II. Nợ dài hạn***		***661.641.941.879***	***548.533.970.457***
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		129.626.869.344	131.313.987.340
337	2. Phải trả dài hạn khác	19	19.600.000.000	-
338	3. Vay dài hạn	21	512.415.072.535	417.219.983.117
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**3.689.314.426.893**	**3.197.431.209.315**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***22***	***3.689.314.426.893***	***3.197.431.209.315***
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		189.048.239.781	172.217.135.115
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		292.623.757.405	434.254.982.493
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*		*223.853.425.061*	*153.736.571.386*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*		*68.770.332.344*	*280.518.411.107*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**6.881.989.937.821**	**6.411.277.312.066**

Lê Thành Hưng	Nguyễn Quang Tín	Hoàng Văn Tăng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG 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**	**23.1**	**424.684.985.337**	**858.889.907.829**
02	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**	**23.1**	**(4.628.740.761)**	**(35.358.358.760)**
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**23.1**	**420.056.244.576**	**823.531.549.069**
11	**4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	**24**	**(292.848.892.285)**	**(610.196.909.313)**
20	**5. Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**127.207.352.291**	**213.334.639.756**
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	**23.2**	**20.594.368.011**	**28.745.012.867**
22	**7. Chi phí tài chính**	**25**	**(3.880.715.802)**	**(15.287.463.300)**
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(4.845.707.490)*	*(5.846.661.905)*
25	**8. Chi phí bán hàng**	**26**	**(13.358.127.470)**	**(23.244.656.025)**
26	**9. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	**26**	**(45.276.849.112)**	**(49.906.705.798)**
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**85.286.027.918**	**153.640.827.500**
31	**11. Thu nhập khác**		**4.753.849.397**	**3.765.237.207**
32	**12. Chi phí khác**		**(780.957.858)**	**(4.153.650.613)**
40	**13. Lợi nhuận (lỗ) khác**		**3.972.891.539**	**(388.413.406)**
50	**14. Lợi nhuận kế toán trước thuế**		**89.258.919.457**	**153.252.414.094**
51	**15. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	**28.1**	**(20.488.587.113)**	**(32.989.705.865)**
60	**16. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN**		**68.770.332.344**	**120.262.708.229**

Lê Thành Hưng	Nguyễn Quang Tín	Hoàng Văn Tăng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG 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**		**89.258.919.457**	**153.252.414.094**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn		4.247.307.450	3.504.926.492
03	Dự phòng		1.799.546.608	9.039.409.545
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(23.385.663.982)	(28.745.012.867)
06	Chi phí lãi vay		4.845.707.490	5.846.661.905
08	**Lãi từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**76.765.817.023**	**142.898.399.169**
09	Tăng các khoản phải thu		(44.269.659.206)	(302.188.349.622)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(130.361.372.327)	274.279.389.103
11	Tăng các khoản phải trả		525.930.459.369	218.872.619.159
12	Tăng chi phí trả trước		(89.255.185.250)	(8.285.770.714)
14	Lãi vay đã trả		(117.158.119.638)	(140.924.303.190)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(90.224.976.780)	(34.087.902.806)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	20	(2.083.418.250)	(980.701.700)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**129.343.544.941**	**149.583.379.399**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(4.950.030.944)	(38.909.091)
23	Tiền chi cho vay đơn vị khác		(7.800.000.000)	(224.100.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay đơn vị khác		17.243.053.256	226.742.803.794
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(99.333.448.652)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		32.142.494.103	54.139.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		13.866.422.139	50.675.685.860
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**50.501.938.554**	**8.085.131.911**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		616.683.338.000	-
33	Tiền thu từ đi vay	21	591.178.757.116	201.770.783.768
34	Tiền trả nợ gốc vay	21	(966.435.243.229)	(128.436.256.042)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	22.2	(176.739.348.100)	-
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**64.687.503.787**	**73.334.527.726**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG 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**		**244.532.987.282**	**231.003.039.036**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**716.666.189.148**	**188.003.235.025**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**4**	**961.199.176.430**	**419.006.274.061**

Lê Thành Hưng	Nguyễn Quang Tín	Hoàng Văn Tăng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2019

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng ("Tổng Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 3500101107 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 13 tháng 3 năm 2008 và theo các 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, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 là 272 người (31 tháng 12 năm 2018: 259 người).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ*

Tổng Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 14.1. Tổng Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Đồng thời, Tổng Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng đề ngày 28 tháng 8 năm 2019.

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

2.2 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Tổng Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và 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 riêng 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 và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ 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. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4. Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2. Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

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

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

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

3.2. *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

3.3 *Các khoản phải thu*

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tổng Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo tài chính riêng 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 sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Quyền sử dụng đất	50 năm

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

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

3.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng 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.

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

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Phân chia lợi nhuận

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

Tổng Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tổng Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông 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 Tổng Công ty.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

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

3.13 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Tổng Công ty được xác lập.

Tiền cho thuê

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

3.14 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho 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 riêng 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.

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc 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 riêng 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; và
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệnh tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

3.14 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

Tổng Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tổng Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Tổng Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở 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.

3.15 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	*Ngày 31 tháng 12 năm 2018*
Tiền mặt	2.061.008.278	733.830.545
Tiền gửi ngân hàng	114.393.399.617	380.808.161.055
Các khoản tương đương tiền *(*)*	844.744.768.535	335.124.197.548
TỔNG CỘNG	**961.199.176.430**	**716.666.189.148**

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi tại ngân hàng với kỳ hạn dưới ba tháng và hưởng lãi suất theo 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 Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giá trị 450.000.000.000 VND đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn *(Thuyết minh số 21.1)*.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	*Ngày 31 tháng 12 năm 2018*
Phải thu từ Dự án Khu Đô thị mới Nam Vĩnh Yên	372.003.754.031	424.717.918.211
Phải thu từ 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 từ Dự án Khu Đô thị Chí Linh	21.471.034.441	22.736.281.041
Phải thu từ Dự án Thủy Tiên	13.235.275.947	13.514.369.947
Khác	27.873.118.554	82.813.543.291
TỔNG CỘNG	**800.977.481.903**	**975.234.300.554**
Trong đó:		
Các bên khác	*793.049.341.466*	*971.906.774.877*
Các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	*7.928.140.437*	*3.327.525.677*

(*) 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 21.2*.

6. 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 Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) Số 2	16.719.581.777	-
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
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	8.493.917.946	-
Khác	30.284.572.781	30.691.283.086
TỔNG CỘNG	**285.090.107.396**	**274.067.244.039**
Trong đó:		
Các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	*229.138.401.714*	*191.615.951.440*
Các bên khác	*55.951.705.682*	*82.451.292.599*

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	*Ngày 31 tháng 12 năm 2018*
Ngắn hạn	**16.891.231.700**	**23.323.000.000**
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Phước An	9.091.231.700	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC	7.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Khoáng sản Miền Trung	-	13.323.000.000
Dài hạn	**67.000.000.000**	**75.758.385.906**
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	67.000.000.000	70.000.000.000
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông DIC Miền Đông	-	3.538.379.756
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC	-	2.220.006.150
TỔNG CỘNG	**83.891.231.700**	**99.081.385.906**
Trong đó:		
Các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	*74.800.000.000*	*75.758.385.906*
Các bên khác	*9.091.231.700*	*23.323.000.000*

8. PHẢI THU KHÁC

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	*Ngày 31 tháng 12 năm 2018*
Ngắn hạn	**444.096.168.088**	**247.457.077.338**
Tạm ứng tiền đền bù cho Ban bồi thường, giải phóng mặt bằng	341.775.143.263	192.788.753.263
Trong đó:		
Dự án Long Tân	*172.212.845.600*	*78.409.455.600*
Dự án Bắc Vũng Tàu	*164.694.579.600*	*111.511.579.600*
Các dự án khác	*4.867.718.063*	*2.867.718.063*
Tạm ứng cho nhân viên	81.008.252.576	35.236.710.342
Lãi phải thu	14.828.802.486	13.731.094.746
Khác	6.483.969.763	5.700.518.987
Dài hạn	**82.999.999.999**	**82.999.999.999**
Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng A.T.A.	79.999.999.999	79.999.999.999
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại DIC	3.000.000.000	3.000.000.000
TỔNG CỘNG	**527.096.168.087**	**330.457.077.337**
Dự phòng phải thu khác	(6.523.956.904)	(6.523.956.904)
GIÁ TRỊ THUẦN	**520.572.211.183**	**323.933.120.433**
Trong đó:		
Các bên khác	*502.719.643.117*	*307.199.949.107*
Các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	*17.852.568.066*	*16.733.171.326*

9. HÀNG TỒN KHO

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	*Ngày 31 tháng 12 năm 2018*
Bất động sản dở dang *(*)*	2.708.661.956.995	2.627.586.951.313
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	273.839.832.399	225.022.719.914
Hàng hóa bất động sản	15.182.558.019	15.182.558.019
Nguyên liệu, vật liệu	3.810.784.893	2.584.909.927
Hàng hóa	1.248.511.622	978.643.976
Công cụ, dụng cụ	177.162.818	-
TỔNG CỘNG	**3.002.920.806.746**	**2.871.355.783.149**

(*) 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	549.934.965.120	472.990.458.522
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	**2.708.661.956.995**	**2.627.586.951.313**

(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 21.1 và Thuyết minh số 21.2.*

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	*Ngày 31 tháng 12 năm 2018*
Chi phí môi giới dự án	144.660.028.310	55.988.441.330
Công cụ, dụng cụ	1.289.135.452	1.215.406.229
TỔNG CỘNG	**145.949.163.762**	**57.203.847.559**

11. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Tổng Công ty 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).

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	*Máy móc và thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị văn phòng*	*Tài sản cố định khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	20.575.107.190	4.328.023.130	41.082.750.213	3.027.088.503	457.856.820	69.470.825.856
Mua mới trong kỳ	-	395.981.818	4.430.454.726	63.880.000	-	4.890.316.544
Thanh lý	-	-	(2.303.365.143)	-	-	(2.303.365.143)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	20.575.107.190	4.724.004.948	43.209.839.796	3.090.968.503	457.856.820	72.057.777.257
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	*869.652.944*	*34.080.000*	*11.016.120.792*	*1.535.698.860*	*334.954.546*	*13.790.507.142*
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	(9.562.890.298)	(2.389.684.179)	(19.212.601.841)	(1.847.226.680)	(361.583.376)	(33.373.986.374)
Khấu hao trong kỳ	(292.344.150)	(244.972.258)	(1.634.318.515)	(156.419.592)	(12.290.226)	(2.340.344.741)
Thanh lý	-	-	2.303.365.143	-	-	2.303.365.143
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	(9.855.234.448)	(2.634.656.437)	(18.543.555.213)	(2.003.646.272)	(373.873.602)	(33.410.965.972)
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	11.012.216.892	1.938.338.951	21.870.148.372	1.179.861.823	96.273.444	36.096.839.482
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	10.719.872.742	2.089.348.511	24.666.284.583	1.087.322.231	83.983.218	38.646.811.285

Một số tài sản cố định của Tổng Công ty đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn *(Thuyết minh số 21.1)*.

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Quyền sử dụng đất và hạ tầng cho thuê	*Nhà cửa và vật kiến trúc cho thuê*	*Tổng cộng*
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 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

	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*
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	2.434.681.633	1.685.208.906
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 30.*

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.

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	*Ngày 31 tháng 12 năm 2018*
Đầu tư vào công ty con *(Thuyết minh số 14.1)*	485.516.788.865	505.877.178.865
Đầu tư vào công ty liên kết *(Thuyết minh số 14.2)*	306.800.517.152	324.739.077.152
Đầu tư vào các đơn vị khác *(Thuyết minh số 14.3)*	245.178.909.000	246.418.909.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn *(Thuyết minh số 14.4)*	12.190.000.000	12.190.000.000
TỔNG CỘNG	**1.049.686.215.017**	**1.089.225.165.017**
Dự phòng cho các khoản đầu tư dài hạn	(185.860.161.762)	(204.421.005.154)
GIÁ TRỊ THUẦN	**863.826.053.255**	**884.804.159.863**

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

14.1 Đầu tư vào công ty con

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019			*Ngày 31 tháng 12 năm 2018*		
	Giá gốc	*Dự phòng*	*%*	*Giá gốc*	*Dự phòng*	*%*
Công ty Cổ phần Thủy Cung DIG	147.250.000.000	(3.458.000)	95,00%	147.250.000.000	(3.458.000)	95,00%
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC	84.135.660.000	(71.343.979.260)	96,36%	84.135.660.000	(65.811.773.167)	96,36%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nam	75.902.432.291	(7.856.552.218)	98,00%	75.902.432.291	(7.848.039.797)	98,00%
Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại DIC	75.389.000.000	-	68,58%	75.389.000.000	-	68,58%
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	75.250.000.000	(75.250.000.000)	89,03%	75.250.000.000	(75.250.000.000)	89,03%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	14.726.900.000	-	51,67%	14.726.900.000	-	51,67%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) Số 2	12.862.796.574	(3.311.892.620)	50,07%	12.862.796.574	(3.456.640.952)	50,07%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Khoáng Sản Miền Trung	-	-		20.360.390.000	(20.360.390.000)	68,96%
TỔNG CỘNG	**485.516.788.865**	**(157.765.882.098)**		**505.877.178.865**	**(172.730.301.916)**	

Công ty có bảy (7) công ty con, bao gồm:

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 01 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.

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

14.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

Tổng Công ty có bảy (7) công ty con, bao gồm: (tiếp theo)

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, Việt 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, Tổng Công ty nắm giữ 98,00% vốn chủ sở hữu của DIC Hà Nam.

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

DIC T&T là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo 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 xứ, 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 05 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.

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

14.2 *Đầu tư vào công ty liên kết*

VND

	Loại hình kinh doanh	*Ngày 30 tháng 6 năm 2019*			*Ngày 31 tháng 12 năm 2018*		
		Giá gốc	*Dự phòng*	*%*	*Giá gốc*	*Dự phòng*	*%*
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam	Du lịch, khách sạn	254.150.768.652	-	49,35%	254.150.768.652	-	48,88%
Công ty Cổ phần DIC Số 4	Xây lắp	27.402.184.500	-	26,23%	27.402.184.500	-	26,23%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	Sản xuất bê tông	17.982.564.000	-	36,00%	17.982.564.000	-	36,00%
Công ty Cổ phần Bất động sản DIC	Bất động sản	4.815.000.000	-	42,67%	4.815.000.000	-	42,67%
Công ty Cổ phần DIC Toàn Cầu	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản	2.450.000.000	(613.002.198)	49,00%	2.450.000.000	(617.536.961)	49,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Du lịch Thể thao Vũng Tàu	Du lịch				17.938.560.000	(2.436.781.031)	23,92%
TỔNG CỘNG		**306.800.517.152**	**(613.002.198)**		**324.739.077.152**	**(3.054.317.992)**	

14.3 *Đầu tư vào các đơn vị khác*

VND

	Loại hình kinh doanh	*Ngày 30 tháng 6 năm 2019*			*Ngày 31 tháng 12 năm 2018*		
		Giá gốc	*Dự phòng*	*%*	*Giá gốc*	*Dự phòng*	*%*
Công ty Cổ phần Vina Đại Phước	Bất động sản	128.800.000.000	(7.481.277.466)	8,00%	128.800.000.000	(7.481.277.466)	8,00%
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Phú Quốc	Bất động sản	50.000.000.000	-	6,67%	50.000.000.000	-	6,67%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại DIC	Đầu tư và thương mại	40.204.950.907	-	14,75%	40.204.950.907	-	14,75%
Công ty Cổ phần Cao su Phú Riềng - Kratie	Sản xuất cao su	20.000.000.000	(20.000.000.000)	5,00%	20.000.000.000	(20.000.000.000)	5,00%
Công ty Cổ phần Sông Đà Hà Nội	Bất động sản	6.000.000.000	-	15,00%	6.000.000.000	-	15,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An	Bất động sản	173.958.093	-	0,50%	173.958.093	-	0,50%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Thanh Bình	Bất động sản	-	-		1.240.000.000	(1.155.107.780)	9,02%
TỔNG CỘNG		**245.178.909.000**	**(27.481.277.466)**		**246.418.909.000**	**(28.636.385.246)**	

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

14.4 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019		*Ngày 31 tháng 12 năm 2018*	
	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 - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu	4.190.000.000	-	4.190.000.000	-
TỔNG CỘNG	**12.190.000.000**	**-**	**12.190.000.000**	**-**

15. PHẢI TRẢ 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 Xây dựng Phước An	13.852.235.433	13.852.235.433
Công ty TNHH Thương mại Dịch Vụ Hưng Việt	11.546.761.534	7.250.691.525
Công ty Cổ phần Bất động sản DIC	8.589.671.261	6.174.732.086
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	-	45.573.673.803
Công ty Cổ phần DIC Số 4	-	35.213.568.836
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 2	-	20.913.510.182
Khác	53.453.382.970	83.210.781.275
TỔNG CỘNG	**87.442.051.198**	**212.189.193.140**
Trong đó:		
Các bên khác	*73.915.794.715*	*98.897.404.774*
Các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	*13.526.256.483*	*113.291.788.366*

16. 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 Khu Chí Linh	56.455.170.144	30.799.863.491
Khác	16.388.960.285	10.560.689.427
TỔNG CỘNG	**1.492.514.543.612**	**990.057.573.638**
Trong đó:		
Các bên khác	*1.472.177.881.612*	*990.057.573.638*
Các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	*20.336.662.000*	-

17. THUẾ

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	*Tăng trong kỳ*	*Giảm trong kỳ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2019*
Phải thu				
Thuế TNDN tạm nộp	2.611.019.387	9.709.124.916	(2.350.138.516)	9.970.005.787
Thuế giá trị gia tăng	-	60.845.090	-	60.845.090
TỔNG CỘNG	**2.611.019.387**	**9.769.970.006**	**(2.350.138.516)**	**10.030.850.877**
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	72.944.997.544	20.488.587.113	(80.515.851.864)	12.917.732.793
Thuế giá trị gia tăng	4.963.960.639	49.946.545.224	(51.693.880.588)	3.216.625.275
Thuế thu nhập cá nhân	215.056.659	5.639.083.377	(5.583.703.655)	270.436.381
Thuế khác	-	251.487.670	(216.464.710)	35.022.960
TỔNG CỘNG	**78.124.014.842**	**76.325.703.384**	**(138.009.900.817)**	**16.439.817.409**

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	*Ngày 31 tháng 12 năm 2018*
Chi phí lãi vay	8.798.257.077	60.411.577.710
Chi phí hoạt động	3.328.718.600	7.586.810.194
TỔNG CỘNG	**12.126.975.677**	**67.998.387.904**

19. PHẢI TRẢ KHÁC

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	*Ngày 31 tháng 12 năm 2018*
Ngắn hạn	**293.915.100.520**	**224.105.449.963**
Tạm ứng lợi nhuận được chia từ hợp tác kinh doanh	141.186.043.598	77.186.043.598
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	-
Mượn tiền từ công ty con	19.954.153.576	31.654.153.576
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	6.106.907.500	6.087.907.500
Khác	16.902.941.448	22.905.462.124
Dài hạn	**19.600.000.000**	**-**
Nhận góp vốn từ Hợp tác Kinh doanh để phát triển các dự án bất động sản	19.600.000.000	-
TỔNG CỘNG	**313.515.100.520**	**224.105.449.963**
Trong đó:		
Các bên khác	*293.560.946.944*	*192.451.296.387*
Các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	*19.954.153.576*	*31.654.153.576*

20. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

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*
Số dư đầu kỳ	1.989.200.054	(2.399.855.256)
Tăng trong kỳ *(Thuyết minh số 22.1)*	16.831.104.666	7.702.442.010
Giảm trong kỳ	(2.083.418.250)	(980.701.700)
Số dư cuối kỳ	16.736.886.470	4.321.885.054

21. VAY

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	*Tăng trong kỳ*	*Giảm trong kỳ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2019*
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 21.1 và 21.2)*	691.923.917.500	591.178.757.116	(166.435.243.229)	1.116.667.431.387
Trái phiếu	800.000.000.000	-	(800.000.000.000)	-
Chi phí phát hành trái phiếu	(1.203.651.270)	-	1.203.651.270	-
TỔNG CỘNG	**1.490.720.266.230**	**591.178.757.116**	**(965.231.591.959)**	**1.116.667.431.387**
Trong đó:				
Ngắn hạn	*1.073.500.283.113*			*604.252.358.852*
Dài hạn	*417.219.983.117*			*512.415.072.535*

21.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 6 năm 2019*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
	VND		*(%/năm)*	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu	400.000.000.000	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

21. VAY (tiếp theo)

21.2 *Vay ngân hàng dài hạn*

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 Tỉnh 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.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Vũng Tàu	158.999.405.034	Từ ngày 22 tháng 7 năm 2019 đến ngày 7 tháng 10 năm 2020	10,5% - 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 Vĩnh 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 2020 đến ngày 28 tháng 12 năm 2020	8,8%	Quyền sử dụng đất của thửa đất số 667 với diện tích 7.920 m^2 tại Phường Khai Quang, Thành phố Vĩnh Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc, tờ bản đồ số 16, thửa đất số 805 và 806 với diện tích 17.341 m^2 tại Xã Thanh Trù, Thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc và toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Dự án khu tổ hợp Khách sạn DIC Star
TỔNG CỘNG	**716.667.431.387**			
Trong đó				
Vay dài hạn đến hạn trả	*204.252.358.852*			
Vay dài hạn	*512.415.072.535*			

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 *Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu*

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Cho 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	164.514.693.105	312.041.095.406	2.924.615.240.218
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	120.262.708.229	120.262.708.229
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(7.702.442.010)	(7.702.442.010)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	7.702.442.010	(7.702.442.010)	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	2.381.948.190.000	66.111.261.707	172.217.135.115	416.898.919.615	3.037.175.506.437
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	172.217.135.115	434.254.982.493	3.197.431.209.315
Phát hành cổ phiếu mới *(*)*	474.636.610.000	142.046.728.000	-	-	616.683.338.000
Chia cổ tức	-	-	-	(176.739.348.100)	(176.739.348.100)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	68.770.332.344	68.770.332.344
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	16.831.104.666	(16.831.104.666)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(16.831.104.666)	(16.831.104.666)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	2.999.484.440.000	208.157.989.707	189.048.239.781	292.623.757.405	3.689.314.426.893

(*) 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-ĐHCĐ ngày 24 tháng 4 năm 2018. Theo đó, vốn cổ phần của Tổng 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.

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 *Giao dịch về vốn với 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	2.999.484.440.000	2.381.948.190.000
Cổ tức đã chia	***176.739.348.100***	**-**
Cổ tức đã chia bằng tiền	176.739.348.100	-

22.3 *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	252.484.783
Cổ phiếu bán ra công chúng		
Cổ phiếu phổ thông	*299.948.444*	*252.484.783*
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	*299.948.444*	*252.484.783*

Cổ phiếu của Công ty phát hành với mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu.

23. DOANH THU

23.1 *Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ*

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*
Tổng doanh thu	**424.684.985.337**	**858.889.907.829**
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	*391.882.991.142*	*856.100.302.133*
Doanh thu cung cấp dịch vụ	*32.659.472.377*	*2.789.605.696*
Doanh thu hoạt động xây dựng	*142.521.818*	-
Hàng bán trả lại	**(4.628.740.761)**	**(35.358.358.760)**
Doanh thu thuần	**420.056.244.576**	**823.531.549.069**
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	*387.281.440.745*	*820.741.943.373*
Doanh thu cung cấp dịch vụ	*32.632.282.013*	*2.789.605.696*
Doanh thu hoạt động xây dựng	*142.521.818*	-

23. DOANH THU (tiếp theo)

23.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

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*
Lãi tiền gửi và cho vay	14.964.129.879	11.672.907.167
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư tài chính	5.630.238.132	10.679.431.200
Cổ tức được chia	-	6.392.674.500
TỔNG CỘNG	**20.594.368.011**	**28.745.012.867**

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

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*
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	270.131.250.229	608.509.241.188
Giá vốn dịch vụ cung cấp	22.575.120.238	1.687.668.125
Giá vốn hoạt động xây dựng	142.521.818	-
TỔNG CỘNG	**292.848.892.285**	**610.196.909.313**

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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*
Chi phí lãi vay	4.845.707.490	5.846.661.905
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	782.400.000	-
(Hoàn nhập) trích lập dự phòng đầu tư tài chính	(1.774.149.363)	9.434.190.055
Khác	26.757.675	6.611.340
TỔNG CỘNG	**3.880.715.802**	**15.287.463.300**

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

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*
Chi phí bán hàng	**13.358.127.470**	**23.244.656.025**
Chi phí môi giới	12.267.159.002	20.201.468.835
Chi phí quảng cáo	273.636.363	2.401.150.826
Chi phí khác	817.332.105	642.036.364
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**45.276.849.112**	**49.906.705.798**
Chi phí nhân viên	16.844.348.105	13.739.035.265
Chi phí giao tế	8.971.022.213	15.040.000.000
Chi phí khấu hao	2.034.594.720	1.822.244.728
Chi phí khác	17.426.884.074	19.305.425.805
TỔNG CỘNG	**58.634.976.582**	**73.151.361.823**

27. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

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*
Giá vốn bất động sản	270.131.250.229	608.509.241.188
Giá vốn dịch vụ cung cấp	20.818.891.937	243.109.797
Chi phí lương nhân viên	16.844.348.105	13.739.035.265
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.079.166.869	23.287.618.632
Chi phí giao tế	8.971.022.213	15.040.000.000
Chi phí khấu hao và hao mòn	4.247.307.450	3.504.926.492
Chi phí khác	17.391.882.064	19.024.339.762
TỔNG CỘNG	**351.483.868.867**	**683.348.271.136**

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

28.1 Chi phí thuế TNDN

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*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	20.488.587.113	32.989.705.865

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.1 *Chi phí thuế TNDN* (tiếp theo)

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

VND

	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*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**89.258.919.457**	**153.252.414.094**
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Tổng Công ty	17.851.783.891	30.650.482.819
Các điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ	2.636.803.222	3.743.168.112
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	(1.403.945.066)
Chi phí thuế TNDN	**20.488.587.113**	**32.989.705.865**

28.2 *Thuế TNDN hiện hành*

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

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*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*
Công ty Cổ phần Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Chi phí môi giới	91.658.990.872	17.988.026.574
DIC Số 1	Công ty con	Chi phí xây dựng	51.463.502.182	62.474.596.157
Công ty Cổ phần DIC Số 4	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	35.413.218.829	79.064.980.981
DIC Số 2	Công ty con	Chi phí xây dựng	17.138.893.219	52.228.398.227
DIC T&T	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	4.518.904.411	-
		Cổ tức nhận được	-	3.872.686.500
DIC Anh em	Công ty con	Lãi vay	2.412.638.889	628.472.222

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

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

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2019*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2018*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Công ty Cổ phần Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Doanh thu bán hàng hóa	4.316.235.000	-
Công ty Cổ phần DIC Số 4	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	1.900.000.000	1.900.000.000
Công ty Cổ phần Vina Đại Phước	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ	875.406.385	781.678.376
DIC Số 1	Công ty con	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	398.128.318	84.268.318
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	308.714.457	302.714.457
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	110.264.863	109.773.300
DIC Số 2	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	19.391.414	13.369.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Du lịch Thể thao Vũng Tàu	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	-	135.722.226
			7.928.140.437	**3.327.525.677**
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	Thực hiện dự án	188.578.092.177	189.685.905.922
DIC Số 2	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	16.719.581.777	-
Công ty Cổ phần DIC Số 4	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	15.346.809.814	-
DIC Số 1	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	8.493.917.946	-
Công ty Cổ phần Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	-	1.930.045.518
			229.138.401.714	**191.615.951.440**
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
DIC Vật liệu	Công ty con	Cho vay	7.800.000.000	-
Phải thu về cho vay dài hạn				
DIC Anh em	Công ty con	Cho vay	67.000.000.000	70.000.000.000
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông DIC Miền Đông	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay	-	3.538.379.756
DIC Vật liệu	Công ty con	Cho vay	-	2.220.006.150
			74.800.000.000	**75.758.385.906**

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

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

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2019*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2018*
Phải thu ngắn hạn khác				
DIC Anh em	Công ty con	Lãi vay	12.006.900.555	9.594.261.666
DIC Vật liệu	Công ty con	Lãi vay	2.350.459.008	2.860.716.265
Công ty Cổ phần DIC Số 4	Công ty liên kết	Lãi trái phiếu	368.776.256	430.146.119
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	Lãi vay	102.666.667	102.666.667
Công ty Cổ phần Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Khác	21.689.000	-
DIC Hà Nam	Công ty con	Chi hộ	2.076.580	2.076.580
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Khoáng Sản Miền Trung	Công ty con	Lãi vay	-	743.304.029
Phải thu dài hạn khác				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại DIC	Công ty liên kết	Hợp đồng hợp tác kinh doanh	3.000.000.000	3.000.000.000
			17.852.568.066	**16.733.171.326**
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Bất Động Sản DIC	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	8.589.671.261	6.174.732.086
DIC T&T	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	4.606.019.616	1.656.377.176
DIC Vật liệu	Công ty con	Mua nguyên vật liệu	330.565.606	3.742.163.283
DIC Số 1	Công ty con	Chi phí xây dựng	-	45.591.436.803
Công ty Cổ phần DIC Số 4	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	-	35.213.568.836
DIC Số 2	Công ty con	Chi phí xây dựng	-	20.913.510.182
			13.526.256.483	**113.291.788.366**

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

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

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2019*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2018*
Người mua trả tiền trước				
Công ty Cổ phần DIC số 4	Công ty liên kết	Mua đất Mua cổ phần	14.824.024.000 5.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản DIC	Công ty liên kết	Mua căn hộ	500.000.000	-
DIC T&T	Công ty con	Mua căn hộ	12.638.000	-
			20.336.662.000	**-**
Phải trả ngắn hạn khác				
DIC Thủy Cung	Công ty con	Cho mượn	13.300.000.000	25.000.000.000
DIC Hà Nam	Công ty con	Cho mượn	6.654.153.576	6.654.153.576
			19.954.153.576	**31.654.153.576**

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

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*
Lương và các lợi ích khác	4.736.556.722	4.601.526.179

30. CAM KẾT CHO THUÊ HOẠT ĐỘNG

Tổng Công ty hiện đang cho thuê sân golf và mặt bằng theo hợp đồng thuê hoạt động. 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**

31. 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 riêng 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 Tổng Công ty phát sinh kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Tổng Công ty.

Lê Thành Hưng	Nguyễn Quang Tín	Hoàng Văn Tăng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2019