

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 46

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

## THÔNG TIN CHUNG

### TỔNG CÔNG TY

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

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Thiện Tuấn	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó chủ tịch	
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 Trực thuộc Hội đồng Quản trị trong năm 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

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm 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	miễn nhiệm ngày 4 tháng 3 năm 2020
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Văn Tùng	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 năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

## TIỂU BAN NHÂN SỰ VÀ TIỀN LƯƠNG

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

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

## NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 theo Giấy Ủy quyền số 15<sup>A</sup>/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 ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

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

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

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

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


### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị:

  
Hoàng Văn Tăng  
Tổng Giám đốc

  
Nguyễn Thiện Tuấn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

Số tham chiếu: 61208332/21163878-HN

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng ("Công ty") và các công ty con ("Tập đoàn"), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2020 và được trình bày từ trang 6 đến trang 46, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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

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

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



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



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>7.130.818.433.089</b>	<b>5.633.632.858.566</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>593.928.466.557</b>	<b>734.834.226.232</b>
111	1. Tiền		475.423.946.072	399.710.028.684
112	2. Các khoản tương đương tiền		118.504.520.485	335.124.197.548
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>225.000.000.000</b>	<b>800.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		225.000.000.000	800.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.955.553.803.522</b>	<b>1.698.828.538.046</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	941.283.317.787	1.021.378.799.733
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	245.583.601.237	280.241.612.691
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	76.742.000.352	10.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	706.996.067.588	409.931.130.925
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(15.061.967.335)	(22.782.209.051)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		10.783.893	59.203.748
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>4.193.597.789.629</b>	<b>3.132.716.205.480</b>
141	1. Hàng tồn kho		4.203.273.070.739	3.147.381.338.237
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(9.675.281.110)	(14.665.132.757)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>162.738.373.381</b>	<b>66.453.888.808</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	141.695.131.646	61.959.360.755
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		3.488.658.997	1.883.508.666
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		17.554.582.738	2.611.019.387



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.066.410.074.669</b>	<b>1.198.475.308.854</b>
<b>210</b>	<b>I. Phải thu dài hạn</b>		<b>84.608.901.281</b>	<b>98.981.612.972</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6	8.318.000.000	8.318.000.000
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	8	-	3.538.379.756
216	3. Phải thu dài hạn khác	9	84.608.901.281	87.125.233.216
219	4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(8.318.000.000)	-
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>333.908.838.505</b>	<b>360.299.977.621</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	314.221.282.162	340.321.014.030
222	Nguyên giá		610.728.128.924	686.153.204.379
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(296.506.846.762)	(345.832.190.349)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	19.687.556.343	19.978.963.591
228	Nguyên giá		20.227.483.179	21.089.386.495
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(539.926.836)	(1.110.422.904)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>15</b>	<b>155.826.457.411</b>	<b>160.288.894.055</b>
231	1. Nguyên giá		189.189.510.678	189.875.012.128
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(33.363.053.267)	(29.586.118.073)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>89.440.203.454</b>	<b>90.943.623.579</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	89.440.203.454	90.943.623.579
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>17</b>	<b>318.897.456.287</b>	<b>402.537.583.742</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		192.967.740.752	171.586.948.019
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		119.083.369.377	247.513.369.377
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(20.343.653.842)	(28.752.733.654)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		27.190.000.000	12.190.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>83.728.217.731</b>	<b>85.423.616.885</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	23.933.379.401	31.837.057.110
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	15.533.046.130	4.360.828.263
269	3. Lợi thế thương mại	18	44.261.792.200	49.225.731.512
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>8.197.228.507.758</b>	<b>6.832.108.167.420</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>4.187.782.312.233</b>	<b>3.612.748.321.996</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>3.269.454.322.565</b>	<b>2.997.356.703.194</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	325.518.932.410	269.753.496.032
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	1.732.835.761.768	1.018.517.219.407
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	213.784.272.638	88.757.613.638
314	4. Phải trả người lao động		21.520.456.683	26.432.890.223
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	17.137.428.832	81.896.712.100
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		48.270.285.399	3.541.326.901
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	348.774.572.608	310.795.724.791
320	8. Vay ngắn hạn	24	547.806.830.701	1.194.403.948.267
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		13.805.781.526	3.257.771.835
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>918.327.989.668</b>	<b>615.391.618.802</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		150.202.152.005	153.576.387.997
337	2. Phải trả dài hạn khác	23	20.428.400.000	1.443.624.500
338	3. Vay dài hạn	24	729.658.592.300	424.026.756.178
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.3	17.406.981.008	35.156.923.980
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		631.864.355	1.187.926.147
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>4.009.446.195.525</b>	<b>3.219.359.845.424</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>25.1</b>	<b>4.009.446.195.525</b>	<b>3.219.359.845.424</b>
411	1. Vốn cổ phần		3.149.436.010.000	2.524.847.830.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.149.436.010.000	2.524.847.830.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		208.157.989.707	66.111.261.707
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		775.100.000	-
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		195.617.083.138	178.261.388.573
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		390.717.784.688	362.986.662.889
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(271.859.897)	38.994.756.936
421b	- Lợi nhuận thuần năm nay		390.989.644.585	323.991.905.953
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		64.742.227.992	87.152.702.255
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>8.197.228.507.758</b>	<b>6.832.108.167.420</b>

Lê Thành Hưng  
Người lập

Nguyễn Quang Tín  
Kế toán trưởng

Hoàng Văn Tăng  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	2.139.478.786.862	2.459.138.866.544
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	(23.734.413.231)	(114.130.721.025)
10	3. Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	2.115.744.373.631	2.345.008.145.519
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(1.475.079.355.633)	(1.780.424.589.133)
20	5. Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ		640.665.017.998	564.583.556.386
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	197.545.575.808	154.963.084.314
22	7. Chi phí tài chính	28	(26.619.168.032)	(60.482.178.639)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(37.280.602.441)	(21.663.032.812)
24	8. Phân chia lỗ từ công ty liên doanh, liên kết		(13.888.785.170)	(69.176.905.626)
25	9. Chi phí bán hàng	29	(114.152.311.617)	(107.969.204.566)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(150.401.335.317)	(142.520.178.119)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		533.148.993.670	339.398.173.750
31	12. Thu nhập khác	30	49.846.064.763	112.238.227.784
32	13. Chi phí khác	30	(111.713.857.888)	(23.353.061.440)
40	14. (Lỗ) lợi nhuận khác	30	(61.867.793.125)	88.885.166.344
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		471.281.200.545	428.283.340.094
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(128.380.729.770)	(89.843.842.261)
52	17. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	32.1	28.922.160.839	(5.514.419.546)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		371.822.631.614	332.925.078.287
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		390.989.644.585	323.991.905.953
62	20. (Lỗ) lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(19.167.012.971)	8.933.172.334
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	25.4	1.286	1.144
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	25.4	1.286	1.144

Lê Thành Hưng  
Người lập

Nguyễn Quang Tín  
Kế toán trưởng

Hoàng Văn Tăng  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>471.281.200.545</b>	<b>428.283.340.094</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		37.440.918.820	22.806.617.100
03	(Hoàn nhập) trích lập dự phòng		(4.803.421.204)	17.864.969.557
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại		(226.285)	(2.936.487)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(180.847.256.731)	(154.412.694.981)
06	Chi phí lãi vay	28	37.280.602.441	21.663.032.812
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>360.351.817.586</b>	<b>336.202.328.095</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(207.005.704.287)	(496.159.864.465)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(1.074.077.824.621)	378.649.672.371
11	Tăng các khoản phải trả		1.055.301.314.825	486.400.381.425
12	Tăng chi phí trả trước		(79.634.756.017)	(20.947.863.381)
14	Tiền lãi vay đã trả		(186.299.706.483)	(192.473.251.134)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(105.885.885.520)	(56.717.910.111)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(8.156.506.048)	(4.375.856.700)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(245.407.250.565)</b>	<b>430.577.636.100</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi mua sắm tài sản cố định		(49.904.599.042)	(55.484.135.322)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		9.400.950.347	6.124.050.907
23	Tiền chi cho vay đơn vị khác		(278.900.000.000)	(232.900.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay đơn vị khác		1.720.053.256	277.842.803.794
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(82.200.000.000)	(48.637.406.745)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		350.793.193.246	231.760.326.298
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		39.870.548.183	58.011.742.142
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(9.219.854.010)</b>	<b>236.717.381.074</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	25.1	616.683.338.000	10.632.074.730
33	Tiền thu từ đi vay	24	1.664.855.988.049	796.119.622.502
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.988.904.166.834)	(940.594.074.988)
36	Cổ tức đã trả cho cổ đông của công ty mẹ		(176.739.348.100)	-
	Cổ tức đã trả cho cổ đông không kiểm soát		(2.174.692.500)	(1.531.047.010)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng) vào hoạt động tài chính</b>		<b>113.721.118.615</b>	<b>(135.373.424.766)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(140.905.985.960)	531.921.592.408
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		734.834.226.232	202.909.697.337
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		226.285	2.936.487
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	593.928.466.557	734.834.226.232



Lê Thành Hưng  
Người lập



Nguyễn Quang Tín  
Kế toán trưởng




Hoàng Văn Tăng  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 867 (31 tháng 12 năm 2018: 866).

**Cơ cấu tổ chức**

Tập đoàn bao gồm Tổng Công ty và sáu (6) công ty con như sau:

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty nắm giữ 51,67% vốn chủ sở hữu của DIC Số 1, một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3500613828 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 17 tháng 05 năm 2007, và các GCNĐKKD điều chỉnh. DIC Số 1 có trụ sở tọa lạc tại Số 265, Đường Lê Hồng Phong, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của DIC Số 1 là đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới; sửa chữa xe máy, thiết bị thi công và phương tiện vận tải.

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty nắm giữ 68,58% vốn chủ sở hữu của DIC T&T, một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3500592920 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 27 tháng 7 năm 2007, và các GCNĐKKD điều chỉnh. DIC T&T có trụ sở tọa lạc tại Số 169 Đường Thuỷ Vân, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Hoạt động chính trong năm hiện tại của DIC T&T là kinh doanh khách sạn, du lịch; vận tải hành khách du lịch đường bộ; kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành trong nước và ngoài nước.

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty nắm giữ 98,00% vốn chủ sở hữu của DIC Hà Nam, một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0603000233 do Sở KH&ĐT Tỉnh Hà Nam cấp ngày 18 tháng 3 năm 2008 và các GCNĐKKD điều chỉnh. DIC Hà Nam có trụ sở tọa lạc tại số 583, Đường Lý Thường Kiệt, Phường Lê Hồng Phong, Thành phố Phủ Lý, Tỉnh Hà Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của DIC Hà Nam là đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới; sửa chữa xe máy, thiết bị thi công và phương tiện vận tải.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)**

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty nắm giữ 50,07% vốn chủ sở hữu của DIC Số 2, một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3500707730 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 28 tháng 06 năm 2005 và các GCNĐKKD điều chỉnh. DIC Số 2 có trụ sở tọa lạc tại Số 5 Đường số 6, Khu đô thị Chí Linh, Phường Thắng Nhất, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của DIC Số 2 là sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng; xây dựng công trình nhà ở, công trình giao thông, thủy lợi; kinh doanh bất động sản; cho thuê kho bãi.

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty nắm giữ 95,00% vốn chủ sở hữu của DIG Thủy Cung, một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3502326924 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 24 tháng 01 năm 2017, và các GCNĐKKD điều chỉnh. Thủy Cung DIG có trụ sở tọa lạc tại Số 265, Đường Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Hoạt động chính trong năm hiện tại của Thủy Cung DIG là xây lắp, kinh doanh khách sạn, du lịch; dịch vụ ăn uống, vui chơi giải trí, thể thao.

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty nắm giữ 89,03% vốn chủ sở hữu của DIC Anh Em, một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4000450711 do Sở KH&ĐT Tỉnh Quảng Nam cấp ngày 24 tháng 11 năm 2006, và các GCNĐKKD điều chỉnh. DIC Anh em có trụ sở tọa lạc tại Khu công nghiệp Bắc Chu Lai, Xã Tam Hiệp, Huyện Núi Thành, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của DIC Anh em là sản xuất sản phẩm gốm sứ, bán buôn vật liệu, khai thác khoáng sản.

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

### 2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

## 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

*Hàng hóa bất động sản (tiếp theo)*

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

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

*Hàng tồn kho khác*

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

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

Hàng hóa, nguyên vật liệu, công cụ và dụng cụ - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào tài khoản giá vốn hàng bán trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**3.3 Các khoản phải thu**

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

*Quyền sử dụng đất*

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

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

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

**3.7 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.8 Chi phí đi vay**

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

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

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

**3.9 Chi phí trả trước**

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

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

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

**3.10 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn*

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.10 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

**3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.12 Phân phối lợi nhuận**

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

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

*Quỹ đầu tư và phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

**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 năm.

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

**3.14 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. Các bộ phận chính theo hoạt động kinh doanh của Tập đoàn bao gồm kinh doanh bất động sản, bán hàng hóa và thành phẩm, cung cấp các dịch vụ tư vấn và xây dựng công trình.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**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 năm tài chính được khách hàng xác nhận.

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

*Tiền cho thuê*

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

**3.16 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính 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*

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

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

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**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. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	4.444.189.710	3.496.558.586
Tiền gửi ngân hàng	470.936.576.362	396.117.449.246
Tiền đang chuyển	43.180.000	96.020.852
Các khoản tương đương tiền (*)	118.504.520.485	335.124.197.548
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>593.928.466.557</b>	<b>734.834.226.232</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi ngắn hạn tại ngân hàng với kỳ hạn dưới ba tháng và hưởng lãi suất theo lãi suất từ 5,0%/năm đến 5,3%/năm.

**5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

Số dư này thể hiện khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc từ ba tháng trở lên tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất dao động từ 5,3%/năm đến 6,9%/năm.

**6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>941.283.317.787</b>	<b>1.021.378.799.733</b>
Khách hàng Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	301.913.033.179	424.717.918.211
Khách hàng Dự án Khu căn hộ Cao cấp DIC Phoenix (*)	268.776.436.753	367.743.105.401
Khách hàng Dự án Chung cư Vũng Tàu Gateway	231.309.483.587	-
Khách hàng Dự án Khu Trung tâm Chí Linh	23.528.032.041	22.736.281.041
Khách hàng Dự án Thủy Tiên	13.235.275.947	13.514.369.947
Công ty Cổ phần DCP Châu Á	9.176.047.500	63.709.082.663
Công ty Cổ phần DIC Số 4	3.382.402.000	2.208.010.428
Khác	89.962.606.780	126.750.032.042
<b>Dài hạn</b>	<b>8.318.000.000</b>	<b>8.318.000.000</b>
Ông Lê Văn Hưởng	8.318.000.000	8.318.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>949.601.317.787</b>	<b>1.029.696.799.733</b>
Dự phòng phải thu khó đòi	(16.856.010.431)	(14.949.997.050)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>932.745.307.356</b>	<b>1.014.746.802.683</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	<i>901.411.617.044</i>	<i>1.010.202.952.956</i>
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh – TM số 33)</i>	<i>31.333.690.312</i>	<i>4.543.849.727</i>

(\*) Giá trị khoản phải thu khách hàng từ dự án trên đã được được thế chấp cho các khoản vay dài hạn như đã trình bày tại TM số 24.2.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG** (tiếp theo)

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

	Năm nay	VND Năm trước
Số đầu năm	14.949.997.050	12.183.752.360
Cộng: Trích lập dự phòng trong năm	8.595.510.255	6.259.664.756
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	-	(3.493.420.066)
Trừ: Giảm do thanh lý Công ty trong năm	(6.689.496.874)	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>16.856.010.431</b>	<b>14.949.997.050</b>

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam	187.601.084.910	189.685.905.922
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại A & T	20.536.820.495	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Xây dựng Phương Nguyên	11.336.730.634	-
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Thiên Quang	6.728.630.014	39.576.555.031
Công ty TNHH Thang máy Mitsubishi Việt Nam	-	14.113.500.000
Khác	19.380.335.184	36.865.651.738
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>245.583.601.237</b>	<b>280.241.612.691</b>
Dự phòng trả trước ngắn hạn	-	(1.127.106.180)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>245.583.601.237</b>	<b>279.114.506.511</b>
Trong đó:		
Các bên liên quan (TM số 33)	187.601.084.910	191.615.951.440
Các bên khác	57.982.516.327	87.498.555.071

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>76.742.000.352</b>	<b>10.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam	67.650.768.652	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Phước An	9.091.231.700	10.000.000.000
<b>Dài hạn</b>	-	<b>3.538.379.756</b>
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông DIC Miền Đông	-	3.538.379.756
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>76.742.000.352</b>	<b>13.538.379.756</b>
Trong đó:		
Các bên khác	9.091.231.700	13.538.379.756
Các bên liên quan (TM số 33)	67.650.768.652	-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>706.996.067.588</b>	<b>409.931.130.925</b>
Tạm ứng tiền đền bù cho Ban bồi thường, giải phóng mặt bằng	502.667.181.263	192.788.753.263
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án Long Tân</i>	315.910.617.600	78.409.455.600
<i>Dự án Bắc Vũng Tàu</i>	179.078.845.600	111.511.579.600
<i>Dự án Hiệp Phước</i>	4.810.000.000	-
<i>Dự án Bàu Trũng</i>	2.000.000.000	2.000.000.000
<i>Dự án Chí Linh</i>	867.718.063	867.718.063
Tạm ứng cho nhân viên	151.499.261.310	172.379.733.590
Phải thu về giá trị đã đầu tư Dự án Thanh Liêm	24.403.208.014	24.403.208.014
Lãi phải thu	3.861.121.132	784.356.701
Khác	24.565.295.869	19.575.079.357
<b>Dài hạn</b>	<b>84.608.901.281</b>	<b>87.125.233.216</b>
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
Ký quỹ, ký cược	1.608.901.282	4.125.233.217
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>791.604.968.869</b>	<b>497.056.364.141</b>
Dự phòng phải thu khác ngắn hạn	(6.523.956.904)	(6.705.105.821)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>785.081.011.965</b>	<b>490.351.258.320</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	779.489.241.674	486.796.756.534
<i>Các bên liên quan (TM số 33)</i>	5.591.770.291	3.554.501.786

**10. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (*)	3.649.641.973.050	2.701.802.291.644
Chi phí kinh doanh dở dang	278.516.506.917	232.399.946.825
Thành phẩm bất động sản	105.262.672.603	15.182.558.019
Nguyên liệu, vật liệu	82.330.244.831	101.178.655.321
Thành phẩm	66.505.071.689	74.555.593.735
Hàng hóa	10.306.491.659	11.315.205.236
Công cụ, dụng cụ	10.015.400.256	8.130.169.870
Hàng mua đang đi đường	596.169.600	72.249.600
Hàng gửi đi bán	98.540.134	2.744.667.987
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.203.273.070.739</b>	<b>3.147.381.338.237</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(9.675.281.110)	(14.665.132.757)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>4.193.597.789.629</b>	<b>3.132.716.205.480</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính 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:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên (i)	1.060.820.486.969	537.323.619.060
Dự án Khu du lịch Đô thị Sinh thái Đại Phước (i)	769.371.454.628	758.085.388.285
Dự án Chung cư Vũng Tàu Gateway	682.660.723.791	547.205.798.853
Dự án Khách sạn DIC Star - Vĩnh Yên (i)	425.031.607.209	186.097.995.135
Dự án Khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch	193.107.610.395	97.979.075.670
Dự án Khu dân cư Phường 4, Hậu Giang (i)	187.207.863.452	107.096.935.492
Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques	143.637.197.732	40.637.097.533
Dự án Cơ sở Hạ tầng Khu trung tâm Chí Linh (i)	105.643.513.122	161.160.752.643
Dự án Khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch	40.804.763.274	15.357.058.742
Dự án Khu đô thị Đường 51B, Vũng Tàu	6.620.745.383	4.702.913.234
Dự án Khu căn hộ Cao cấp DIC Phoenix	-	229.227.498.155
Các dự án khác	34.736.007.095	16.928.158.842
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.649.641.973.050</u></b>	<b><u>2.701.802.291.644</u></b>

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

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>141.695.131.646</b>	<b>61.959.360.755</b>
Chi phí môi giới dự án	125.873.324.386	55.988.441.330
Công cụ, dụng cụ	4.233.397.911	4.467.764.312
Khác	11.588.409.349	1.503.155.113
<b>Dài hạn</b>	<b>23.933.379.401</b>	<b>31.837.057.110</b>
Công cụ, dụng cụ	20.491.719.968	17.038.273.961
Chi phí sửa chữa	3.437.474.235	4.197.433.038
Khác	4.185.198	10.601.350.111
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>165.628.511.047</u></b>	<b><u>93.796.417.865</u></b>

**12. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 88.500.885.366 VND vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018: 154.602.274.731 VND).

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính 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
<b>Nguyên giá:</b>						VND
Số đầu năm	245.857.559.293	348.518.281.049	68.919.076.130	10.267.632.533	12.590.655.374	686.153.204.379
Mua trong năm	76.480.000	35.333.918.451	12.945.462.872	1.435.810.000	91.395.455	49.883.066.778
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	1.868.506.333	-	-	-	204.092.126	2.072.598.459
Thanh lý trong năm	(11.327.757.499)	(30.607.186.460)	(3.708.593.101)	(924.652.804)	(478.446.529)	(47.046.636.393)
Giảm do thanh lý công ty con	(33.359.752.328)	(37.493.721.439)	(2.230.153.283)	(77.263.636)	(7.173.213.613)	(80.334.104.299)
Số cuối năm	203.115.035.799	315.751.291.601	75.925.792.618	10.701.526.093	5.234.482.813	610.728.128.924
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết	6.433.884.278	20.446.123.218	27.422.061.077	6.012.158.984	2.149.127.939	62.463.355.496
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Số đầu năm	(88.073.666.640)	(201.450.370.937)	(42.519.916.077)	(8.170.661.475)	(5.617.575.220)	(345.832.190.349)
Khấu hao trong năm	(6.449.965.077)	(16.305.317.831)	(4.701.990.221)	(689.452.745)	(525.969.808)	(28.672.695.682)
Thanh lý trong năm	6.019.310.157	28.699.261.744	3.691.332.322	924.652.804	217.806.381	39.552.363.408
Giảm do thanh lý công ty con	12.544.722.625	22.419.922.248	1.647.756.653	51.273.484	1.782.000.851	38.445.675.861
Số cuối năm	(75.959.598.935)	(166.636.504.776)	(41.882.817.323)	(7.884.187.932)	(4.143.737.796)	(296.506.846.762)

### Giá trị còn lại:

Số đầu năm	157.783.892.653	147.067.910.112	26.399.160.053	2.096.971.058	6.973.080.154	340.321.014.030
Số cuối năm	127.155.436.864	149.114.786.825	34.042.975.295	2.817.338.161	1.090.745.017	314.221.282.162

Một số tài sản có định của Tập đoàn đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn được trình bày tại TM số 24.1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính 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>
<b>Nguyên giá:</b>				
Số đầu năm	20.596.986.279	260.669.400	231.730.816	21.089.386.495
Giảm do thanh lý công ty con	<u>(630.172.500)</u>	-	<u>(231.730.816)</u>	<u>(861.903.316)</u>
Số cuối năm	<u>19.966.813.779</u>	<u>260.669.400</u>	-	<u>20.227.483.179</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	174.278.400	-	174.278.400
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>				
Số đầu năm	(741.653.448)	(254.835.141)	(113.934.315)	(1.110.422.904)
Hao mòn trong năm	(23.459.126)	(3.889.506)	-	(27.348.632)
Giảm do thanh lý công ty con	<u>483.910.385</u>	-	<u>113.934.315</u>	<u>597.844.700</u>
Số cuối năm	<u>(281.202.189)</u>	<u>(258.724.647)</u>	-	<u>(539.926.836)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số đầu năm	<u>19.855.332.831</u>	<u>5.834.259</u>	<u>117.796.501</u>	<u>19.978.963.591</u>
Số cuối năm	<u>19.685.611.590</u>	<u>1.944.753</u>	-	<u>19.687.556.343</u>

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất và hạ tầng cho thuê</i>	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc cho thuê</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	144.455.832.878	45.419.179.250	189.875.012.128
Kết chuyển từ chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	(685.501.450)	(685.501.450)
Số cuối năm	<u>144.455.832.878</u>	<u>44.733.677.800</u>	<u>189.189.510.678</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Số đầu năm	(29.131.926.281)	(454.191.792)	(29.586.118.073)
Khấu hao trong năm	(2.889.116.653)	(887.818.541)	(3.776.935.194)
Số cuối năm	<u>(32.021.042.934)</u>	<u>(1.342.010.333)</u>	<u>(33.363.053.267)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>115.323.906.597</u>	<u>44.964.987.458</u>	<u>160.288.894.055</u>
Số cuối năm	<u>112.434.789.944</u>	<u>43.391.667.467</u>	<u>155.826.457.411</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính 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	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	5.362.532.357	3.709.872.356
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(3.776.935.194)	(3.343.308.448)

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 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 BÀN DỜ DANG**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhà máy gạch men	47.391.094.628	50.115.808.620
Dự án Khu du lịch Sinh thái, Vui chơi Giải trí Ba Sao	36.620.322.846	36.547.852.524
Khác	5.428.785.980	4.279.962.435
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>89.440.203.454</b>	<b>90.943.623.579</b>

**17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết (TM số 17.1)	192.967.740.752	171.586.948.019
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 17.2)	119.083.369.377	247.513.369.377
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (TM số 17.3)	27.190.000.000	12.190.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>339.241.110.129</b>	<b>431.290.317.396</b>
Dự phòng cho các khoản đầu tư dài hạn	(20.343.653.842)	(28.752.733.654)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>318.897.456.287</b>	<b>402.537.583.742</b>

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính 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	Số cuối năm		Số đầu năm		%
	Giá trị	%	Giá trị	%	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam ("DIC Phương Nam")	23.962.673.120	46,00%	74.743.013.022	48,88%	
Công ty Cổ phần DIC Số 4 ("DIC Số 4")	132.700.596.296	39,29%	37.876.886.348	20,86%	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Bé Tông ("DIC Bé tông")	28.112.463.643	36,00%	30.038.468.692	36,00%	
Công ty Cổ phần Bất động sản DIC ("DIC Resco")	6.470.210.897	21,34%	11.298.427.433	42,67%	
Công ty Cổ phần DIC Toàn Cầu ("DIC Toàn Cầu")	1.721.796.796	37,69%	1.970.487.079	49,00%	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Du lịch Thể thao Vùng Tàu ("DIC Thể thao")	-	-	15.659.665.445	23,92%	
Du lịch	-	-	15.659.665.445		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>192.967.740.752</b>		<b>171.586.948.019</b>		

Chi tiết khoản đầu tư vào các công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 như sau:

Giá gốc đầu tư:	DIC Phương Nam	DIC Số 4	DIC Bé tông	DIC Resco	DIC Toàn Cầu	DIC Thể thao	Tổng công
Số đầu năm	254.150.768.652	27.402.184.500	17.982.564.000	4.815.000.000	2.450.000.000	17.938.560.000	324.739.077.152
Tăng trong năm	-	82.200.000.000	-	-	-	-	82.200.000.000
Thanh lý trong năm	-	-	-	-	-	(17.938.560.000)	(17.938.560.000)
Khác	(28.750.768.652)	-	-	-	-	-	(28.750.768.652)
Số cuối năm	225.400.000.000	109.602.184.500	17.982.564.000	4.815.000.000	2.450.000.000	-	360.249.748.500
<b>Phần lợi nhuận lũy kế sau khi đầu tư:</b>							
Số đầu năm	(179.407.755.630)	10.474.701.848	12.055.904.692	6.483.427.433	(479.512.921)	(2.278.894.555)	(153.152.129.133)
(Lỗ) lợi nhuận được chia	(22.029.571.250)	12.623.709.948	593.982.951	(4.828.216.536)	(248.690.283)	-	(13.888.785.170)
Chia cổ tức	-	-	(2.519.988.000)	-	-	-	(2.519.988.000)
Thanh lý trong năm	-	-	-	-	-	2.278.894.555	2.278.894.555
Số cuối năm	(201.437.326.880)	23.098.411.796	10.129.899.643	1.655.210.897	(728.203.204)	-	(167.282.007.748)
<b>Giá trị còn lại:</b>							
Số đầu năm	74.743.013.022	37.876.886.348	30.038.468.692	11.298.427.433	1.970.487.079	15.659.665.445	171.586.948.019
Số cuối năm	23.962.673.120	132.700.596.296	28.112.463.643	6.470.210.897	1.721.796.796	-	192.967.740.752

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính 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	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	%	Giá gốc	Dự phòng	%
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 Vina Đại Phước	1.610.000.000	(227.305.434)	0,10%	128.800.000.000	(7.481.277.466)	8,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An	173.958.093	-	0,50%	173.958.093	-	0,50%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Thanh Bình	194.500.000	(116.348.408)	-	1.240.000.000	(1.155.107.780)	9,02%
Khoản đầu tư dài hạn khác	194.500.000	(116.348.408)	0,01%	194.500.000	(116.348.408)	0,01%
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>119.083.369.377</b>	<b>(20.343.653.842)</b>		<b>247.513.369.377</b>	<b>(28.752.733.654)</b>	

VND

### 17.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	%	Giá gốc	%
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu	14.190.000.000		14.190.000.000	
Trái phiếu chuyển đổi của DIC Số 4	8.000.000.000		8.000.000.000	
Trái phiếu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	5.000.000.000		5.000.000.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>27.190.000.000</b>		<b>27.190.000.000</b>	

VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	VND
<b>Nguyên giá:</b>	
Số đầu năm và số cuối năm	49.639.393.121
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>	
Số đầu năm	(413.661.609)
Phân bổ trong năm	(4.963.939.312)
Số cuối năm	(5.377.600.921)
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	49.225.731.512
Số cuối năm	44.261.792.200

**19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
DIC Số 4	45.657.066.360	35.626.056.055
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 và Dịch Vụ Đức Long Thịnh	10.972.136.859	14.951.035.391
Công ty Cổ phần xây dựng Hà Nội CPM	9.884.406.406	2.133.420.845
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Thiên Quang	8.534.525.298	-
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Hòa Bình	7.047.212.053	1.237.848.984
Công ty TNHH Thương mại Dịch Vụ Hưng Việt	6.802.179.884	7.250.691.525
Khác	222.769.170.117	194.702.207.799
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>325.518.932.410</b>	<b>269.753.496.032</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	274.752.395.276	215.025.687.940
<i>Các bên liên quan (TM số 33)</i>	50.766.537.134	54.727.808.092

**20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng Dự án Chung cư Vũng Tàu Gateway	1.063.819.221.995	356.764.589.157
Khách hàng Dự án Khu dân cư Hiệp Phước	260.056.852.506	129.192.192.664
Khách hàng Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	187.500.137.640	275.810.455.004
Khách hàng Dự án Khu du lịch Đô thị Sinh thái Đại Phước	85.495.963.848	73.157.280.834
Khách hàng Dự án Khu căn hộ Cao cấp DIC Phoenix	65.255.731.327	113.772.503.061
Khách hàng Dự án Cơ sở Hạ tầng Khu trung tâm Chí Linh	45.526.306.909	30.799.863.491
Khác	25.181.547.543	39.020.335.196
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.732.835.761.768</b>	<b>1.018.517.219.407</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. THUẾ**

				VND
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Tăng trong năm</i>	<i>Giảm trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
<b>Phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.611.019.387	18.290.563.458	(4.529.063.396)	16.372.519.449
Thuế GTGT	1.883.508.666	121.696.283.695	(118.909.070.075)	4.670.722.286
Thuế khác	-	2.258.850.999	(2.258.850.999)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.494.528.053</b>	<b>142.245.698.152</b>	<b>(125.696.984.470)</b>	<b>21.043.241.735</b>
<b>Phải trả</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	74.736.167.895	128.380.729.770	(87.595.322.062)	115.521.575.603
Thuế GTGT	11.175.951.437	115.605.956.417	(119.176.863.509)	7.605.044.345
Thuế thu nhập cá nhân	529.460.206	9.513.046.519	(7.530.878.321)	2.511.628.404
Thuế khác	2.316.034.100	91.787.735.016	(5.957.744.830)	88.146.024.286
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>88.757.613.638</b>	<b>345.287.467.722</b>	<b>(220.260.808.722)</b>	<b>213.784.272.638</b>

**22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

			VND
		<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí lãi vay		5.131.016.651	65.123.778.678
Chi phí xây dựng		2.830.575.585	11.879.510.330
Khác		9.175.836.596	4.893.423.092
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>17.137.428.832</b>	<b>81.896.712.100</b>

**23. PHẢI TRẢ KHÁC**

			VND
		<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		<b>348.774.572.608</b>	<b>310.795.724.791</b>
Tạm ứng lợi nhuận được chia từ hợp tác kinh doanh		116.288.584.457	77.186.043.598
Lệ phí trước bạ, phí bảo trì chung cư		64.649.068.187	50.043.227.956
Phải trả chi phí đền bù, giải tỏa		32.477.783.890	36.228.655.209
Nhận đặt cọc từ khách hàng		20.550.000.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn		8.661.791.326	9.190.907.500
Phải trả Ông Phan Văn Bình		68.535.809.188	98.535.809.188
Khác		37.611.535.560	39.611.081.340
<b>Dài hạn</b>		<b>20.428.400.000</b>	<b>1.443.624.500</b>
Nhận góp vốn từ Hợp tác Kinh doanh các dự án bất động sản		19.600.000.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược		828.400.000	1.443.624.500
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>369.202.972.608</b>	<b>312.239.349.291</b>

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 24. VAY

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Giảm do thanh lý Công ty con	Số cuối năm
Vay ngân hàng ngắn hạn (TM số 24.1)	221.419.269.307	886.903.915.271	(916.215.597.045)	(13.433.258.082)	178.674.329.451
Vay ngân hàng dài hạn (TM số 24.2)	581.826.690.561	770.454.072.778	(265.276.623.789)	(1.602.000.000)	1.085.402.139.550
Trái phiếu không chuyển đổi	800.000.000.000	-	(800.000.000.000)	-	-
Vay từ các cá nhân	16.388.395.847	4.648.000.000	(7.411.946.000)	(235.495.847)	13.388.954.000
Vay từ các tổ chức	-	2.850.000.000	-	(2.850.000.000)	-
Chi phí phát hành trái phiếu	(1.203.651.270)	-	1.203.651.270	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.618.430.704.445</b>	<b>1.664.855.988.049</b>	<b>(1.987.700.515.564)</b>	<b>(18.120.753.929)</b>	<b>1.277.465.423.001</b>

Trong đó:

Ngắn hạn

1.194.403.948.267

Dài hạn

547.806.830.701  
729.658.592.300

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 24. VAY (tiếp theo)

#### 24.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm	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	19.355.709.878	Từ ngày 15 tháng 6 năm 2020 đến ngày 30 tháng 11 năm 2020	9,0%	Tổng tài sản thế chấp trị giá 22.766.000.000 VND, bao gồm: Quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh tại phường 5, Thành phố Vũng Tàu; tài sản trên đất là Biệt thự Tiên Sa, Văn phòng làm việc Công ty tại 265 Lê Hồng Phong, thành phố Vũng Tàu
	77.388.087.365	Từ ngày 15 tháng 6 năm 2020 đến ngày 20 tháng 7 năm 2020	7,4%	Máy móc thiết bị theo hợp đồng thế chấp số 01/2019/600371/HĐĐĐ
	58.679.532.208	Từ ngày 19 tháng 3 năm 2020 đến ngày 31 tháng 5 năm 2020	6,0% - 9,2%	Quyền sử hữu công trình nhà xây thô hoặc xây móng trên đất thuộc dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh yên-GĐ1, Tỉnh Vĩnh Phúc số 744/HĐTTCNQSDĐ&CTNO-NVYGĐ1 ngày 12/6/2017
				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 Gạch men Anh em DIC
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn - Chi nhánh Đà Nẵng	11.251.000.000	Từ ngày 14 tháng 1 năm 2020 đến ngày 15 tháng 2 năm 2020	11,0%	
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Chu Lai	12.000.000.000	Từ ngày 14 tháng 1 năm 2020 đến ngày 27 tháng 3 năm 2020	9,5%	Máy móc, thiết bị của công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>178.674.329.451</b>			

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 24. VAY (tiếp theo)

### 24.2 Vay dài hạn ngân hàng từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Xuyên	614.000.000.000	Từ ngày 25 tháng 2 năm 2020 đến ngày 1 tháng 11 năm 2028, từ ngày 25 tháng 3 năm 2021 đến ngày 25 tháng 12 năm 2024	8,8% - 10,5%	Quyền sử dụng đất của thửa đất số 667 với diện tích 7.920 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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;
				95 quyền sử dụng đất tại Dự án Khu Đô thị mới Nam Vĩnh Yên - Giai đoạn 1 - Phần khu 1 đứng tên Tổng công ty Cổ phần Đầu tư phát triển xây dựng với tổng diện tích là 17.162 m <sup>2</sup>
				Các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn: quyền đòi nợ và thu hưởng số tiền đòi nợ; quyền được phân chia và sử dụng, khai thác, và/hoặc sở hữu sản phẩm được phân chia; quyền yêu cầu hoàn trả tiền ứng trước, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại và thu hưởng số tiền này; các quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn,...) của Tổng công ty Cổ phần đầu tư phát triển xây dựng phát sinh từ Dự án Khu đô thị Nam Vĩnh Yên Giai đoạn 1 - Phần khu 2,3
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu	342.088.046.993	Từ ngày 23 tháng 3 năm 2020 đến ngày 14 tháng 12 năm 2022	9,5% - 9,8%	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AL 622002 do UBND Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 31 tháng 1 năm 2008
	712.147.070	Từ ngày 30 tháng 6 năm 2015 đến ngày 30 tháng 6 năm 2020	11%	Khoản tiền gửi có kì hạn 02/12/2019/HĐTG.760.600276 của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
	1.999.575.992	Ngày 26 tháng 5 năm 2021	8,5%	Tài sản phát sinh từ hợp đồng vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Vũng Tàu	106.013.319.436	Từ ngày 22 tháng 1 năm 2020 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> , 43 lô đất tại Khu dân cư Thương mại Phường 4, Hậu Giang diện tích 201.702,8 m <sup>2</sup>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 24. VAY (tiếp theo)

#### 24.2 Vay dài hạn ngân hàng từ ngân hàng (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng như sau: (tiếp theo)

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu - Chi nhánh Hồ Chí Minh	18.066.420.059	Từ ngày 25 tháng 10 năm 2020 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, 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 An Bình – Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu	736.000.000	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2020 đến ngày 7 tháng 1 năm 2024	10,6%	Xe ô tô Toyota Fortuner 7 chỗ trị giá 1.150.000.000 VND theo hợp đồng thế chấp tài sản số 296/18/TC/IV.04 ngày 29 tháng 12 năm 2018
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội – Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu	1.375.000.000	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2020 đến ngày 30 tháng 7 năm 2022	9,5%	Vận thẳng chờ hàng có người đi kèm trị giá 411.630.000 VND theo hợp đồng thế chấp tài sản số 216/1/19/TC/IV.04 ngày 29 tháng 7 năm 2019
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội – Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu	411.630.000	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2020 đến ngày 1 tháng 2 năm 2022	10,3%	Máy bơm tời HUIJIE, cần phân phối bơm bê tông ZoomWolf, ống thép đúc chịu áp lực ST52 theo hợp đồng thế chấp tài sản số 3704.19.551.309.7551.BĐ ngày 31 tháng 1 năm 2019

### TỔNG CỘNG

**1.085.402.139.550**

Trong đó:

Vay dài hạn 729.658.592.300

Vay dài hạn đến hạn trả 355.743.547.250

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác của Chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>							VND
Số đầu năm	2.381.948.190.000	66.111.261.707	169.462.141.790	-	200.096.964.669	72.942.604.812	2.890.561.162.978
Phát hành cổ phiếu mới	-	-	-	-	-	9.535.629.857	9.535.629.857
Cổ tức đã công bố	142.899.640.000	-	-	-	(142.899.640.000)	(5.005.885.000)	(5.005.885.000)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	323.991.905.953	8.933.172.334	332.925.078.287
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(9.403.320.950)	-	(9.403.320.950)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	8.799.246.783	-	(8.799.246.783)	-	-
Khác	-	-	-	-	-	747.180.252	747.180.252
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.524.847.830.000</b>	<b>66.111.261.707</b>	<b>178.261.388.573</b>	<b>-</b>	<b>362.986.662.889</b>	<b>87.152.702.255</b>	<b>3.219.359.845.424</b>
<b>Năm nay</b>							
Số đầu năm	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
Phát hành cổ phiếu mới (*)	474.636.610.000	142.046.728.000	-	-	(149.951.570.000)	-	616.683.338.000
Cổ tức bằng cổ phiếu (**)	149.951.570.000	-	-	-	(176.739.348.100)	(2.174.692.500)	(178.914.040.600)
Cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	390.989.644.585	(19.167.012.971)	371.822.631.614
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	(17.911.694.800)	(793.566.357)	(18.705.261.157)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	17.485.700.828	-	(17.880.809.886)	395.109.058	-
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	(130.006.263)	-	(775.100.000)	(670.311.493)	(800.317.756)
Khác	-	-	-	775.100.000	-	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>3.149.436.010.000</b>	<b>208.157.989.707</b>	<b>195.617.083.138</b>	<b>775.100.000</b>	<b>390.717.784.688</b>	<b>64.742.227.992</b>	<b>4.009.446.195.525</b>

(\*) 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 theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông số 02/2018/NQ-ĐHCD 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 này của Tổng Công ty.

(\*\*) Vào ngày 26 tháng 8 năm 2019, Tổng Công ty đã phát hành 14.995.157 cổ phiếu với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu để trả cổ tức cho các cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông số 65/NQ-ĐHCD ngày 26 tháng 8 năm 2019. Theo đó, vốn cổ phần của Tổng Công ty tăng từ 2.999.484.440.000 VND lên 3.149.436.010.000 VND. Vào ngày 13 tháng 9 năm 2019, Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 15, chấp thuận cho việc tăng vốn cổ phần này của Tổng Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**25.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu năm	2.524.847.830.000	2.381.948.190.000
Tăng trong năm	624.588.180.000	142.899.640.000
Số cuối năm	<u>3.149.436.010.000</u>	<u>2.524.847.830.000</u>
<b>Cổ tức công bố</b>	<b>328.865.610.600</b>	<b>144.430.687.010</b>
Cổ tức đã trả bằng tiền	178.914.040.600	1.531.047.010
Cổ tức đã trả bằng cổ phiếu	149.951.570.000	142.899.640.000

**25.3 Cổ phiếu**

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu đăng ký phát hành	314.943.601	252.484.783
Cổ phiếu bán ra công chúng <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	314.943.601	252.484.783
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	314.943.601	252.484.783

**25.4 Lãi trên cổ phiếu**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	390.989.644.585	323.991.905.953
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	<u>(21.615.623.894)</u>	<u>(17.911.694.800)</u>
<b>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</b>	<b>369.374.020.691</b>	<b>306.080.211.153</b>
Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong năm (**)	287.334.814	267.479.940
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu (Mệnh giá mỗi cổ phiếu là 10.000 VND)	1.286	1.144

(\*) Lợi nhuận dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được điều chỉnh giảm để phản ánh khoản tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2019.

(\*\*) Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. DOANH THU**

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

	Năm nay	VND Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>2.139.478.786.862</b>	<b>2.459.138.866.544</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	1.465.539.334.461	2.082.415.397.031
<i>Doanh thu bán thành phẩm</i>	260.212.912.968	58.126.703.120
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	160.982.498.676	92.178.296.420
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	161.513.759.702	211.461.432.030
<i>Doanh thu hoạt động xây dựng</i>	91.230.281.055	14.957.037.943
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>(23.734.413.231)</b>	<b>(114.130.721.025)</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Hàng bán bị trả lại</i>	(22.456.444.350)	(113.045.868.946)
<i>Giảm giá hàng bán</i>	(1.277.968.881)	(1.084.852.079)
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b><u>2.115.744.373.631</u></b>	<b><u>2.345.008.145.519</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	1.443.082.890.111	1.969.388.618.994
<i>Doanh thu bán thành phẩm</i>	258.934.944.087	57.963.848.393
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	160.982.498.676	92.178.296.420
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	161.513.759.702	211.461.432.030
<i>Doanh thu hoạt động xây dựng</i>	91.230.281.055	14.015.949.682

**26.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm nay	VND Năm trước
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư tài chính	157.093.519.737	126.332.516.076
Lãi tiền gửi và cho vay	40.427.324.614	19.393.307.580
Cổ tức được chia	24.505.172	9.234.324.171
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	226.285	2.936.487
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>197.545.575.808</u></b>	<b><u>154.963.084.314</u></b>

**27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	Năm nay	VND Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	929.675.050.571	1.478.827.610.085
Giá vốn thành phẩm	261.584.203.445	52.904.062.886
Giá vốn hàng hóa	158.158.545.970	207.775.282.063
Giá vốn dịch vụ cung cấp	75.069.776.697	30.546.916.341
Giá vốn hoạt động xây dựng	50.591.778.950	10.370.717.758
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.475.079.355.633</u></b>	<b><u>1.780.424.589.133</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi vay	37.280.602.441	21.663.032.812
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	782.400.000	26.523.000
Chiết khấu thanh toán	494.512.869	96.068.386
Lỗ do chênh lệch tỷ giá (Hoàn nhập) trích lập dự phòng các khoản đầu tư	44.428.505 (11.982.775.783)	38.331.485.968 365.068.473
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>26.619.168.032</u></b>	<b><u>60.482.178.639</u></b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>114.152.311.617</b>	<b>107.969.204.566</b>
Chi phí môi giới	48.663.418.149	53.236.303.539
Chi phí lương nhân viên	24.038.776.297	22.384.036.565
Chi phí mua ngoài	20.265.683.179	8.327.406.333
Chi phí công cụ, dụng cụ	7.162.903.671	7.496.409.284
Chi phí khấu hao	5.326.299.986	5.652.807.425
Chi phí quảng cáo	524.109.365	1.972.934.462
Chi phí khác	8.171.120.970	8.899.306.958
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>150.401.335.317</b>	<b>142.520.178.119</b>
Chi phí nhân viên	69.927.053.528	68.570.036.323
Chi phí giao tế	19.424.307.108	30.003.702.226
Chi phí khấu hao và hao mòn	5.784.187.327	5.792.644.315
Chi phí công cụ, dụng cụ	5.360.389.274	3.203.627.676
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	4.963.939.312	-
Chi phí mua ngoài	1.805.664.938	4.754.402.587
Chi phí khác	43.135.793.830	30.195.764.992
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>264.553.646.934</u></b>	<b><u>250.489.382.685</u></b>

**30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>49.846.064.763</b>	<b>112.238.227.784</b>
Lãi do được giảm khoản nợ phải trả	30.008.983.825	93.000.000.000
Lãi do thanh lý tài sản cố định	5.351.011.729	7.355.018.498
Tiền phạt thu được	4.191.250.234	4.240.977.163
Khác	10.294.818.975	7.642.232.123
<b>Chi phí khác</b>	<b>(111.713.857.888)</b>	<b>(23.353.061.440)</b>
Phí sử dụng đất giai đoạn trước năm 2019	(71.186.980.898)	-
Các khoản phạt	(25.815.059.998)	(8.327.924.880)
Lỗ do thanh lý tài sản cố định	(3.444.334.367)	(7.403.386.468)
Chi phí từ giải thể chi nhánh	-	(3.231.930.809)
Chi phí khác	(11.267.482.625)	(4.389.819.283)
<b>(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b><u>(61.867.793.125)</u></b>	<b><u>88.885.166.344</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	Năm nay	VND Năm trước
Giá vốn bất động sản	930.449.718.194	1.478.827.610.085
Giá vốn hàng hóa và thành phẩm	419.694.526.688	260.679.344.949
Giá vốn dịch vụ cung cấp	124.935.110.751	40.917.634.099
Chi phí lương nhân viên	93.965.829.825	90.954.072.888
Chi phí dịch vụ mua ngoài	71.258.875.631	68.291.046.921
Chi phí khấu hao và hao mòn	37.440.918.820	22.806.617.100
Chi phí công cụ, dụng cụ	12.523.292.945	10.700.036.960
Chi phí khác	49.364.729.713	57.737.608.816
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.739.633.002.567</u></b>	<b><u>2.030.913.971.818</u></b>

**32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Tổng Công ty và các công ty con có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp (thuế "TNDN") với mức thuế suất bằng 20% lợi nhuận thu được (2018: 20%).

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

**32.1 Chi phí thuế TNDN**

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	134.833.768.710	89.843.842.261
Thuế TNDN trích thừa trong năm trước	(6.453.038.940)	-
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b> (Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	<b><u>128.380.729.770</u></b> (28.922.160.839)	<b><u>89.843.842.261</u></b> 5.514.419.546
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>99.458.568.931</u></b>	<b><u>95.358.261.807</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**32.1 Chi phí thuế TNDN**

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:

	Năm nay	VND Năm trước
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>471.281.200.545</b>	<b>428.283.340.094</b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho các công ty trong Tập đoàn	94.256.240.109	85.656.668.019
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Các khoản chi phí không được trừ	28.408.627.616	9.104.673.824
Lỗ thuế	258.213.047	2.644.023.153
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(17.234.432.633)	(12.900.363.605)
Lỗ được chia từ công ty liên kết	493.097.179	13.835.381.125
Trích lập (hoàn nhập) dự phòng	1.663.600.000	(585.236.911)
Lợi nhuận từ hợp đồng liên doanh	(5.034.675.778)	(463.011.338)
Thuế TNDN trích thừa trong những năm trước	(6.453.038.940)	-
Khác	3.100.938.331	(1.933.872.460)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>99.458.568.931</b>	<b>95.358.261.807</b>

**32.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

**32.3 Thuế thu nhập hoãn lại**

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

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Lợi nhuận chưa thực hiện	15.533.046.130	4.360.828.263	11.172.217.867	(91.651.868)
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-	-	7.669.774.145
Dự phòng công ty con và công ty liên kết	(17.406.981.008)	(35.156.923.980)	17.749.942.972	(13.092.541.823)
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>(17.406.981.008)</b>	<b>(35.156.923.980)</b>	<b>17.749.942.972</b>	<b>(5.422.767.678)</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(1.873.934.878)</b>	<b>(30.796.095.717)</b>	<b>28.922.160.839</b>	<b>(5.514.419.546)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**33. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
DIC Resco	Công ty liên kết	Chi phí môi giới Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	102.427.940.573	36.799.845.391
		Bán căn hộ	85.825.634.960	-
		Chi phí thi công	20.549.525.369	-
			3.373.387.268	12.016.854.460
DIC Phương Nam	Công ty liên kết	Thu lãi cho vay	2.673.210.285	-
		Tạm ứng chi phí thi công công trình	-	169.545.431.029
		Chuyển đổi vốn vay thành vốn góp	-	36.200.000.000
		Góp vốn	-	28.750.768.652
		Cho vay	-	6.600.000.000
DIC Số 4	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	183.425.628.502	189.871.134.545
		Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	26.988.339.945	-
		Chuyển nhượng cổ phần	9.144.142.000	-

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>VND</i>				
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i></b>				
DIC Số 4	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	3.382.402.000	2.208.010.428
DIC Phương Nam	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	1.904.083.669	1.443.176.623
Vina Đại Phước	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	1.024.764.990	781.678.376
DIC Bê tông	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	202.731.453	110.973.300
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại DIC	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	11.000	11.000
DIC Resco	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	24.819.697.200	-
			<b>31.333.690.312</b>	<b>4.543.849.727</b>
<b><i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i></b>				
DIC Phương Nam	Công ty liên kết	Tạm ứng chuyển nhượng dự án	187.601.084.910	189.685.905.922
DIC Resco	Công ty liên kết	Trả trước dịch vụ cung cấp	-	1.930.045.518
			<b>187.601.084.910</b>	<b>191.615.951.440</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>VND</i>				
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>				
DIC Phương Nam	Công ty liên kết	Cho vay	67.650.768.652	-
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
DIC Phương Nam	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu	2.142.126.952	102.666.667
DIC Số 4	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu	427.954.339	430.146.119
DIC Resco	Công ty liên kết	Cổ tức phải thu	21.689.000	21.689.000
<b>Phải thu dài hạn khác</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại DIC	Bên liên quan	Hợp đồng hợp tác kinh doanh	3.000.000.000	3.000.000.000
			<b>5.591.770.291</b>	<b>3.554.501.786</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>				
DIC Số 4	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	45.944.084.476	35.626.056.055
DIC Resco	Công ty liên kết	Chi phí môi giới	4.733.148.958	-
DIC Bê tông	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	89.303.700	14.561.704.520
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Thanh Bình	Bên liên quan	Chi phí xây dựng	-	4.540.047.517
			<b>50.766.537.134</b>	<b>54.727.808.092</b>
<b>Người mua trả tiền trước</b>				
DIC Số 4	Công ty liên kết	Tạm ứng chi phí xây dựng	115.000.000	-
<b>Phải trả người bán ngắn hạn khác</b>				
DIC Resco	Công ty liên kết	Chi hộ	14.144.600	-
Lương, thưởng và thù lao cho các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm toán nội bộ, và Ban Tổng Giám đốc như sau:				
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
			<b>7.734.736.230</b>	<b>5.755.902.053</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

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.

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:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**34. 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)

					VND
	Bất động sản	Thương mại và dịch vụ	Cung cấp dịch vụ xây dựng	Loại trừ	Tổng cộng
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019</b>					
Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài	1.465.752.595.322	653.346.640.172	411.737.907.414	(415.092.769.277)	2.115.744.373.631
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>					
Kết quả kinh doanh bộ phận	528.214.531.772	135.262.020.459	(8.004.842.001)	(14.806.692.232)	640.665.017.998
Chi phí không phân bổ					(264.553.646.934)
Lỗ từ công ty liên kết					(13.888.785.170)
Doanh thu tài chính					197.415.569.545
Chi phí tài chính					(26.619.168.032)
Lỗ khác					(61.867.793.125)
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>					<b>471.151.194.282</b>
Chi phí thuế TNDN					(128.380.729.770)
Thu nhập thuế					28.922.160.839
TNDN hoãn lại					<b>371.692.625.351</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>					<b>19.167.012.971</b>
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát					<b>390.859.638.322</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ</b>					<b>371.692.625.351</b>
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019</b>					
<b>Tài sản và công nợ</b>					
Tài sản bộ phận	6.381.173.393.381	145.209.742.948	676.067.670.004	(204.287.939.258)	6.998.162.867.075
Tài sản không phân bổ					1.199.065.640.683
<b>Tổng tài sản</b>					<b>8.197.228.507.758</b>
Công nợ bộ phận	3.567.984.988.059	12.638.285.039	514.325.265.766	(194.743.982.841)	3.900.204.556.023
Công nợ không phân bổ					287.577.756.210
<b>Tổng công nợ</b>					<b>4.187.782.312.233</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**35. CÁC CAM KẾT**

**Thuê hoạt động**

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	834.900.000	1.452.000.000
Từ 1 đến 5 năm	1.020.900.000	3.834.050.000
Trên 5 năm	3.167.000.000	9.106.350.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.022.800.000</b>	<b>14.392.400.000</b>

**Cho thuê hoạt động**

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	7.804.632.357	9.086.994.656
Từ 1 đến 5 năm	27.630.929.428	23.147.991.957
Trên 5 năm	183.500.271.063	158.226.176.514
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>218.935.832.848</b>	<b>190.461.163.127</b>

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

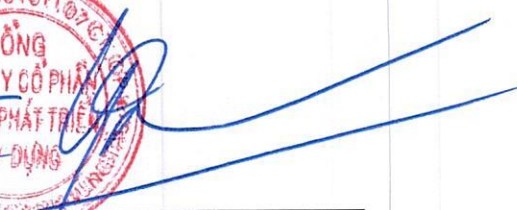
Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.



Lê Thành Hưng  
Người lập



Nguyễn Quang Tín  
Kế toán trưởng

Hoàng Văn Tăng  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2020