

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 riêng	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 40



Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

THÔNG TIN CHUNG

TỔNG CÔNG TY

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

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 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 Tổng 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 riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 theo Giấy Ủy quyền số 15^A/UQ-DIC Corp ngày 15 tháng 7 năm 2019.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

170
C
O P
Á T
JUN
DART

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng ("Tổng Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty 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 RIÊNG

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Tổng Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 15.1 trong báo cáo tài chính riêng. Tổng Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Đồng thời, Tổng Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đề ngày 30 tháng 3 năm 2020.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng đính kèm của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng ("Tổng Công ty") được lập ngày 30 tháng 3 năm 2020 và được trình bày từ trang 6 đến trang 40, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		6.671.089.063.174	5.161.394.504.270
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	575.237.634.714	716.666.189.148
111	1. Tiền		456.733.114.229	381.541.991.600
112	2. Các khoản tương đương tiền		118.504.520.485	335.124.197.548
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		225.000.000.000	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	225.000.000.000	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.797.944.170.779	1.513.557.665.027
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	876.808.757.574	975.234.300.554
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	241.883.997.223	274.067.244.039
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	65.042.000.352	23.323.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	620.733.372.534	247.457.077.338
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(6.523.956.904)	(6.523.956.904)
140	IV. Hàng tồn kho	10	3.927.975.889.773	2.871.355.783.149
141	1. Hàng tồn kho		3.927.975.889.773	2.871.355.783.149
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		144.931.367.908	59.814.866.946
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	127.684.201.166	57.203.847.559
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		472.451.616	-
153	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	18	16.774.715.126	2.611.019.387

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

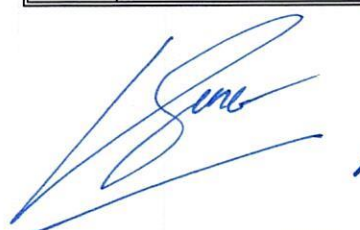
VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.144.342.096.388	1.249.882.807.796
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		142.999.999.999	167.076.385.905
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	60.000.000.000	75.758.385.906
216	3. Phải thu dài hạn khác	9	82.999.999.999	82.999.999.999
219	4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	6	(8.318.000.000)	-
220	II. Tài sản cố định		43.772.824.776	36.540.319.470
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	43.345.769.968	36.096.839.482
222	Nguyên giá		79.449.900.894	69.470.825.856
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(36.104.130.926)	(33.373.986.374)
227	2. Tài sản cố định vô hình		427.054.808	443.479.988
228	Nguyên giá		624.157.000	624.157.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(197.102.192)	(180.677.012)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	155.826.457.411	160.288.894.055
231	1. Nguyên giá		189.189.510.678	189.875.012.128
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(33.363.053.267)	(29.586.118.073)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.173.048.503	1.173.048.503
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.173.048.503	1.173.048.503
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	799.547.575.895	884.804.159.863
251	1. Đầu tư vào công ty con		401.381.128.865	505.877.178.865
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		360.249.748.500	324.739.077.152
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		117.988.909.000	246.418.909.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(107.262.210.470)	(204.421.005.154)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		27.190.000.000	12.190.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		1.022.189.804	-
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	1.022.189.804	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		7.815.431.159.562	6.411.277.312.066

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.719.360.010.995	3.213.846.102.751
310	I. Nợ ngắn hạn		2.844.375.933.339	2.665.312.132.294
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	237.922.307.430	212.189.193.140
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	1.719.220.526.171	990.057.573.638
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	117.381.049.085	78.124.014.842
314	4. Phải trả người lao động	19	10.191.437.157	13.929.430.012
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	11.196.602.817	67.998.387.904
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		3.374.235.992	3.418.599.628
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	360.415.626.457	224.105.449.963
320	8. Vay ngắn hạn	21	372.079.170.058	1.073.500.283.113
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		12.594.978.172	1.989.200.054
330	II. Nợ dài hạn		874.984.077.656	548.533.970.457
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		127.939.751.348	131.313.987.340
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	19.600.000.000	-
338	3. Vay dài hạn	21	727.444.326.308	417.219.983.117
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.096.071.148.567	3.197.431.209.315
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	4.096.071.148.567	3.197.431.209.315
411	1. Vốn cổ phần		3.149.436.010.000	2.524.847.830.000
411a	- Cổ phiếu cổ đông 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
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		189.048.239.781	172.217.135.115
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		549.428.909.079	434.254.982.493
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		73.901.855.061	153.736.571.386
421b	- Lợi nhuận thuần năm nay		475.527.054.018	280.518.411.107
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		7.815.431.159.562	6.411.277.312.066



Lê Thành Hưng
Người lập



Nguyễn Quang Tín
Kế toán trưởng



Hoàng Văn Tăng
Tổng Giám đốc



Ngày 30 tháng 3 năm 2020

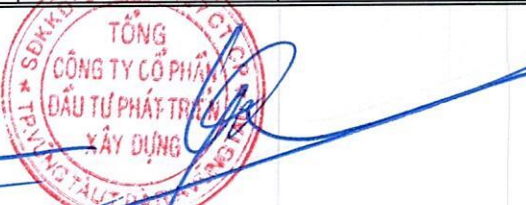
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	1.574.067.823.475	2.098.637.373.286
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	(22.456.444.350)	(113.026.778.037)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	1.551.611.379.125	1.985.610.595.249
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(991.122.016.814)	(1.489.576.456.752)
20	5. Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ		560.489.362.311	496.034.138.497
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	165.504.632.690	157.299.222.905
22	7. Chi phí tài chính	25	55.887.244.321	(120.840.532.883)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(23.564.793.465)	(11.888.865.533)
25	8. Chi phí bán hàng	26	(52.271.249.035)	(57.547.658.002)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(109.998.967.395)	(109.230.534.140)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		619.611.022.892	365.714.636.377
31	11. Thu nhập khác	27	10.532.412.441	6.451.527.400
32	12. Chi phí khác	27	(29.091.488.046)	(13.175.096.642)
40	13. Lỗ khác	27	(18.559.075.605)	(6.723.569.242)
50	14. Lợi nhuận kế toán trước thuế		601.051.947.287	358.991.067.135
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(125.524.893.269)	(86.142.430.173)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại		-	7.669.774.145
60	17. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		475.527.054.018	280.518.411.107


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 RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		601.051.947.287	358.991.067.135
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		8.826.870.069	7.667.120.045
03	(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng		(2.668.631.517)	67.597.928.441
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(238.607.489.543)	(157.298.643.111)
06	Chi phí lãi vay	25	23.564.793.465	11.888.865.533
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		392.167.489.761	288.846.338.043
09	Tăng các khoản phải thu		(252.440.670.259)	(514.686.290.926)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(1.055.934.605.174)	514.144.133.623
11	Tăng các khoản phải trả		1.039.737.776.253	472.874.485.681
12	Tăng chi phí trả trước		(71.502.543.411)	(7.060.444.594)
14	Lãi vay đã trả		(169.008.121.197)	(182.731.740.757)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(98.012.920.928)	(53.716.057.711)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(6.225.326.548)	(3.313.386.700)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(221.218.921.503)	514.357.036.659
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(12.282.440.181)	(13.324.403.181)
23	Tiền chi cho vay đơn vị khác		(303.750.768.652)	(347.623.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay đơn vị khác		32.043.053.256	325.747.803.794
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(82.200.000.000)	(118.499.348.652)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		353.422.296.103	231.760.326.298
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		45.014.657.777	60.927.296.625
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		32.246.798.303	138.988.674.884
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	22.1	616.683.338.000	-
33	Tiền thu từ đi vay	21	1.209.496.660.447	441.100.401.377
34	Tiền trả nợ gốc vay	21	(1.601.897.081.581)	(565.783.158.797)
36	Cổ tức đã trả	22.2	(176.739.348.100)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) hoạt động tài chính		47.543.568.766	(124.682.757.420)

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

VND

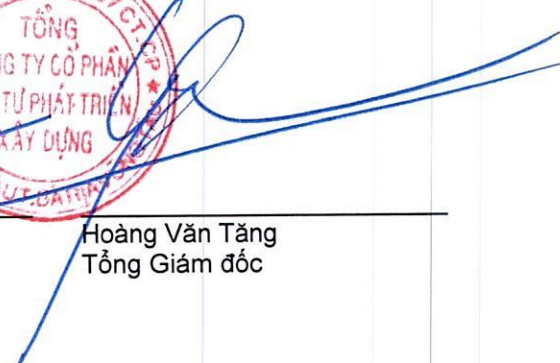
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(141.428.554.434)	528.662.954.123
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		716.666.189.148	188.003.235.025
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	575.237.634.714	716.666.189.148



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 RIÊNG

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 (“Tổng Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“GCNĐKKD”) số 3500101107 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (“Sở KH&ĐT”) Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 13 tháng 3 năm 2008 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh sau:

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

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

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

Số lượng nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 272 người (31 tháng 12 năm 2018: 288 người).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Tổng Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 15.1. Tổng Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Đồng thời, Tổng Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 để ngày 30 tháng 3 năm 2020.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY(tiếp theo)

2.3. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4. Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2. Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

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.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Quyền sử dụng đất	50 năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	50 năm

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

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

3.8 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tổng Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như sau.

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

3.9 Chi phí trả trước

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng 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 dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động của Tổng Công ty.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.13 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

3.14 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.14 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

3.15 Các bên liên quan

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	3.302.595.544	733.830.545
Tiền gửi ngân hàng	453.430.518.685	380.808.161.055
Các khoản tương đương tiền (*)	118.504.520.485	335.124.197.548
TỔNG CỘNG	575.237.634.714	716.666.189.148

(*) 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 (3) tháng trở lên tại 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
Ngắn hạn	876.808.757.574	975.234.300.554
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 Gateway	231.309.483.587	-
Khách hàng Dự án Khu Trung tâm Chí Linh – Vũng Tàu	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	1.900.000.000
Khác	25.488.046.567	80.913.543.291
Dài hạn	8.318.000.000	8.318.000.000
Ông Lê Văn Hưởng	8.318.000.000	8.318.000.000
TỔNG CỘNG	885.126.757.574	983.552.300.554
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(8.318.000.000)	-
GIÁ TRỊ THUẬN	876.808.757.574	983.552.300.554
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	846.264.600.792	980.224.774.877
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh – TM số 30)</i>	30.544.156.782	3.327.525.677

(*) 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 21.2.

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

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	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	15.680.731.170	30.691.283.086
TỔNG CỘNG	<u>241.883.997.223</u>	<u>274.067.244.039</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên liên quan (TM số 30)</i>	187.601.084.910	191.615.951.440
<i>Các bên khác</i>	54.282.912.313	82.451.292.599

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	65.042.000.352	23.323.000.000
Công Ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam	55.950.768.652	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Phước An	9.091.231.700	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Khoáng sản Miền Trung	-	13.323.000.000
Dài hạn	60.000.000.000	75.758.385.906
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em	60.000.000.000	70.000.000.000
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông DIC Miền Đông	-	3.538.379.756
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC	-	2.220.006.150
TỔNG CỘNG	<u>125.042.000.352</u>	<u>99.081.385.906</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên liên quan (TM số 30)</i>	115.950.768.652	89.081.385.906
<i>Các bên khác</i>	9.091.231.700	10.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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
Ngắn hạn	620.733.372.534	247.457.077.338
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
Lãi phải thu	18.136.477.242	13.731.094.746
Tạm ứng cho nhân viên	94.692.690.860	35.236.710.342
Khác	5.237.023.169	5.700.518.987
Dài hạn	82.999.999.999	82.999.999.999
Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng A.T.A.	79.999.999.999	79.999.999.999
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại DIC	3.000.000.000	3.000.000.000
TỔNG CỘNG	703.733.372.533	330.457.077.337
Dự phòng phải thu khác	(6.523.956.904)	(6.523.956.904)
GIÁ TRỊ THUẦN	697.209.415.629	323.933.120.433
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	677.342.289.228	307.199.949.107
<i>Các bên liên quan (TM số 30)</i>	19.867.126.401	16.733.171.326

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (*)	3.539.552.223.153	2.627.586.951.313
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	278.506.919.867	225.022.719.914
Thành phẩm bất động sản	105.262.672.603	15.182.558.019
Nguyên liệu, vật liệu	3.963.707.276	2.584.909.927
Hàng hóa	676.726.874	978.643.976
Công cụ, dụng cụ	13.640.000	-
TỔNG CỘNG	3.927.975.889.773	2.871.355.783.149

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên (i)	1.039.401.917.761	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	645.236.073.774	472.990.458.522
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	181.069.127.502	97.979.075.670
Dự án Khu dân cư Phường 4, Hậu Giang (i)	176.839.312.066	107.096.935.492
Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques	116.218.207.979	40.637.097.533
Dự án Cơ sở Hạ tầng Khu trung tâm Chí Linh - Vũng Tàu (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	33.315.500.455	16.928.158.842
TỔNG CỘNG	<u>3.539.552.223.153</u>	<u>2.627.586.951.313</u>

(i) Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản hình thành từ vốn vay của các dự án trên đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn được trình bày tại các TM số 21.1 và TM số 21.2.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	127.684.201.166	57.203.847.559
Chi phí môi giới dự án	125.873.324.386	55.988.441.330
Công cụ, dụng cụ	1.810.876.780	1.215.406.229
Dài hạn	1.022.189.804	-
Công cụ, dụng cụ	1.022.189.804	-
TỔNG CỘNG	<u>128.706.390.970</u>	<u>57.203.847.559</u>

12. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Tổng Công ty 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						VND
Số đầu năm	20.575.107.190	4.328.023.130	41.082.750.213	3.027.088.503	457.856.820	69.470.825.856
Mua mới trong năm	-	586.320.909	10.260.309.272	1.435.810.000	-	12.282.440.181
Thanh lý	-	-	(2.303.365.143)	-	-	(2.303.365.143)
Số cuối năm	20.575.107.190	4.914.344.039	49.039.694.342	4.462.898.503	457.856.820	79.449.900.894
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	869.652.944	34.080.000	10.348.188.279	1.571.511.587	334.954.546	13.158.387.356
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(9.562.890.298)	(2.389.684.179)	(19.212.601.841)	(1.847.226.680)	(361.583.376)	(33.373.986.374)
Khấu hao trong năm	(584.688.300)	(501.487.019)	(3.474.822.767)	(447.931.157)	(24.580.452)	(5.033.509.695)
Thanh lý	-	-	2.303.365.143	-	-	2.303.365.143
Số cuối năm	(10.147.578.598)	(2.891.171.198)	(20.384.059.465)	(2.295.157.837)	(386.163.828)	(36.104.130.926)
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	11.012.216.892	1.938.338.951	21.870.148.372	1.179.861.823	96.273.444	36.096.839.482
Số cuối năm	10.427.528.592	2.023.172.841	28.655.634.877	2.167.740.666	71.692.992	43.345.769.968

Một số tài sản cố định của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn được trình bày tại TM số 21.1.

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

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

			VND
	<i>Quyền sử dụng đất và hạ tầng cho thuê</i>	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc cho thuê</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	144.455.832.878	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>
Giá trị khấu hao lũy kế:			
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>
Giá trị còn lại:			
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 bổ sung:

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

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	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	(3.776.935.194)	(3.343.308.448)

Khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày tại *TM số 31*.

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.

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư vào công ty con (<i>TM số 15.1</i>)	401.381.128.865	505.877.178.865
Đầu tư vào công ty liên kết (<i>TM số 15.2</i>)	360.249.748.500	324.739.077.152
Đầu tư vào các đơn vị khác (<i>TM số 15.3</i>)	117.988.909.000	246.418.909.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (<i>TM số 15.4</i>)	<u>27.190.000.000</u>	<u>12.190.000.000</u>
TỔNG CỘNG	906.809.786.365	1.089.225.165.017
Dự phòng cho các khoản đầu tư dài hạn	<u>(107.262.210.470)</u>	<u>(204.421.005.154)</u>
GIÁ TRỊ THUẬN	799.547.575.895	884.804.159.863

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09-DN

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

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

15.1 Đầu tư vào công ty con

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Công ty Cổ phần Thủy Cung DIG	147.250.000.000	(3.458.000)	147.250.000.000	(3.458.000)	95,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nam	75.902.432.291	(7.856.552.218)	75.902.432.291	(7.848.039.797)	98,00%
Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại DIC	75.389.000.000	-	75.389.000.000	-	68,58%
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	75.250.000.000	(75.250.000.000)	75.250.000.000	(75.250.000.000)	89,03%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	14.726.900.000	-	14.726.900.000	-	51,67%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) Số 2	12.862.796.574	(3.311.892.620)	12.862.796.574	(3.456.640.952)	50,07%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Khoáng Sản Miền Trung	-	-	20.360.390.000	(20.360.390.000)	68,96%
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC	-	-	84.135.660.000	(65.811.773.167)	96,36%
TỔNG CỘNG	401.381.128.865	(86.421.902.838)	505.877.178.865	(172.730.301.916)	

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có sáu công ty con, như sau:

Công ty Cổ phần Thủy Cung DIG ("DIG Thủy Cung")

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tổng 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. DIG Thủy Cung có trụ sở tọa lạc tại Số 265, Đường Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của DIG Thủy Cung là xây lắp, kinh doanh khách sạn, du lịch; dịch vụ ăn uống, vui chơi giải trí, thể thao.

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

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

15.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tổng 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, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của DIC Hà Nam là đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới; sửa chữa xe máy, thiết bị thi công và phương tiện vận tải.

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tổng 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 Thuý Vân, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của DIC T&T là kinh doanh khách sạn, du lịch; vận tải hành khách du lịch đường bộ; kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành trong nước và ngoài nước.

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tổng 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.

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tổng 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 Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2 ("DIC Số 2")

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tổng 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.

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09-DN

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

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

15.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Loại hình kinh doanh	Ngày 31 tháng 12 năm 2019			Ngày 31 tháng 12 năm 2018		
	Giá gốc	Dự phòng	%	Giá gốc	Dự phòng	%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam ("DIC Phương Nam")	225.400.000.000	-	45,75%	254.150.768.652	-	48,88%
Công ty Cổ phần DIC Số 4 ("DIC Số 4")	109.602.184.500	-	39,29%	27.402.184.500	-	26,23%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Bé tông ("DIC Bé tông")	17.982.564.000	-	36,00%	17.982.564.000	-	36,00%
Công ty Cổ phần Bất động sản DIC ("DIC Resco")	4.815.000.000	-	21,34%	4.815.000.000	-	42,67%
Công ty Cổ phần DIC Toàn Cầu ("DIC Toàn Cầu")	2.450.000.000	(613.002.198)	37,69%	2.450.000.000	(617.536.961)	49,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Du lịch Thể thao Vũng Tàu ("DIC Du lịch")	-	-	-	17.938.560.000	(2.436.781.031)	23,92%
TỔNG CỘNG	360.249.748.500	(613.002.198)		324.739.077.152	(3.054.317.992)	

VND

15.3 Đầu tư vào các đơn vị khác

Loại hình kinh doanh	Ngày 31 tháng 12 năm 2019			Ngày 31 tháng 12 năm 2018		
	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	40.204.950.907	-	14,75%	40.204.950.907	-	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 ("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	-	0,27%	173.958.093	-	0,50%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Thanh Bình	-	-	-	1.240.000.000	(1.155.107.780)	9,02%
TỔNG CỘNG	117.988.909.000	(20.227.305.434)		246.418.909.000	(28.636.385.246)	

VND

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

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

15.4 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu	14.190.000.000	4.190.000.000
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 Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai	5.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	27.190.000.000	12.190.000.000

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
DIC Số 1	68.207.711.411	45.573.673.803
DIC Số 4	45.657.066.360	35.213.568.836
DIC Số 2	26.461.744.880	20.913.510.182
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Phước An	13.852.235.433	13.852.235.433
Công ty Cổ phần Xây dựng Hà Nội CPM	9.884.406.406	2.133.420.845
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	60.009.751.003	86.014.243.532
TỔNG CỘNG	237.922.307.430	212.189.193.140
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên liên quan (TM số 30)</i>	<i>145.937.824.347</i>	<i>113.291.788.366</i>
<i>Các bên khác</i>	<i>91.984.483.083</i>	<i>98.897.404.774</i>

17. 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 Khu trung tâm Chí Linh – Vũng Tàu	45.526.306.909	30.799.863.491
Khách hàng các dự án khác	11.566.311.946	10.560.689.427
TỔNG CỘNG	1.719.220.526.171	990.057.573.638

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

18. THUẾ

	VND			
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Tăng trong năm</i>	<i>Giảm trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Phải thu				
Thuế TNDN tạm nộp	2.611.019.387	12.981.632.450	-	15.592.651.837
Thuế giá trị gia tăng	-	1.182.063.289	-	1.182.063.289
TỔNG CỘNG	<u>2.611.019.387</u>	<u>14.163.695.739</u>	-	<u>16.774.715.126</u>
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	72.944.997.544	125.524.893.269	(85.031.288.478)	113.438.602.335
Thuế giá trị gia tăng	4.963.960.639	97.392.377.022	(100.734.991.366)	1.621.346.295
Thuế thu nhập cá nhân	215.056.659	8.569.590.880	(6.536.648.156)	2.247.999.383
Thuế khác	-	680.973.055	(607.871.983)	73.101.072
TỔNG CỘNG	<u>78.124.014.842</u>	<u>232.167.834.226</u>	<u>(192.910.799.983)</u>	<u>117.381.049.085</u>

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí lãi vay	3.994.591.993	60.411.577.710
Chi phí hoạt động	7.202.010.824	7.586.810.194
TỔNG CỘNG	<u>11.196.602.817</u>	<u>67.998.387.904</u>

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

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	360.415.626.457	224.105.449.963
Tạm ứng lợi nhuận được chia từ hợp tác kinh doanh	116.288.584.457	77.186.043.598
Thu hồi vốn nhân rồi từ công ty con	91.154.153.576	31.654.153.576
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	5.867.927.500	6.087.907.500
Khác	29.428.108.847	22.905.462.124
Dài hạn	19.600.000.000	-
Nhận góp vốn từ Hợp tác Kinh doanh các dự án bất động sản	19.600.000.000	-
TỔNG CỘNG	380.015.626.457	224.105.449.963
<i>Trong đó:</i>		
Các bên khác	288.861.472.881	192.451.296.387
Các bên liên quan (TM số 30)	91.154.153.576	31.654.153.576

21. VAY

	VND			
	Số đầu năm	Vay trong năm	Trả nợ gốc vay	Số cuối năm
Vay ngân hàng ngắn hạn (TM số 21.1)	120.000.000.000	442.112.587.669	(542.756.877.791)	19.355.709.878
Vay ngân hàng dài hạn (TM số 21.2)	571.923.917.500	767.384.072.778	(259.140.203.790)	1.080.167.786.488
Trái phiếu	800.000.000.000	-	(800.000.000.000)	-
Chi phí phát hành trái phiếu	(1.203.651.270)	-	1.203.651.270	-
TỔNG CỘNG	1.490.720.266.230	1.209.496.660.447	(1.600.693.430.311)	1.099.523.496.366
<i>Trong đó:</i>				
Ngắn hạn	1.073.500.283.113			372.079.170.058
Dài hạn	417.219.983.117			727.444.326.308

21.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

Ngân hàng	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND		(%/năm)	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	<u>19.355.709.878</u>	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

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09-DN

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

21. VAY (tiếp theo)

21.2 Vay ngân hàng dài hạn

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần 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; và 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 ² tại Phường Khai Quang, Thành phố Vinh Yên, Tỉnh Vinh Phúc, tờ bản đồ số 16, thửa đất số 805 và 806 với diện tích 17.341 m ² tại Xã Thanh Trù, Thành phố Vinh Yên, tỉnh Vinh 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 Vinh yên - Giai đoạn 1 - Phân khu 1 đứng tên Tổng công ty Cổ phần Đầu tư phát triển xây dựng với tổng diện tích là 17.162 m ² 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 Vinh yên Giai đoạn 1 - Phân 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
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 ² và tài sản hình thành trong tương lai thuộc Dự án Phoenix I và Phoenix II, 43 lô đất tại Khu đô thị Du lịch Sinh thái Đại Phước diện tích 55.064 m ² , 43 lô đất tại Khu dân cư Thương mại Phường 4, Hậu Giang diện tích 201.702,8 m ²
Ngân hàng Thương mại Cổ phần A 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
TỔNG CỘNG	1.080.167.786.488			

Trong đó:

Vay dài hạn	727.444.326.308
Vay dài hạn đến hạn trả	352.723.460.180

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09-DN

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018					
Số đầu năm	2.381.948.190.000	66.111.261.707	164.514.693.105	312.041.095.406	2.924.615.240.218
Cổ tức công bố	142.899.640.000	-	-	(142.899.640.000)	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	280.518.411.107	280.518.411.107
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	7.702.442.010	(7.702.442.010)	-
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	(7.702.442.010)	(7.702.442.010)
Số cuối năm	2.524.847.830.000	66.111.261.707	172.217.135.115	434.254.982.493	3.197.431.209.315
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019					
Số đầu năm	2.524.847.830.000	66.111.261.707	172.217.135.115	434.254.982.493	3.197.431.209.315
Phát hành cổ phiếu mới (*)	474.636.610.000	142.046.728.000	-	-	616.683.338.000
Cổ tức bằng cổ phiếu (**)	149.951.570.000	-	-	(149.951.570.000)	-
Cổ tức bằng tiền	-	-	-	(176.739.348.100)	(176.739.348.100)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	475.527.054.018	475.527.054.018
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	16.831.104.666	(16.831.104.666)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(16.831.104.666)	(16.831.104.666)
Số cuối năm	3.149.436.010.000	208.157.989.707	189.048.239.781	549.428.909.079	4.096.071.148.567

(*) 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Giao dịch về vốn với chủ sở hữu

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	2.524.847.830.000	2.381.948.190.000
Tăng trong năm	<u>624.588.180.000</u>	<u>142.899.640.000</u>
Số cuối năm	<u>3.149.436.010.000</u>	<u>2.524.847.830.000</u>
Cổ tức đã chia	326.690.918.100	142.899.640.000
Cổ tức đã trả bằng tiền	176.739.348.100	-
Cổ tức đã trả bằng cổ phiếu	149.951.570.000	142.899.640.000

22.3 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

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	1.574.067.823.475	2.098.637.373.286
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	1.488.209.039.672	2.087.222.090.477
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	85.716.261.985	10.764.027.530
<i>Doanh thu hoạt động xây dựng</i>	142.521.818	651.255.279
Các khoản giảm trừ doanh thu	(22.456.444.350)	(113.026.778.037)
Hàng bán trả lại	<u>(22.456.444.350)</u>	<u>(113.026.778.037)</u>
Doanh thu thuần	<u>1.551.611.379.125</u>	<u>1.985.610.595.249</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	1.465.752.595.322	1.974.195.312.440
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	85.716.261.985	10.764.027.530
<i>Doanh thu hoạt động xây dựng</i>	142.521.818	651.255.279

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

23. DOANH THU (tiếp theo)

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư tài chính	116.084.380.132	125.833.431.200
Lãi tiền gửi và cho vay	44.568.173.073	21.795.849.611
Cổ tức được chia	4.851.867.200	9.669.362.300
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	212.285	579.794
TỔNG CỘNG	<u>165.504.632.690</u>	<u>157.299.222.905</u>

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	937.538.063.550	1.482.977.898.274
Giá vốn dịch vụ cung cấp	53.441.431.446	6.598.558.478
Giá vốn hoạt động xây dựng	142.521.818	-
TỔNG CỘNG	<u>991.122.016.814</u>	<u>1.489.576.456.752</u>

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	23.564.793.465	11.888.865.533
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	17.569.094.029	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	38.331.485.968
(Hoàn nhập) trích lập dự phòng đầu tư tài chính	(97.158.794.684)	70.524.112.996
Khác	137.662.869	96.068.386
TỔNG CỘNG	<u>(55.887.244.321)</u>	<u>120.840.532.883</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	52.271.249.035	57.547.658.002
Chi phí môi giới	48.701.599.971	53.260.712.630
Chi phí quảng cáo	347.636.363	1.972.934.462
Chi phí khác	3.222.012.701	2.314.010.910
Chi phí quản lý doanh nghiệp	109.998.967.395	109.230.534.140
Chi phí nhân viên	44.224.465.869	47.425.747.326
Chi phí giao tế	19.424.307.108	29.930.363.000
Chi phí khấu hao và hao mòn	4.253.614.079	3.843.890.731
Chi phí khác	42.096.580.339	28.030.533.083
TỔNG CỘNG	<u>162.270.216.430</u>	<u>166.778.192.142</u>

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

27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	10.532.412.441	6.451.527.400
Lãi phạt chậm thanh toán	4.435.054.415	-
Thu tiền phạt do vi phạm hợp đồng kinh tế	4.191.250.234	4.240.977.163
Thu nhập khác	1.906.107.792	2.210.550.237
Chi phí khác	(29.091.488.046)	(13.175.096.642)
Các khoản phạt	(18.069.930.582)	(7.234.659.309)
Chi phí từ giải thể chi nhánh	-	(3.231.930.809)
Chi phí khác	(11.021.557.464)	(2.708.506.524)
LỖ KHÁC	(18.559.075.605)	(6.723.569.242)

28. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bất động sản	937.538.063.550	1.482.977.898.274
Chi phí dịch vụ mua ngoài	50.268.651.078	56.669.310.036
Chi phí lương nhân viên	44.224.465.869	47.425.747.326
Chi phí giao tế	19.424.307.108	29.930.363.000
Chi phí khấu hao và hao mòn	8.826.870.069	7.667.120.045
Giá vốn dịch vụ cung cấp	49.807.018.070	2.558.160.750
Chi phí khác	43.302.857.500	29.126.049.463
TỔNG CỘNG	1.153.392.233.244	1.656.354.648.894

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

29.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	131.977.932.209	86.142.430.173
Thuế TNDN trích thừa trong năm trước	(6.453.038.940)	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	125.524.893.269	86.142.430.173
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	-	(7.669.774.145)
TỔNG CỘNG	125.524.893.269	78.472.656.028

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	601.051.947.287	358.991.067.135
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Tổng Công ty	120.210.389.457	71.798.213.427
<i>Các điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	16.108.991.970	9.656.563.310
Cổ tức, lợi nhuận được chia	(970.373.440)	(1.933.872.460)
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)	-
Chi phí thuế TNDN	125.524.893.269	78.472.656.028

29.2 Thuế TNDN hiện hành

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

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

			VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
DIC Số 1	Công ty con	Chi phí xây dựng	254.413.762.011	201.645.592.615
		Cho vay	-	27.500.000.000
		Cung cấp dịch vụ	-	4.039.730.962
DIC Số 4	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	183.425.628.502	201.811.025.455
		Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	26.988.339.945	-
		Chuyển nhượng cổ phần	9.144.142.000	-
DIG Thủy Cung	Công ty con	Góp vốn	-	67.250.000.000
DIC Số 2	Công ty con	Chi phí xây dựng	129.837.094.532	72.876.880.286
		Cho vay	-	11.300.000.000

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
DIC Resco	Công ty liên kết	Chi phí môi giới	102.427.940.573	51.970.822.285
		Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	85.825.634.960	-
		Bán căn hộ	20.549.525.369	-
		Chi phí thi công	3.373.387.268	-
DIC Phương Nam	Công ty liên kết	Cho vay	-	6.600.000.000
		Thu lãi cho vay	2.039.460.285	-
		Chi phí tiếp khách	1.444.851.493	-
		Dịch vụ cung cấp	-	3.429.218.702
DIC T&T	Công ty con	Chi phí dịch vụ	7.067.704.738	8.344.312.341
		Cổ tức nhận được	-	3.872.686.500
DIC Anh em	Công ty con	Cho vay	-	60.000.000.000
		Lãi vay	4.681.084.444	-
Vina Đại Phước	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ cung cấp	3.362.304.100	739.265.856

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn khách hàng				
DIC Resco	Công ty liên kết	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.819.697.200	-
DIC Số 4	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	3.382.402.000	1.900.000.000
Vina Đại Phước	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ	1.024.764.990	781.678.376
DIC Số 1	Công ty con	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	461.879.918	84.268.318
DIC Phương Nam	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	302.714.457	302.714.457
DIC Bê tông	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	201.231.453	109.773.300
DIC T&T	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	196.282.000	-
DIC Số 2	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	155.184.764	13.369.000
DIC Du lịch Thể thao	Trước đây là công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	-	135.722.226
			30.544.156.782	3.327.525.677

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

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

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

				VND	
<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>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>					
DIC Phương Nam	Công ty liên kết	Trả trước thực hiện 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	
			<u>187.601.084.910</u>	<u>191.615.951.440</u>	
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>					
DIC Phương Nam	Công ty liên kết	Cho vay	55.950.768.652	-	
DIC Khoáng Sản Miền Trung	Công ty con	Cho vay	-	13.323.000.000	
<i>Phải thu về cho vay dài hạn</i>					
DIC Anh em	Công ty con	Cho vay	60.000.000.000	70.000.000.000	
DIC Bê tông	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay	-	3.538.379.756	
DIC Vật liệu Xây dựng	Trước đây là công ty con	Cho vay	-	2.220.006.150	
			<u>115.950.768.652</u>	<u>89.081.385.906</u>	
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>					
DIC Anh em	Công ty con	Lãi vay phải thu	14.275.356.110	9.594.261.666	
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 trái phiếu	427.954.339	430.146.119	
DIC Resco	Công ty liên kết	Cổ tức phải thu	21.689.000	-	
DIC Vật liệu Xây dựng	Trước đây là công ty con	Lãi vay phải thu	-	2.860.716.265	
DIC Khoáng Sản Miền Trung	Trước đây là công ty con	Lãi vay phải thu	-	743.304.029	
DIC Hà Nam	Công ty con	Chi hộ	-	2.076.580	
<i>Phải thu dài hạn khác</i>					
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	
			<u>19.867.126.401</u>	<u>16.733.171.326</u>	

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>				
DIC Số 1	Công ty con	Chi phí xây dựng	68.207.711.411	45.591.436.803
DIC Số 4	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	45.657.066.360	35.213.568.836
DIC số 2	Công ty con	Chi phí xây dựng	26.461.744.880	20.913.510.182
DIC Bất động sản	Công ty liên kết	Chi phí môi giới	4.733.148.958	6.174.732.086
DIC T&T	Công ty con	Mua dịch vụ	878.152.738	1.656.377.176
DIC Vật liệu Xây dựng	Trước đây là công ty con	Mua nguyên vật liệu	-	3.742.163.283
			145.937.824.347	113.291.788.366
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>				
DIG Thủy Cung	Công ty con	Cho mượn	84.500.000.000	25.000.000.000
DIC Hà Nam	Công ty con	Cho mượn	6.654.153.576	6.654.153.576
			91.154.153.576	31.654.153.576

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và các lợi ích khác	7.734.736.230	5.755.902.053

31. CAM KẾT CHO THUÊ HOẠT ĐỘNG

Tổng Công ty 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:

	<i>VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dưới 1 năm	5.362.532.357	4.381.145.084
Từ 1 đến 5 năm	21.450.129.428	17.524.580.336
Trên 5 năm	159.842.271.063	141.563.346.140
TỔNG CỘNG	186.654.932.848	163.469.071.560

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

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

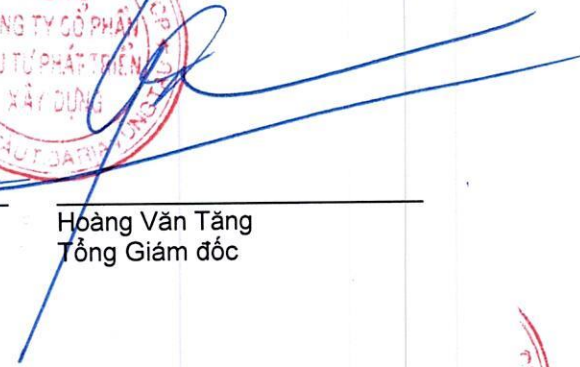
Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty.



Lê Thành Hưng
Người lập



Nguyễn Quang Tín
Kế toán trưởng



Hoàng Văn Tăng
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

