

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020



Tổng Công ty Cổ Phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	12 - 44

GT
TĐ
GT
TĐ
GT
TĐ
GT
TĐ

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

THÔNG TIN CHUNG

TỔNG CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Thiện Tuấn	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó chủ tịch	
Ông Trần Minh Phú	Phó chủ tịch	miễn nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2020
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	
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Thành viên	bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2020
Ông Trần Thái Phong	Thành viên	bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2020
Bà Nguyễn Thảo My	Thành viên	bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2020

BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

Các thành viên của Ban kiểm toán nội bộ trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Đinh Quang Hoàn	Trưởng ban	miễn nhiệm ngày 18 tháng 8 năm 2020
Ông Nguyễn Hùng Cường	Thành viên	miễn nhiệm ngày 18 tháng 8 năm 2020
Ông Trần Thái Phong	Trưởng ban	bổ nhiệm ngày 18 tháng 8 năm 2020
Bà Lê Thu Trang	Thành viên	
Ông Nguyễn Trọng Nghĩa	Thành viên	bổ nhiệm ngày 18 tháng 8 năm 2020

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Hoàng Văn Tăng	Tổng Giám đốc	
Ông Bùi Văn Sự	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Văn Tùng	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 18 tháng 8 năm 2020
Ông Nguyễn Quang Tín	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 18 tháng 8 năm 2020
Ông Trần Văn Đạt	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 4 tháng 3 năm 2020
Ông Phạm Văn Thành	Phó Tổng Giám đốc	

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

HỘI ĐỒNG ĐẦU TƯ

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

Ông Nguyễn Thiện Tuấn	Trưởng Hội đồng	
Ông Trần Minh Phú	Phó Hội đồng	bổ nhiệm ngày 3 tháng 6 năm 2020
Ông Nguyễn Hùng Cường	Thành viên	
Ông Hoàng Văn Tăng	Thành viên	
Ông Đinh Quang Hoàn	Thành viên	
Ông Vũ Hữu Điền	Thành viên	miễn nhiệm ngày 2 tháng 6 năm 2020

TIỂU BAN NHÂN SỰ VÀ TIỀN LƯƠNG

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là ông Nguyễn Thiện Tuấn và ông Hoàng Văn Tăng.

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 giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 theo Giấy Ủy quyền số 15A/UQ-DIC Corp ngày 15 tháng 7 năm 2019.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Tổng Công ty Cổ Phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ Phần Đầu tư Phát triển Xây dựng ("Tổng Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC


Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Phê duyệt bởi Chủ tịch Hội đồng Quản trị:


Hoàng Văn Tăng
Tổng Giám đốc




Nguyễn Thiện Tuấn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 28 tháng 8 năm 2020

Số tham chiếu: 6094229/21934223-HN

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng ("Tổng Công ty") và các công ty con ("Tập đoàn"), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2020 và được trình bày từ trang 6 đến trang 44, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		6.561.153.584.198	7.130.818.433.089
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	263.078.748.479	593.928.466.557
111	1. Tiền		106.646.825.178	475.423.946.072
112	2. Các khoản tương đương tiền		156.431.923.301	118.504.520.485
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	151.000.000.000	225.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		151.000.000.000	225.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.982.853.617.447	1.955.553.803.522
131	1. Phải thu ngắn hạn khách hàng	6	868.665.248.770	941.283.317.787
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	259.025.116.853	245.583.601.237
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	89.442.000.352	76.742.000.352
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	780.770.517.168	706.996.067.588
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(15.061.967.335)	(15.061.967.335)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		12.701.639	10.783.893
140	IV. Hàng tồn kho	10	3.981.524.520.127	4.193.597.789.629
141	1. Hàng tồn kho		3.991.199.801.237	4.203.273.070.739
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(9.675.281.110)	(9.675.281.110)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		182.696.698.145	162.738.373.381
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	157.932.886.741	141.695.131.646
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	21	9.779.546.120	3.488.658.997
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	14.984.265.284	17.554.582.738

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.540.086.876.878	1.066.410.074.669
210	I. Phải thu dài hạn		84.005.999.999	84.608.901.281
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6	8.318.000.000	8.318.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	84.005.999.999	84.608.901.281
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(8.318.000.000)	(8.318.000.000)
220	II. Tài sản cố định		776.738.113.130	333.908.838.505
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	756.037.617.670	314.221.282.162
222	Nguyên giá		1.056.188.876.253	610.728.128.924
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(300.151.258.583)	(296.506.846.762)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	20.700.495.460	19.687.556.343
228	Nguyên giá		21.313.841.179	20.227.483.179
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(613.345.719)	(539.926.836)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	153.934.562.305	155.826.457.411
231	1. Nguyên giá		189.189.510.678	189.189.510.678
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(35.254.948.373)	(33.363.053.267)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	16	87.273.059.817	89.440.203.454
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		87.273.059.817	89.440.203.454
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	314.775.999.420	318.897.456.287
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		196.846.283.885	192.967.740.752
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		119.083.369.377	119.083.369.377
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(20.343.653.842)	(20.343.653.842)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		19.190.000.000	27.190.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		123.359.142.207	83.728.217.731
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	64.295.248.921	23.933.379.401
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	17.284.070.742	15.533.046.130
269	3. Lợi thế thương mại	18	41.779.822.544	44.261.792.200
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		8.101.240.461.076	8.197.228.507.758

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.135.192.216.381	4.187.782.312.233
310	I. Nợ ngắn hạn		3.215.883.184.492	3.269.454.322.565
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	254.173.262.342	325.518.932.410
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	1.824.814.432.646	1.732.835.761.768
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	166.837.077.963	213.784.272.638
314	4. Phải trả người lao động		15.927.443.892	21.520.456.683
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	12.385.935.901	17.137.428.832
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		61.542.193.930	48.270.285.399
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	342.619.715.658	348.774.572.608
320	8. Vay ngắn hạn	24	510.357.791.178	547.806.830.701
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		27.225.330.982	13.805.781.526
330	II. Nợ dài hạn		919.309.031.889	918.327.989.668
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		126.252.633.352	150.202.152.005
337	2. Phải trả dài hạn khác	23	20.298.000.000	20.428.400.000
338	3. Vay dài hạn	24	747.516.989.692	729.658.592.300
339	4. Trái phiếu chuyển đổi	24	7.300.000.000	-
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.3	17.406.981.008	17.406.981.008
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		534.427.837	631.864.355
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.966.048.244.695	4.009.446.195.525
410	I. Vốn chủ sở hữu	25.1	3.966.048.244.695	4.009.446.195.525
411	1. Vốn cổ phần		3.149.436.010.000	3.149.436.010.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.149.436.010.000	3.149.436.010.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		208.131.489.707	208.157.989.707
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		775.100.000	775.100.000
415	4. Cổ phiếu quỹ		(90.270.193.851)	-
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		218.596.402.842	195.617.083.138
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		415.533.830.314	390.717.784.688
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		343.068.962.435	(271.859.897)
421b	- Lợi nhuận thuần sau thuế kỳ này		72.464.867.879	390.989.644.585
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		63.845.605.683	64.742.227.992
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		8.101.240.461.076	8.197.228.507.758

Lê Thành Hưng
Người lập

Nguyễn Quang Tín
Kế toán trưởng

Hoàng Văn Tăng
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	897.565.684.881	695.328.576.654
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	(7.785.225.272)	(5.205.480.029)
10	3. Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	889.780.459.609	690.123.096.625
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(692.266.861.791)	(546.950.444.063)
20	5. Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ		197.513.597.818	143.172.652.562
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	13.515.322.011	19.810.094.847
22	7. Chi phí tài chính	28	(15.404.028.310)	(6.658.028.973)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(15.186.434.994)	(10.400.225.049)
24	8. Phân chia lỗ từ công ty liên doanh, liên kết		(19.244.456.867)	(22.950.662.141)
25	9. Chi phí bán hàng	29	(36.714.157.776)	(19.989.519.208)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(60.355.895.810)	(65.169.381.461)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		79.310.381.066	48.215.155.626
31	12. Thu nhập khác	30	23.476.826.690	9.151.739.283
32	13. Chi phí khác	30	(6.628.722.391)	(3.385.450.756)
40	14. Lợi nhuận khác	30	16.848.104.299	5.766.288.527
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		96.158.485.365	53.981.444.153
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(25.953.898.656)	(20.715.489.251)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	32.1	1.751.024.612	5.941.895.377
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		71.955.611.321	39.207.850.279
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		72.464.867.879	40.414.561.839
62	20. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(509.256.558)	(1.206.711.560)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	25.4	211	110
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	25.4	211	110

Lê Thành Hưng
Người lập

Nguyễn Quang Tín
Kế toán trưởng

Hoàng Văn Tăng
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

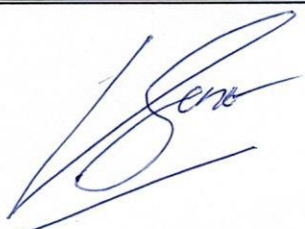
VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		96.158.485.365	53.981.444.153
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		19.463.607.327	18.745.952.500
03	Hoàn nhập dự phòng		-	(1.155.107.780)
05	Lỗ (lãi) từ hoạt động đầu tư		3.819.246.277	(21.724.120.870)
06	Chi phí lãi vay	28	15.186.434.994	10.400.225.049
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		134.627.773.963	60.248.393.052
09	Tăng các khoản phải thu		(13.997.278.914)	(4.955.155.256)
10	Tăng hàng tồn kho		(243.122.669.231)	(195.785.541.565)
11	Tăng các khoản phải trả		63.629.995.688	588.069.991.180
12	Tăng chi phí trả trước		(56.599.624.615)	(92.527.555.051)
14	Tiền lãi vay đã trả		(65.574.497.889)	(126.972.338.165)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	21	(90.470.834.626)	(92.019.213.410)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(11.737.318.844)	(2.786.050.250)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(283.244.454.468)	133.272.530.535
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi mua sắm tài sản cố định		(3.079.104.543)	(12.923.801.015)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		1.989.410.593	1.713.632.410
23	Tiền chi cho vay đơn vị khác		(38.700.000.000)	(11.700.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay đơn vị khác		100.000.000.000	1.720.053.256
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(15.123.000.000)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	31.708.605.236
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		9.794.766.322	12.572.673.182
28	Tiền thu từ cổ đông thiểu số góp vốn vào công ty con		100.000.000	-
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		54.982.072.372	23.091.163.069
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		(26.500.000)	616.683.338.000
32	Tiền mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	25.1	(90.270.193.851)	-
33	Tiền thu từ đi vay	24	471.461.598.418	814.390.548.815
34	Tiền trả nợ gốc vay	24	(483.752.240.549)	(1.151.823.787.646)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	25.2	-	(176.739.348.100)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(102.587.335.982)	102.510.751.069

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(330.849.718.078)	258.874.444.673
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		593.928.466.557	734.834.226.232
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	263.078.748.479	993.708.670.905



Lê Thành Hưng
Người lập



Nguyễn Quang Tín
Kế toán trưởng



Hoàng Văn Tăng
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 là 2.290 (31 tháng 12 năm 2019: 2.220).

Cơ cấu tổ chức

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh chính	Tình trạng	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %
Công ty TNHH Du lịch DIC (“DIC Du lịch”)	Kinh doanh dịch vụ và thương mại	Đang hoạt động	99,99	99,99
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1 (“DIC Số 1”)	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	Đang hoạt động	51,67	51,67
Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại DIC (“DIC T&T”)	Kinh doanh khách sạn, du lịch, vận tải hành khách du lịch đường bộ	Đang hoạt động	68,58	68,58
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nam (“DIC Hà Nam”)	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	Đang hoạt động	98,00	98,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2 (“DIC Số 2”)	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	Đang hoạt động	50,07	50,07
Công ty Cổ phần Thủy Cung DIG (“DIG Thủy Cung”)	Xây lắp, kinh doanh khách sạn, du lịch, dịch vụ ăn uống, vui chơi giải trí, thể thao	Đang hoạt động	95,00	95,00
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC (“DIC Anh em”)	Sản xuất sản phẩm gốm sứ, bán buôn vật liệu, khai thác khoáng sản	Đang hoạt động	89,03	89,03

(*) Vào ngày 1 tháng 7 năm 2020, Tổng Công ty đã hoàn thành việc phát hành 3.548.950 cổ phiếu để hoán đổi cho các cổ đông của DIC T&T (ngoại trừ Tổng Công ty) theo hợp đồng sáp nhập với DIC T&T ngày 20 tháng 12 năm 2019. Việc phát hành này đã được thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông bất thường của Tổng Công ty vào ngày 8 tháng 11 năm 2019. Theo đó, vốn cổ phần của Tổng Công ty tăng từ 3.149.436.010.000 VND lên 3.184.925.510.000 VND. Việc thay đổi vốn cổ phần này đã được Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 17 ngày 27 tháng 7 năm 2020.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Tổng Công ty ("công ty mẹ") và báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020.

Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí khác, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2 *Hàng tồn kho*

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm lập bảng cân đối kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Quyền sử dụng đất	38 năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc và thiết bị	3 - 20 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 10 năm
Tài sản cố định khác	5 - 20 năm
Phần mềm máy tính	5 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư 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 giữa niên độ

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 hợp nhất giữa niên độ.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.12 Phân phối lợi nhuận (tiếp theo)

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.13 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

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

3.14 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ được khách hàng xác nhận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

3.17 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Tiền mặt	3.689.734.584	4.444.189.710
Tiền gửi ngân hàng	102.957.090.594	470.936.576.362
Tiền đang chuyển	-	43.180.000
Các khoản tương đương tiền (*)	156.431.923.301	118.504.520.485
TỔNG CỘNG	263.078.748.479	593.928.466.557

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại với kỳ hạn gốc dưới ba tháng và hưởng lãi suất dao động từ 3,95%/năm đến 4,7%/năm (năm 2019: 5,0%/năm đến 5,3%/năm).

Một số hợp đồng tiền gửi Tập đoàn đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn như đã trình bày trong TM số 24.1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. ĐÀU 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 các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất dao động từ 5,3%/năm đến 6,9%/năm (năm 2019: 5,3%/năm đến 6,9%/năm).

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	868.665.248.770	941.283.317.787
Khách hàng Dự án Chung cư Vũng Tàu Gateway	343.424.705.152	231.309.483.587
Khách hàng Dự án Khu căn hộ Cao cấp DIC Phoenix	191.918.489.259	268.776.436.753
Khách hàng Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	186.027.843.940	301.913.033.179
Khách hàng Dự án Khu Trung tâm Chí Linh – Vũng Tàu	22.423.429.041	23.528.032.041
Công ty TNHH Logistics Cái Mép	13.348.875.551	27.348.875.551
Khách hàng Dự án Thủy Tiên	13.300.534.233	13.235.275.947
Công ty Cổ phần DCP Châu Á	9.176.047.500	9.176.047.500
Công ty Cổ phần DIC Số 4	-	3.382.402.000
Khác	89.045.324.094	62.613.731.229
Dài hạn	8.318.000.000	8.318.000.000
Ông Lê Văn Hường	8.318.000.000	8.318.000.000
TỔNG CỘNG	876.983.248.770	949.601.317.787
Dự phòng phải thu khó đòi	(16.856.010.431)	(16.856.010.431)
GIÁ TRỊ THUẦN	860.127.238.339	932.745.307.356
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	843.337.267.507	901.411.617.044
<i>Các bên liên quan (TM số 33)</i>	16.789.970.832	31.333.690.312

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam	187.245.558.431	187.601.084.910
Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Thành Đạt	13.625.960.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại A & T	6.959.038.087	20.536.820.495
Công ty TNHH Thang máy Mitsubishi Việt Nam	4.929.630.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Thiên Quang	4.922.376.698	6.728.630.014
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Xây dựng Phương Nguyên	121.085.205	11.336.730.634
Khác	41.221.468.432	19.380.335.184
TỔNG CỘNG	259.025.116.853	245.583.601.237
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên liên quan (TM số 33)</i>	187.245.558.431	187.601.084.910
<i>Các bên khác</i>	71.779.558.422	57.982.516.327

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam	80.350.768.652	67.650.768.652
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Phước An	<u>9.091.231.700</u>	<u>9.091.231.700</u>
TỔNG CỘNG	<u>89.442.000.352</u>	<u>76.742.000.352</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên liên quan (TM số 33)</i>	80.350.768.652	67.650.768.652
<i>Các bên khác</i>	<u>9.091.231.700</u>	<u>9.091.231.700</u>

9. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	780.770.517.168	706.996.067.588
Tạm ứng tiền đền bù cho Ban bồi thường, giải phóng mặt bằng	586.950.841.263	502.667.181.263
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án Long Tân</i>	400.194.277.600	315.910.617.600
<i>Dự án Bắc Vũng Tàu</i>	179.078.845.600	179.078.845.600
<i>Dự án Hiệp Phước</i>	4.810.000.000	4.810.000.000
<i>Dự án Bà 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	135.294.536.367	151.499.261.310
Phải thu về giá trị đã đầu tư Dự án Thanh Liêm	20.422.716.264	24.403.208.014
Lãi phải thu	7.581.324.530	3.861.121.132
Khác	30.521.098.744	24.565.295.869
Dài hạn	84.005.999.999	84.608.901.281
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
Ký quỹ, ký cược	<u>1.006.000.000</u>	<u>1.608.901.282</u>
TỔNG CỘNG	<u>864.776.517.167</u>	<u>791.604.968.869</u>
Dự phòng phải thu khác ngắn hạn	<u>(6.523.956.904)</u>	<u>(6.523.956.904)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>858.252.560.263</u>	<u>785.081.011.965</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	848.447.456.029	779.489.241.674
<i>Các bên liên quan (TM số 33)</i>	<u>9.805.104.234</u>	<u>5.591.770.291</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Bất động sản dở dang (*)	3.463.523.233.607	3.649.641.973.050
Chi phí kinh doanh dở dang	278.975.846.805	278.516.506.917
Nguyên liệu, vật liệu	84.143.230.653	82.330.244.831
Thành phẩm bất động sản	82.779.373.114	105.262.672.603
Thành phẩm	52.748.008.652	66.505.071.689
Công cụ, dụng cụ	16.261.819.550	10.015.400.256
Hàng hóa	9.081.263.378	10.306.491.659
Hàng mua đang đi đường	3.686.820.840	596.169.600
Hàng gửi đi bán	204.638	98.540.134
TỔNG CỘNG	3.991.199.801.237	4.203.273.070.739
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(9.675.281.110)	(9.675.281.110)
GIÁ TRỊ THUẦN	3.981.524.520.127	4.193.597.789.629

(*) Bất động sản dở dang bao gồm chi phí đầu tư và phát triển của các dự án sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên (i)	1.305.483.226.091	1.060.820.486.969
Dự án Khu du lịch Đô thị Sinh thái Đại Phước (i)	728.024.912.534	769.371.454.628
Dự án Chung cư Vũng Tàu Gateway	485.802.454.389	682.660.723.791
Dự án Khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch	258.829.338.934	193.107.610.395
Dự án Khu dân cư Phường 4, Hậu Giang (i)	234.671.797.037	187.207.863.452
Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques	215.943.288.326	143.637.197.732
Dự án Khu trung tâm Chí Linh - Vũng Tàu (i)	107.949.387.060	105.643.513.122
Dự án Khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch	46.090.919.264	40.804.763.274
Dự án Khu đô thị Đường 51B, Vũng Tàu	6.762.672.952	6.620.745.383
Dự án Khách sạn DIC Star - Vĩnh Yên (i)	-	425.031.607.209
Các dự án khác	73.965.237.020	34.736.007.095
TỔNG CỘNG	3.463.523.233.607	3.649.641.973.050

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	157.932.886.741	141.695.131.646
Chi phí môi giới dự án	119.185.652.146	125.873.324.386
Công cụ, dụng cụ	9.600.773.372	4.233.397.911
Khác	29.146.461.223	11.588.409.349
Dài hạn	64.295.248.921	23.933.379.401
Công cụ, dụng cụ	61.412.724.115	20.491.719.968
Chi phí sửa chữa	2.772.835.558	3.437.474.235
Khác	109.689.248	4.185.198
TỔNG CỘNG	<u>222.228.135.662</u>	<u>165.628.511.047</u>

12. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 49.041.482.915 VND vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019: 60.699.091.515 VND).

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CỐ 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
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	203.115.035.799	315.751.291.601	75.925.792.618	10.701.526.093	5.234.482.813	610.728.128.924
Mua mới trong kỳ	-	417.163.635	1.145.861.091	152.865.454	-	1.715.890.180
Chuyển từ xây dựng cơ bản đỡ đang	422.122.125.359	15.059.779.285	535.076.364	39.200.000	17.439.757.725	455.195.938.733
Thanh lý	(274.061.058)	(10.337.841.688)	(839.178.838)	-	-	(11.451.081.584)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	624.963.100.100	320.890.392.833	76.767.551.235	10.893.591.547	22.674.240.538	1.056.188.876.253
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	6.612.066.096	24.097.772.023	30.006.849.566	6.106.945.893	2.129.243.704	68.952.877.282
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(75.959.598.935)	(166.636.504.776)	(41.882.817.323)	(7.884.187.932)	(4.143.737.796)	(296.506.846.762)
Khấu hao trong kỳ	(3.439.670.756)	(8.335.260.638)	(2.484.512.371)	(450.981.166)	(305.898.751)	(15.016.323.682)
Thanh lý	44.891.335	10.337.841.688	989.178.838	-	-	11.371.911.861
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	(79.354.378.356)	(164.633.923.726)	(43.378.150.856)	(8.335.169.098)	(4.449.636.547)	(300.151.258.583)

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	127.155.436.864	149.114.786.825	34.042.975.295	2.817.338.161	1.090.745.017	314.221.282.162
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	545.608.721.744	156.256.469.107	33.389.400.379	2.558.422.449	18.224.603.991	756.037.617.670

Một số tài sản cố định của Tập đoàn đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và các khoản vay dài hạn được trình bày trong các TM số 24.1 và TM số 24.2.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm vi tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	19.966.813.779	260.669.400	20.227.483.179
Mua mới trong kỳ	-	1.086.358.000	1.086.358.000
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	19.966.813.779	1.347.027.400	21.313.841.179
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	260.669.400	260.669.400
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(281.202.189)	(258.724.647)	(539.926.836)
Hao mòn trong kỳ	(8.212.590)	(65.206.293)	(73.418.883)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	(289.414.779)	(323.930.940)	(613.345.719)
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	19.685.611.590	1.944.753	19.687.556.343
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	19.677.399.000	1.023.096.460	20.700.495.460

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>
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 30 tháng 6 năm 2020	144.455.832.878	44.733.677.800	189.189.510.678
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(32.021.042.934)	(1.342.010.333)	(33.363.053.267)
Khấu hao trong kỳ	(1.444.558.326)	(447.336.780)	(1.891.895.106)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	(33.465.601.260)	(1.789.347.113)	(35.254.948.373)
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	112.434.789.944	43.391.667.467	155.826.457.411
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	110.990.231.618	42.944.330.687	153.934.562.305

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Thuyết minh bổ sung:

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	1.965.808.906	2.434.681.633
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê	(1.891.895.106)	(1.898.750.119)

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2020. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Nhà máy gạch men	47.391.094.628	47.391.094.628
Dự án Khu du lịch Sinh thái, Vui chơi Giải trí Ba Sao	36.620.322.846	36.620.322.846
Khác	3.261.642.343	5.428.785.980
TỔNG CỘNG	87.273.059.817	89.440.203.454

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Đầu tư vào công ty liên kết (TM số 17.1)	196.846.283.885	192.967.740.752
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 17.2)	119.083.369.377	119.083.369.377
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (TM số 17.3)	19.190.000.000	27.190.000.000
TỔNG CỘNG	335.119.653.262	339.241.110.129
Dự phòng cho các khoản đầu tư dài hạn	(20.343.653.842)	(20.343.653.842)
GIÁ TRỊ THUẦN	314.775.999.420	318.897.456.287

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

17.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Loại hình kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
	Giá trị	%	Giá trị	%
Công ty Cổ phần DIC Số 4 ("DIC Số 4")	139.968.630.949	40,65%	132.700.596.296	39,29%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê Tông ("DIC Bê tông")	34.727.610.513	36,00%	28.112.463.643	36,00%
Công ty Cổ phần Bất động sản DIC ("DIC Resco")	17.373.260.893	42,68%	6.470.210.897	21,34%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam ("DIC Phương Nam")	3.414.414.153	45,75%	23.962.673.120	46,00%
Công ty Cổ phần DIC Toàn Cầu ("DIC Toàn Cầu")	1.362.367.377	49,00%	1.721.796.796	37,69%
	196.846.283.885		192.967.740.752	

TỔNG CỘNG

Chi tiết khoản đầu tư vào các công ty liên kết tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 như sau:

Giá gốc đầu tư:	DIC Phương Nam		DIC Số 4		DIC Bê tông		DIC Resco		DIC Toàn Cầu		Tổng cộng
	Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	Tăng trong kỳ	Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	Tăng trong kỳ	Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	Tăng trong kỳ	Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	Tăng trong kỳ	Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	Tăng trong kỳ	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	225.400.000.000	-	109.602.184.500	-	17.982.564.000	8.000.000.000	4.815.000.000	15.123.000.000	2.450.000.000	-	360.249.748.500
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23.123.000.000
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	225.400.000.000	-	109.602.184.500	-	25.982.564.000	8.000.000.000	4.815.000.000	15.123.000.000	2.450.000.000	-	383.372.748.500
Phần lợi nhuận (lỗ) lũy kế sau khi đầu tư											
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(201.437.326.880)	-	23.098.411.796	-	10.129.899.643	(1.384.853.130)	1.655.210.897	(4.219.950.004)	(728.203.204)	-	(167.282.007.748)
Lợi nhuận (lỗ) được chia	(20.548.258.967)	-	7.268.034.653	-	(1.384.853.130)	-	(4.219.950.004)	-	(359.429.419)	-	(19.244.456.867)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	(221.985.585.847)	-	30.366.446.449	-	8.745.046.513	-	(2.564.739.107)	-	(1.087.632.623)	-	(186.526.464.615)
Giá trị còn lại:											
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	23.962.673.120	-	132.700.596.296	-	28.112.463.643	-	6.470.210.897	-	1.721.796.796	-	192.967.740.752
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	3.414.414.153	-	139.968.630.949	-	34.727.610.513	-	17.373.260.893	-	1.362.367.377	-	196.846.283.885

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

17.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Loại hình kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020			Ngày 31 tháng 12 năm 2019		
	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%	1.610.000.000	(227.305.434)	0,10%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An	173.958.093	-	0,27%	173.958.093	-	0,50%
Khoản đầu tư dài hạn khác	194.500.000	(116.348.408)	0,01%	194.500.000	(116.348.408)	0,01%
TỔNG CỘNG	119.083.369.377	(20.343.653.842)		119.083.369.377	(20.343.653.842)	

17.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Ngày 30 tháng 6 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
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 Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Trái phiếu chuyển đổi của DIC Số 4	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	19.190.000.000	-	19.190.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

VND

Nguyên giá:

Ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 30 tháng 6 năm 2020 49.639.393.121

Giá trị hao mòn lũy kế:

Ngày 31 tháng 12 năm 2019 (5.377.600.921)

Phân bổ trong kỳ (2.481.969.656)

Ngày 30 tháng 6 năm 2020 (7.859.570.577)

Giá trị còn lại:

Ngày 31 tháng 12 năm 2019 44.261.792.200

Ngày 30 tháng 6 năm 2020 41.779.822.544

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
DIC Số 4	25.857.552.358	45.657.066.360
Công ty TNHH Thương Mại và Dịch Vụ Đức Long Thịnh	15.252.827.438	10.972.136.859
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Phước An	13.852.235.433	13.852.235.433
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Thiên Quang	8.836.400.390	8.534.525.298
Công ty Cổ phần xây dựng Hà Nội CPM	2.416.708.978	9.884.406.406
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Hòa Bình	1.787.395.014	7.047.212.053
Công ty TNHH Thương mại Dịch Vụ Hưng Việt	-	6.802.179.884
Khác	186.170.142.731	222.769.170.117
TỔNG CỘNG	<u>254.173.262.342</u>	<u>325.518.932.410</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	218.254.059.604	274.752.395.276
<i>Các bên liên quan (TM số 33)</i>	35.919.202.738	50.766.537.134

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Khách hàng Dự án Chung cư Vũng Tàu Gateway	935.793.703.081	1.063.819.221.995
Khách hàng Dự án Khu dân cư Hiệp Phước	335.512.709.973	260.056.852.506
Khách hàng Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	199.849.884.142	187.500.137.640
Khách hàng Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques	156.199.656.183	-
Khách hàng Dự án Khu du lịch Đô thị Sinh thái Đại Phước	65.518.031.878	85.495.963.848
Khách hàng Dự án Khu căn hộ Cao cấp DIC Phoenix	48.925.790.140	65.255.731.327
Khách hàng Dự án Khu trung tâm Chí Linh – Vũng Tàu	45.817.787.909	45.526.306.909
Khác	37.196.869.340	25.181.547.543
TỔNG CỘNG	<u>1.824.814.432.646</u>	<u>1.732.835.761.768</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. THUẾ

			VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2020
Phải thu				
Thuế TNDN	16.372.519.449	7.695.898.173	(9.473.820.570)	14.594.597.052
Thuế GTGT	4.670.722.286	6.825.982.418	(1.717.158.584)	9.779.546.120
Thuế TNCN	-	389.668.232	-	389.668.232
TỔNG CỘNG	21.043.241.735	14.911.548.823	(11.190.979.154)	24.763.811.404
Phải nộp				
Thuế TNDN	115.521.575.603	25.953.898.656	(82.774.936.453)	58.700.537.806
Thuế GTGT	7.605.044.345	31.164.994.390	(25.615.035.272)	13.155.003.463
Thuế TNCN	2.511.628.404	1.691.586.119	(3.656.312.203)	546.902.320
Thuế khác	88.146.024.286	18.704.774.357	(12.416.164.269)	94.434.634.374
TỔNG CỘNG	213.784.272.638	77.515.253.522	(124.462.448.197)	166.837.077.963

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Chi phí lãi vay	3.784.436.671	5.131.016.651
Chi phí xây dựng	2.853.113.480	2.830.575.585
Khác	5.748.385.750	9.175.836.596
TỔNG CỘNG	12.385.935.901	17.137.428.832

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	342.619.715.658	348.774.572.608
Tạm ứng lợi nhuận được chia từ hợp tác kinh doanh	116.288.584.457	116.288.584.457
Lệ phí trước bạ, phí bảo trì chung cư	64.830.836.075	64.649.068.187
Phải trả Ông Phan Văn Bình	61.035.809.188	68.535.809.188
Phải trả chi phí đền bù, giải tỏa	29.982.079.207	32.477.783.890
Nhận đặt cọc từ khách hàng	19.290.000.000	20.550.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	11.898.327.500	8.661.791.326
Khác	39.294.079.231	37.611.535.560
Dài hạn	20.298.000.000	20.428.400.000
Nhận góp vốn từ Hợp tác Kinh doanh để phát triển các dự án bất động sản	19.600.000.000	19.600.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược	698.000.000	828.400.000
TỔNG CỘNG	362.917.715.658	369.202.972.608

Tổng Công ty Cổ Phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	VND
Vay ngân hàng ngắn hạn (TM số 24.1)	178.674.329.451	312.246.070.719	(252.254.579.043)	238.665.821.127	
Vay ngân hàng dài hạn (TM số 24.2)	1.085.402.139.550	138.366.327.699	(229.922.161.506)	993.846.305.743	
Trái phiếu chuyển đổi	-	7.300.000.000	-	7.300.000.000	
Vay từ các cá nhân	13.388.954.000	13.549.200.000	(1.575.500.000)	25.362.654.000	
TỔNG CỘNG	1.277.465.423.001	471.461.598.418	(483.752.240.549)	1.265.174.780.870	
Trong đó:					
Ngắn hạn	547.806.830.701			510.357.791.178	
Dài hạn	729.658.592.300			754.816.989.692	

24.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	29.999.927.812	Từ ngày 30 tháng 11 năm 2020 đến ngày 16 tháng 5 năm 2021	8,25% - 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
	92.492.853.360	Từ ngày 2 tháng 7 năm 2020 đến ngày 17 tháng 2 năm 2021	6,5% - 7,6%	Máy móc thiết bị theo hợp đồng thế chấp số 01/2019/600371/HĐBBĐ
	98.310.354.899	Từ ngày 17 tháng 7 năm 2020 đến ngày 25 tháng 1 năm 2021	6,0% - 7,2%	Quyền sở 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-NVYGD1 ngày 12/6/2017
	2.862.685.056	Ngày 8 tháng 10 năm 2020	7,7%	Quyền sử dụng đất tại Xã Đại Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai.
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Đồng Nai	15.000.000.000	Từ ngày 15 tháng 8 năm 2020 đến ngày 18 tháng 2 năm 2021	9,5%	Khoản phải thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh và quyền đòi nợ phát sinh từ các hợp đồng thi công;
TỔNG CỘNG	238.665.821.127			Các máy móc thiết bị của DIC Số 2

Tổng Công ty Cổ Phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VAY (tiếp theo)

24.2 Vay ngân hàng dài hạn

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
	VND			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Xuyên	162.000.000.000	Từ ngày 25 tháng 8 năm 2020 đến ngày 1 tháng 11 năm 2028	8,8%	Quyền sử dụng đất của thửa đất số 667 với diện tích 7.920 m ² tại Phường Khai Quang, Thành phố Vĩnh Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc, tờ bản đồ số 16, thửa đất số 805 và 806 với diện tích 17.341 m ² tại Xã Thanh Trù, Thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc và toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Dự án khu tổ hợp Khách sạn DIC Star, 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 ²
		Ngày 25 tháng 12 năm 2024	10,5%	Các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn: quyền đòi nợ và thụ 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 thụ 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 - CN Bà Rịa - Vũng Tàu	259.960.874.692	Từ ngày 23 tháng 9 năm 2020 đến ngày 14 tháng 12 năm 2022	9,5%	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AL 622002 do UBND Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 31 tháng 1 năm 2008
	1.299.575.992	Từ ngày 23 tháng 9 năm 2020 đến ngày 26 tháng 5 năm 2021	8,5%	Tài sản phát sinh từ hợp đồng vay của DIC số 1
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 - Tò 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 DIC Phương Nam do Tổng Công ty nắm giữ
Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình - CN Bà Rịa - Vũng Tàu	2.237.825.000	Từ ngày 25 tháng 9 năm 2020 đến ngày 11 tháng 3 năm 2025	10% - 12,1%	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; Vận thẳng chờ hàng có người đi kèm theo hợp đồng thế chấp tài sản số 2191/19/TC/IV.04 ngày 29 tháng 7 năm 2019; Xe ô tô Ford Transit SVP 16 chỗ ngồi, máy dầu theo hợp đồng thế chấp tài sản số 35/20/TC/IV.04 ngày 10 tháng 3 năm 2020
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - CN Bà Rịa - Vũng Tàu	281.610.000	Từ ngày 25 tháng 7 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	993.846.305.743			
Trong đó:				
Vay dài hạn	747.516.989.692			
Vay dài hạn đến hạn trả	246.329.316.051			

18/06/2020

Tổng Công ty Cổ Phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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	Cổ phiếu quỹ	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	VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019								
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	2.524.847.830.000	66.111.261.707	-	178.261.388.573	-	362.986.662.889	87.152.702.255	3.219.359.845.424
Cổ phiếu mới phát hành	474.636.610.000	142.046.728.000	-	-	-	-	-	616.683.338.000
Cổ tức đã công bố	-	-	-	-	-	(176.739.348.100)	-	(176.739.348.100)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	40.414.561.839	(1.206.711.560)	39.207.850.279
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(17.911.694.800)	(793.566.357)	(18.705.261.157)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	17.485.700.828	-	(17.880.809.886)	395.109.058	-
Thanh lý công ty con	-	-	-	-	-	-	(161.500.384)	(161.500.384)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	2.999.484.440.000	208.157.989.707	-	195.747.089.401	-	190.869.371.942	85.386.033.012	3.679.644.924.062
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020								
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	3.149.436.010.000	208.157.989.707	-	195.617.083.138	775.100.000	390.717.784.688	64.742.227.992	4.009.446.195.525
Cổ phiếu mới phát hành	-	-	-	-	-	-	100.000.000	100.000.000
Mua cổ phiếu quỹ (*)	-	-	(90.270.193.851)	-	-	-	-	(90.270.193.851)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	72.464.867.879	(509.256.558)	71.955.611.321
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(24.489.665.111)	(667.203.189)	(25.156.868.300)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	23.968.618.383	-	(24.148.455.821)	179.837.438	-
Giảm khác (**)	-	(26.500.000)	-	(989.298.679)	-	989.298.679	-	(26.500.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	3.149.436.010.000	208.131.489.707	(90.270.193.851)	218.596.402.842	775.100.000	415.533.830.314	63.845.605.683	3.966.048.244.695

(*) Vào ngày 27 tháng 4 năm 2020, Tổng Công ty đã hoàn tất việc mua lại 8.255.430 cổ phiếu quỹ với giá giao dịch bình quân 10.918 VND/cổ phiếu. Việc mua lại trên được chấp thuận theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 80/NQ-ĐHCĐ DIC Corp ngày 18 tháng 2 năm 2020, và Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước vào ngày 17 tháng 3 năm 2020.

(**) Các chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành 3.548.950 cổ phiếu để hoán đổi theo hợp đồng sáp nhập với Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại DIC.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Vốn đã góp		
Số đầu kỳ	3.149.436.010.000	2.524.847.830.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	474.636.610.000
Số cuối kỳ	<u>3.149.436.010.000</u>	<u>2.999.484.440.000</u>

25.3 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Cổ phiếu đăng ký và phát hành ra công chúng	314.943.601	314.943.601
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	314.943.601	314.943.601
Cổ phiếu quỹ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	8.255.430	-
Cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	306.688.171	314.943.601

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

25.4 Lãi trên cổ phiếu

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	72.464.867.879	40.414.561.839
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(2.459.347.678)
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	72.464.867.879	37.955.214.161
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm (**)	343.048.266	345.967.313
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu	211	110

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.4 Lãi trên cổ phiếu (tiếp theo)

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 đã được điều chỉnh lại để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2019 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Số 01/2020/NQ-ĐHCĐ ngày 30 tháng 6 năm 2020.

(**) Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 đã được điều chỉnh để phản ánh việc phát hành thêm 31.023.712 cổ phiếu để chi trả cổ tức cho các cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2020/NQ-ĐHCĐ ngày 30 tháng 6 năm 2020.

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

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
		VND
Tổng doanh thu	897.565.684.881	695.328.576.654
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	587.746.951.377	391.882.991.142
<i>Doanh thu bán thành phẩm</i>	123.469.301.773	141.234.956.521
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	96.030.452.709	74.760.912.803
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	69.696.378.518	70.758.645.019
<i>Doanh thu hoạt động xây dựng</i>	20.622.600.504	16.691.071.169
Hàng bán bị trả lại	(7.785.225.272)	(5.205.480.029)
Doanh thu thuần	889.780.459.609	690.123.096.625
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	582.680.001.454	387.281.440.745
<i>Doanh thu bán thành phẩm</i>	122.941.951.384	140.658.217.253
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	96.030.452.709	74.760.912.803
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	68.360.338.563	70.731.454.655
<i>Doanh thu hoạt động xây dựng</i>	19.767.715.499	16.691.071.169

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
		VND
Lãi tiền gửi và cho vay	13.514.969.720	12.259.759.404
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	352.291	-
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư tài chính	-	7.550.335.443
TỔNG CỘNG	13.515.322.011	19.810.094.847

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Giá vốn bất động sản	414.122.182.148	270.131.250.229
Giá vốn thành phẩm	122.914.031.382	141.774.771.703
Giá vốn hàng hóa	94.237.029.759	73.002.597.229
Giá vốn dịch vụ cung cấp	56.982.023.259	53.471.893.400
Giá vốn hoạt động xây dựng	4.011.595.243	8.569.931.502
TỔNG CỘNG	<u>692.266.861.791</u>	<u>546.950.444.063</u>

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Lãi vay	15.186.434.994	10.400.225.049
Hoàn nhập dự phòng	-	(4.728.803.751)
Lỗ do thanh lý khoản đầu tư tài chính	-	782.400.000
Khác	217.593.316	204.207.675
TỔNG CỘNG	<u>15.404.028.310</u>	<u>6.658.028.973</u>

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Chi phí bán hàng	36.714.157.776	19.989.519.208
Chi phí môi giới	27.454.179.786	12.267.159.002
Chi phí lương nhân viên	4.519.662.741	3.597.743.423
Chi phí mua ngoài	524.818.611	1.346.370.610
Chi phí khác	4.215.496.638	2.778.246.173
Chi phí quản lý doanh nghiệp	60.355.895.810	65.169.381.461
Chi phí lương nhân viên	28.539.151.806	28.821.821.986
Chi phí giao tế	8.711.645.100	8.971.022.213
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.912.712.145	2.679.371.183
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	2.481.969.656	2.481.969.656
Chi phí khác	17.710.417.103	22.215.196.423
TỔNG CỘNG	<u>97.070.053.586</u>	<u>85.158.900.669</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
		VND
Thu nhập khác	23.476.826.690	9.151.739.283
Lãi do được giảm khoản nợ phải trả	7.500.000.000	1.776.880.673
Lãi do thanh lý tài sản cố định	4.526.781.756	782.154.764
Lãi phạt chậm thanh toán	3.479.081.022	-
Tiền phạt thu được	909.348.053	3.255.400.649
Khác	7.061.615.859	3.337.303.197
Chi phí khác	(6.628.722.391)	(3.385.450.756)
Lỗ do thanh lý tài sản cố định	(2.616.540.886)	(1.659.424.712)
Các khoản phạt	(3.801.867.995)	-
Chi phí khác	(210.313.510)	(1.726.026.044)
LỢI NHUẬN KHÁC	<u>16.848.104.299</u>	<u>5.766.288.527</u>

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

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
		VND
Giá vốn bất động sản	414.122.182.148	270.131.250.229
Giá vốn hàng hóa và thành phẩm	217.151.061.141	214.777.368.932
Giá vốn dịch vụ cung cấp	60.993.618.502	53.471.893.400
Chi phí lương nhân viên	33.058.814.547	32.419.565.409
Chi phí khấu hao và hao mòn	19.463.607.327	18.745.952.500
Chi phí khác	44.547.631.712	42.563.314.262
TỔNG CỘNG	<u>789.336.915.377</u>	<u>632.109.344.732</u>

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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.953.898.656	20.715.489.251
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(1.751.024.612)</u>	<u>(5.941.895.377)</u>
TỔNG CỘNG	<u>24.202.874.044</u>	<u>14.773.593.874</u>

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>96.158.485.365</u>	<u>53.981.444.153</u>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng	19.231.697.073	10.796.288.831
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Các khoản chi phí không được trừ	1.849.252.429	2.762.144.553
Lỗi thuế	2.031.096.432	3.261.496.991
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	(4.072.078.000)
Lỗi từ công ty liên kết	3.088.513.470	2.083.558.236
Khác	<u>(1.997.685.360)</u>	<u>(57.816.737)</u>
Chi phí thuế TNDN	<u>24.202.874.044</u>	<u>14.773.593.874</u>

32.2 Thuế TNDN hiện hành

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

32.3 Thuế TNDN hoãn lại

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Lợi nhuận chưa thực hiện	<u>17.284.070.742</u>	<u>15.533.046.130</u>	<u>1.751.024.612</u>	<u>2.460.748.257</u>
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Hoàn nhập dự phòng đầu tư	<u>(17.406.981.008)</u>	<u>(17.406.981.008)</u>	-	<u>3.481.147.120</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 kỳ này và kỳ trước như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
DIC Resco	Công ty liên kết	Chi phí môi giới	16.421.378.567	91.658.990.872
		Mua dịch vụ	515.182.113	-
		Chi phí thi công	-	1.184.869.995
DIC Phương Nam	Công ty liên kết	Cho vay	12.700.000.000	-
		Lãi cho vay	3.482.871.614	-
		Mua dịch vụ	323.205.885	-
DIC Bê tông	Công ty liên kết	Mua nguyên vật liệu	7.627.943.100	8.204.000.900
		Chi phí thi công	170.936.852	2.169.910.800
DIC Số 4	Công ty liên kết	Chi phí thi công	52.150.144.544	35.413.218.829
		Cung cấp dịch vụ	852.329.262	-
Vina Đại Phước	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	2.246.192.300	-

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
DIC Resco	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	15.286.097.000	24.819.697.200
DIC Phương Nam	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	877.438.437	1.904.083.669
Vina Đại Phước	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	393.380.670	1.024.764.990
DIC Bê tông	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	203.032.538	202.731.453
DIC Số 4	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	30.022.187	3.382.402.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại DIC	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	-	11.000
			16.789.970.832	31.333.690.312
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
DIC Phương Nam	Công ty liên kết	Tạm ứng chuyển nhượng dự án	187.245.558.431	187.601.084.910
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
DIC Phương Nam	Công ty liên kết	Cho vay	80.350.768.652	67.650.768.652

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải thu ngắn hạn khác				
DIC Phương Nam	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu	6.258.748.566	2.142.126.952
		Chi hộ	500.000.000	-
DIC Số 4	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu	24.666.668	427.954.339
DIC Resco	Công ty liên kết	Cổ tức phải thu	21.689.000	21.689.000
Phải thu dài hạn khác				
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
			9.805.104.234	5.591.770.291
Phải trả người bán ngắn hạn				
DIC Số 4	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	25.857.552.358	45.944.084.476
DIC Bê tông	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	5.323.527.780	89.303.700
DIC Resco	Công ty liên kết	Chi phí môi giới	4.738.122.600	4.733.148.958
			35.919.202.738	50.766.537.134
Người mua trả tiền trước				
DIC Số 4	Công ty liên kết	Tạm ứng chi phí xây dựng	1.500.000	115.000.000
Phải trả ngắn hạn khác				
DIC Resco	Công ty liên kết	Chi hộ	17.948.600	14.144.600
Lương, thưởng và thù lao cho các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc như sau:				
			3.658.130.379	3.044.845.772

Tổng Công ty Cổ Phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Tập đoàn lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Tập đoàn bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Tập đoàn chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực là xây dựng và kinh doanh bất động sản, bán hàng hóa và thành phẩm, và cung cấp các dịch vụ tư vấn và xây dựng công trình.

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	Xây dựng	Loại trừ	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020					
Doanh thu bộ phận					
Doanh thu cho bên ngoài	580.777.854.684	236.227.748.775	70.872.709.380	1.902.146.770	889.780.459.609
Doanh thu cho các bộ phận	-	1.009.002.390	148.099.694.713	(149.108.697.103)	-
	580.777.854.684	237.236.751.165	218.972.404.093	(147.206.550.333)	889.780.459.609
Lợi nhuận gộp bộ phận					
Chi phí không phân bổ	159.220.019.865	28.063.420.506	1.821.342.952	8.408.814.495	197.513.597.818
Lỗ từ công ty liên kết					(97.070.053.586)
Chi phí tài chính					(19.244.456.867)
Lợi nhuận khác					(1.888.706.299)
					16.848.104.299
					96.158.485.365
Lợi nhuận trước thuế					
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020					
Tài sản bộ phận	6.161.569.543.362	688.530.868.568	710.237.890.663	(248.591.323.719)	7.311.746.978.874
Tài sản không phân bổ					789.493.482.202
					8.101.240.461.076
Nợ phải trả bộ phận					
Công nợ không phân bổ	3.516.977.099.690	46.676.146.668	563.893.059.711	(247.883.351.370)	3.879.662.954.699
					255.529.261.682
					4.135.192.216.381

Tổng Công ty Cổ Phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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)

	Bất động sản	Thương mại và dịch vụ	Xây dựng	Loại trừ	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019					
Doanh thu bộ phận					
Doanh thu cho bên ngoài	387.281.440.745	148.276.114.966	107.076.262.178	47.489.278.736	690.123.096.625
Doanh thu cho các bộ phận	-	12.382.589.327	108.391.090.605	(120.773.679.932)	-
	387.281.440.745	160.658.704.293	215.467.352.783	(73.284.401.196)	690.123.096.625
Lợi nhuận gộp bộ phận					
Chi phí không phân bổ					
Lỗ từ công ty liên kết					
Lợi nhuận tài chính					
Lợi nhuận khác					
	117.150.190.516	25.863.379.440	641.761.124	(482.678.518)	143.172.652.562
					(85.158.900.669)
					(22.950.662.141)
					13.152.065.874
					5.766.288.527
					53.981.444.153
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019					
Tài sản bộ phận					
Tài sản không phân bổ	6.381.173.393.381	145.209.742.948	676.067.670.004	(204.287.939.258)	6.998.162.867.075
					1.199.065.640.683
					8.197.228.507.758
Nợ phải trả bộ phận					
Công nợ không phân bổ	3.567.984.988.059	12.638.285.039	514.325.265.766	(194.743.982.841)	3.900.204.556.023
					287.577.756.210
					4.187.782.312.233

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

35. CÁC CAM KẾT

Thuê hoạt động

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Dưới 1 năm	822.400.000	834.900.000
Từ 1 đến 5 năm	644.700.000	1.020.900.000
Trên 5 năm	-	3.167.000.000
TỔNG CỘNG	1.467.100.000	5.022.800.000

Cho thuê hoạt động

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Dưới 1 năm	6.878.675.857	7.804.632.357
Từ 1 đến 5 năm	23.006.129.428	27.630.929.428
Trên 5 năm	157.161.004.884	183.500.271.063
TỔNG CỘNG	187.045.810.169	218.935.832.848

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

Ngoài sự kiện đã tại Thuyết minh số 1 trên đây, không có sự kiện trọng yếu nào khác của Tập đoàn phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.



Lê Thành Hưng
Người lập



Nguyễn Quang Tín
Kế toán trưởng



Hoàng Văn Tăng
Tổng Giám đốc



Ngày 28 tháng 8 năm 2020