

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

Báo cáo tài chính riêng 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 kết quả công tác soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	12 - 39

1017
TỔNG
CÔNG TY
ĐẦU TƯ
PHÁT TRIỂN
XÂY DỰNG

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

THÔNG TIN CHUNG

TỔNG CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

TIỂU BAN NHÂN SỰ VÀ TIỀN LƯƠNG

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Tổng Công ty lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Tổng Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 28 tháng 8 năm 2020.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

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

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng ("Tổng Công ty") được lập ngày 28 tháng 8 năm 2020 và được trình bày từ trang 6 đến trang 39, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

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

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 RIÊNG 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		6.018.900.571.982	6.671.089.063.174
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	235.652.210.006	575.237.634.714
111	1. Tiền		82.220.286.705	456.733.114.229
112	2. Các khoản tương đương tiền		153.431.923.301	118.504.520.485
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		125.000.000.000	225.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	125.000.000.000	225.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.871.669.783.129	1.797.944.170.779
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	804.900.326.566	876.808.757.574
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	245.142.468.090	241.883.997.223
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	75.042.000.352	65.042.000.352
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	753.108.945.025	620.733.372.534
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(6.523.956.904)	(6.523.956.904)
140	IV. Hàng tồn kho	10	3.648.443.406.767	3.927.975.889.773
141	1. Hàng tồn kho		3.648.443.406.767	3.927.975.889.773
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		138.135.172.080	144.931.367.908
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	120.758.010.416	127.684.201.166
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	3.172.763.992	472.451.616
153	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	18	14.204.397.672	16.774.715.126

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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		1.675.766.510.864	1.144.342.096.388
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		142.999.999.999	142.999.999.999
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6	8.318.000.000	8.318.000.000
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	8	60.000.000.000	60.000.000.000
216	3. Phải thu dài hạn khác	9	82.999.999.999	82.999.999.999
219	4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	6	(8.318.000.000)	(8.318.000.000)
220	II. Tài sản cố định		39.128.919.539	43.772.824.776
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	38.211.810.811	43.345.769.968
222	Nguyên giá		73.725.666.258	79.449.900.894
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(35.513.855.447)	(36.104.130.926)
227	2. Tài sản cố định vô hình		917.108.728	427.054.808
228	Nguyên giá		1.151.894.000	624.157.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(234.785.272)	(197.102.192)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	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		1.173.048.503	1.173.048.503
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.173.048.503	1.173.048.503
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	1.338.370.575.895	799.547.575.895
251	1. Đầu tư vào công ty con		1.150.481.128.865	401.381.128.865
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		157.972.748.500	360.249.748.500
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		117.988.909.000	117.988.909.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(107.262.210.470)	(107.262.210.470)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		19.190.000.000	27.190.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		159.404.623	1.022.189.804
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	159.404.623	1.022.189.804
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		7.694.667.082.846	7.815.431.159.562

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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		3.624.219.135.021	3.719.360.010.995
310	I. Nợ ngắn hạn		2.732.405.626.977	2.844.375.933.339
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	152.534.938.856	237.922.307.430
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	1.797.973.287.203	1.719.220.526.171
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	65.422.488.582	117.381.049.085
314	4. Phải trả người lao động		5.193.240.443	10.191.437.157
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	5.345.052.122	11.196.602.817
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		3.374.235.992	3.374.235.992
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	403.077.288.124	360.415.626.457
320	8. Vay ngắn hạn	22	274.066.347.871	372.079.170.058
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	25.418.747.784	12.594.978.172
330	II. Nợ dài hạn		891.813.508.044	874.984.077.656
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		126.252.633.352	127.939.751.348
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	19.600.000.000	19.600.000.000
338	3. Vay dài hạn	22	745.960.874.692	727.444.326.308
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.070.447.947.825	4.096.071.148.567
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	4.070.447.947.825	4.096.071.148.567
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
415	3. Cổ phiếu quỹ		(90.270.193.851)	-
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		212.824.592.482	189.048.239.781
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		590.326.049.487	549.428.909.079
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		501.876.203.678	73.901.855.061
421b	- Lợi nhuận thuần sau thuế kỳ này		88.449.845.809	475.527.054.018
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		7.694.667.082.846	7.815.431.159.562

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 RIÊNG 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	24.1	624.630.128.105	424.684.985.337
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	(7.306.097.610)	(4.628.740.761)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	617.324.030.495	420.056.244.576
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(446.442.964.942)	(292.848.892.285)
20	5. Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ		170.881.065.553	127.207.352.291
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	14.729.951.016	20.594.368.011
22	7. Chi phí tài chính	26	(7.798.332.729)	(3.880.715.802)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay	26	(7.758.189.413)	(4.845.707.490)
25	8. Chi phí bán hàng	27	(28.678.448.640)	(13.358.127.470)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(41.965.699.939)	(45.276.849.112)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		107.168.535.261	85.286.027.918
31	11. Thu nhập khác	28	9.291.854.414	4.753.849.397
32	12. Chi phí khác	28	(3.026.709.476)	(780.957.858)
40	13. Lợi nhuận khác	28	6.265.144.938	3.972.891.539
50	14. Lợi nhuận kế toán trước thuế		113.433.680.199	89.258.919.457
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(24.983.834.390)	(20.488.587.113)
60	16. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		88.449.845.809	68.770.332.344


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 RIÊNG 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	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		113.433.680.199	89.258.919.457
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		4.722.438.182	4.247.307.450
03	Dự phòng		-	1.799.546.608
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(12.079.622.766)	(23.385.663.982)
06	Chi phí lãi vay	26	7.758.189.413	4.845.707.490
08	Lãi từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		113.834.685.028	76.765.817.023
09	Tăng các khoản phải thu		(57.951.073.586)	(44.269.659.206)
10	Tăng hàng tồn kho		(240.467.516.994)	(130.361.372.327)
11	Tăng các khoản phải trả		85.562.634.686	525.930.459.369
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		7.788.975.931	(89.255.185.250)
14	Lãi vay đã trả		(58.722.170.115)	(117.158.119.638)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(88.050.860.157)	(90.224.976.780)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(10.952.583.088)	(2.083.418.250)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(248.957.908.295)	129.343.544.941
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(836.966.089)	(4.950.030.944)
23	Tiền chi cho vay đơn vị khác		(10.000.000.000)	(7.800.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay đơn vị khác		100.000.000.000	17.243.053.256
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(18.823.000.000)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	32.142.494.103
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		8.825.417.330	13.866.422.139
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		79.165.451.241	50.501.938.554
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		(26.500.000)	616.683.338.000
32	Tiền mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	23.1	(90.270.193.851)	-
33	Tiền thu từ đi vay	22	196.272.611.421	591.178.757.116
34	Tiền trả nợ gốc vay	22	(275.768.885.224)	(966.435.243.229)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	23.2	-	(176.739.348.100)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(169.792.967.654)	64.687.503.787

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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		(339.585.424.708)	244.532.987.282
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		575.237.634.714	716.666.189.148
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	235.652.210.006	961.199.176.430



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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 là 274 người (31 tháng 12 năm 2019: 272 người).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Tổng Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 15.1. Tổng Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Tổng Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 đề ngày 28 tháng 8 năm 2020.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 (tiếp theo)

2.3. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4. Kỳ kế toán năm

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

2.5. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2. Các khoản phải thu

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

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

3.3. Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng tồn kho khác

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

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

Nguyên vật liệu, công cụ và dụng cụ chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.4. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Quyền sử dụng đất	38 năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	7 - 35 năm
Máy móc và thiết bị	4 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 10 năm
Tài sản cố định khác	5 năm

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 các công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng 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 riêng.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

3.13 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

3.14 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

3.14 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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

3.15 Các bên liên quan

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Tiền mặt	501.198.389	3.302.595.544
Tiền gửi ngân hàng	81.719.088.316	453.430.518.685
Các khoản tương đương tiền (*)	153.431.923.301	118.504.520.485
TỔNG CỘNG	235.652.210.006	575.237.634.714

(*) 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).

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Số dư này thể hiện khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc từ ba (3) tháng trở lên tại ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất dao động từ 5,3%/năm đến 6,9%/năm (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	804.900.326.566	876.808.757.574
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
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	38.629.277.441	25.488.046.567
Dài hạn	8.318.000.000	8.318.000.000
Ông Lê Văn Hưởng	8.318.000.000	8.318.000.000
TỔNG CỘNG	813.218.326.566	885.126.757.574
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(8.318.000.000)	(8.318.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	804.900.326.566	876.808.757.574
<i>Trong đó:</i>		
Các bên khác	788.169.500.526	846.264.600.792
Các bên liên quan (Thuyết minh – TM số 31)	16.730.826.040	30.544.156.782

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

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 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 Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2	16.068.931.665	-
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 Thương mại Dịch vụ và Xây dựng Phương Nguyên	4.929.630.000	-
	121.085.205	11.336.730.634
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Thiên Quang	-	6.728.630.014
Khác	16.192.264.702	15.680.731.170
TỔNG CỘNG	245.142.468.090	241.883.997.223
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên liên quan (TM số 31)</i>	203.314.490.096	187.601.084.910
<i>Các bên khác</i>	41.827.977.994	54.282.912.313

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	75.042.000.352	65.042.000.352
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam	60.950.768.652	55.950.768.652
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Phước An	9.091.231.700	9.091.231.700
Công ty TNHH Du lịch DIC	5.000.000.000	-
Dài hạn	60.000.000.000	60.000.000.000
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em	60.000.000.000	60.000.000.000
TỔNG CỘNG	135.042.000.352	125.042.000.352
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên liên quan (TM số 31)</i>	125.950.768.652	115.950.768.652
<i>Các bên khác</i>	9.091.231.700	9.091.231.700

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

9. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	753.108.945.025	620.733.372.534
Tạm ứng tiền đền bù cho Ban bồi thường, giải phóng mặt bằng	586.950.841.263	502.667.181.263
Trong đó:		
Dự án Long Tân	400.194.277.600	315.910.617.600
Dự án Bắc Vũng Tàu	179.078.845.600	179.078.845.600
Dự án Hiệp Phước	4.810.000.000	4.810.000.000
Dự án Bàu Trũng	2.000.000.000	2.000.000.000
Dự án Chí Linh	867.718.063	867.718.063
Tạm ứng cho nhân viên	120.719.691.240	94.692.690.860
Lãi phải thu	24.041.010.928	18.136.477.242
Khác	21.397.401.594	5.237.023.169
Dài hạn	82.999.999.999	82.999.999.999
Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng A.T.A	79.999.999.999	79.999.999.999
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại DIC	3.000.000.000	3.000.000.000
TỔNG CỘNG	836.108.945.024	703.733.372.533
Dự phòng phải thu khác	(6.523.956.904)	(6.523.956.904)
GIÁ TRỊ THUẦN	829.584.988.120	697.209.415.629
Trong đó:		
Các bên khác	793.007.613.336	677.342.289.228
Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	36.577.374.784	19.867.126.401

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Bất động sản dở dang (*)	3.284.126.149.314	3.539.552.223.153
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	278.153.320.452	278.506.919.867
Thành phẩm bất động sản	82.779.373.114	105.262.672.603
Nguyên liệu, vật liệu	2.624.793.051	3.963.707.276
Hàng hóa	759.770.836	676.726.874
Công cụ, dụng cụ	-	13.640.000
TỔNG CỘNG	3.648.443.406.767	3.927.975.889.773

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 (tiếp theo)

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên (i)	1.293.527.926.029	1.039.401.917.761
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	450.031.858.656	645.236.073.774
Dự án Khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch	235.426.673.864	181.069.127.502
Dự án Khu dân cư Phường 4, Hậu Giang (i)	209.392.559.826	176.839.312.066
Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques	158.001.130.108	116.218.207.979
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	48.918.109.021	33.315.500.455
TỔNG CỘNG	<u>3.284.126.149.314</u>	<u>3.539.552.223.153</u>

(i) Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản hình thành từ vốn vay của các dự án trên đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn được trình bày tại các TM số 22.1 và TM số 22.2.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	120.758.010.416	127.684.201.166
Chi phí môi giới dự án	119.185.652.146	125.873.324.386
Công cụ, dụng cụ	1.572.358.270	1.810.876.780
Dài hạn	159.404.623	1.022.189.804
Công cụ, dụng cụ	159.404.623	1.022.189.804
TỔNG CỘNG	<u>120.917.415.039</u>	<u>128.706.390.970</u>

12. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Tổng Công ty 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản có định khác	Tổng cộng
						VND
Nguyên giá:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	20.575.107.190	4.914.344.039	49.039.694.342	4.462.898.503	457.856.820	79.449.900.894
Mua mới trong kỳ	-	156.363.635	-	152.865.454	-	309.229.089
Thanh lý	-	(591.684.544)	(5.441.779.181)	-	-	(6.033.463.725)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	20.575.107.190	4.479.023.130	43.597.915.161	4.615.763.957	457.856.820	73.725.666.258
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	869.652.944	34.080.000	9.212.060.981	1.615.602.496	334.954.546	12.066.350.967
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(10.147.578.598)	(2.891.171.198)	(20.384.059.465)	(2.295.157.837)	(386.163.828)	(36.104.130.926)
Khấu hao trong kỳ	(292.344.150)	(271.803.119)	(1.879.234.191)	(337.188.310)	(12.290.226)	(2.792.859.996)
Thanh lý	-	78.110.829	3.305.024.646	-	-	3.383.135.475
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	(10.439.922.748)	(3.084.863.488)	(18.958.269.010)	(2.632.346.147)	(398.454.054)	(35.513.855.447)
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	10.427.528.592	2.023.172.841	28.655.634.877	2.167.740.666	71.692.992	43.345.769.968
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	10.135.184.442	1.394.159.642	24.639.646.151	1.983.417.810	59.402.766	38.211.810.811

Một số tài sản cố định của Tổng Công ty đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn được trình bày tại TM số 22.1.

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

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất và hạ tầng cho thuê</i>	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc cho thuê</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019			
và ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>144.455.832.878</u>	<u>44.733.677.800</u>	<u>189.189.510.678</u>
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	<u>(1.444.558.326)</u>	<u>(447.336.780)</u>	<u>(1.891.895.106)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>(33.465.601.260)</u>	<u>(1.789.347.113)</u>	<u>(35.254.948.373)</u>
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>112.434.789.944</u>	<u>43.391.667.467</u>	<u>155.826.457.411</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>110.990.231.618</u>	<u>42.944.330.687</u>	<u>153.934.562.305</u>

Thuyết minh bổ sung:

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

	VND	
	<i>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>
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)

Khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong TM số 32.

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.

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Đầu tư vào công ty con (TM số 15.1)	1.150.481.128.865	401.381.128.865
Đầu tư vào công ty liên kết (TM số 15.2)	157.972.748.500	360.249.748.500
Đầu tư vào các đơn vị khác (TM số 15.3)	117.988.909.000	117.988.909.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (TM số 15.4)	<u>19.190.000.000</u>	<u>27.190.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.445.632.786.365</u>	<u>906.809.786.365</u>
Dự phòng cho các khoản đầu tư dài hạn	<u>(107.262.210.470)</u>	<u>(107.262.210.470)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>1.338.370.575.895</u>	<u>799.547.575.895</u>

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09a-DN

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

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

15.1 Đầu tư vào công ty con

	Ngày 30 tháng 6 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Công ty TNHH Du Lịch DIC	749.100.000.000	-	147.250.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Thủy Cung DIG	147.250.000.000	(3.458.000)	147.250.000.000	(3.458.000)	95,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nam	75.902.432.291	(7.856.552.218)	75.902.432.291	(7.856.552.218)	98,00%
Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại DIC	75.389.000.000	-	75.389.000.000	-	68,58%
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	75.250.000.000	(75.250.000.000)	75.250.000.000	(75.250.000.000)	89,03%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	14.726.900.000	-	14.726.900.000	-	51,67%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) Số 2	12.862.796.574	(3.311.892.620)	12.862.796.574	(3.311.892.620)	50,07%
TỔNG CỘNG	1.150.481.128.865	(86.421.902.838)	401.381.128.865	(86.421.902.838)	

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

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 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 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 (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

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09a-DN

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

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

15.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

(*) 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.

15.2 Đầu tư vào công ty liên kết

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 DIC Số 4 ("DIC Số 4")	117.602.184.500	-	109.602.184.500	-
Công ty Cổ phần Bất động sản DIC ("DIC Resco")	19.938.000.000	-	4.815.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Bé tông ("DIC Bé tông")	17.982.564.000	-	17.982.564.000	-
Công ty Cổ phần DIC Toàn Cầu ("DIC Toàn Cầu")	2.450.000.000	(613.002.198)	2.450.000.000	(613.002.198)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam ("DIC Phương Nam")	-	-	225.400.000.000	-
TỔNG CỘNG	157.972.748.500	(613.002.198)	360.249.748.500	(613.002.198)

15.3 Đầu tư vào các 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	-	50.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại DIC	40.204.950.907	-	40.204.950.907	-
Công ty Cổ phần Cao su Phú Riềng - Kratie	20.000.000.000	(20.000.000.000)	20.000.000.000	(20.000.000.000)
Công ty Cổ phần Sông Đà Hà Nội	6.000.000.000	-	6.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Vina Đại Phước ("Vina Đại Phước")	1.610.000.000	(227.305.434)	1.610.000.000	(227.305.434)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An	173.958.093	-	173.958.093	-
TỔNG CỘNG	117.988.909.000	(20.227.305.434)	117.988.909.000	(20.227.305.434)

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

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

15.4 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
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	-	8.000.000.000
TỔNG CỘNG	19.190.000.000	27.190.000.000

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
DIC Số 1	59.802.183.246	68.207.711.411
DIC Số 4	25.857.552.358	45.657.066.360
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Phước An	13.852.235.433	13.852.235.433
Công ty Cổ phần Xây dựng Hà Nội CPM	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
DIC Số 2	-	26.461.744.880
Công ty TNHH Thương mại Dịch Vụ Hưng Việt	-	6.802.179.884
Khác	48.818.863.827	60.009.751.003
TỔNG CỘNG	152.534.938.856	237.922.307.430
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên liên quan (TM số 31)</i>	91.761.191.380	145.937.824.347
<i>Các bên khác</i>	60.773.747.476	91.984.483.083

17. 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
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
Khách hàng các dự án khác	10.355.723.897	11.566.311.946
TỔNG CỘNG	1.797.973.287.203	1.719.220.526.171

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

18. THUẾ

				VND
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2020
Phải thu				
Thuế TNDN tạm nộp	15.592.651.837	7.695.898.173	(9.473.820.570)	13.814.729.440
Thuế thu nhập cá nhân	-	389.668.232	-	389.668.232
Thuế giá trị gia tăng	1.654.514.905	1.518.249.087	-	3.172.763.992
TỔNG CỘNG	17.247.166.742	9.603.815.492	(9.473.820.570)	17.377.161.664
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	1.621.346.295	16.586.420.503	(11.034.429.957)	7.173.336.841
Thuế thu nhập doanh nghiệp	113.438.602.335	24.983.834.390	(80.354.961.984)	58.067.474.741
Thuế thu nhập cá nhân	2.247.999.383	1.156.027.853	(3.270.267.038)	133.760.198
Thuế khác	73.101.072	382.690.369	(407.874.639)	47.916.802
TỔNG CỘNG	117.381.049.085	43.108.973.115	(95.067.533.618)	65.422.488.582

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Chi phí lãi vay	2.072.094.206	3.994.591.993
Chi phí hoạt động	3.272.957.916	7.202.010.824
TỔNG CỘNG	5.345.052.122	11.196.602.817

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	403.077.288.124	360.415.626.457
Thu hồi vốn nhân rồi từ công ty con	135.134.645.326	91.154.153.576
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 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	9.145.327.500	5.867.927.500
Khác	28.405.815.559	29.428.108.847
Dài hạn	19.600.000.000	19.600.000.000
Nhận góp vốn từ Hợp tác Kinh doanh để phát triển các dự án bất động sản	19.600.000.000	19.600.000.000
TỔNG CỘNG	422.677.288.124	380.015.626.457
<i>Trong đó:</i>		
Các bên khác	287.542.642.798	288.861.472.881
Các bên liên quan (TM số 31)	135.134.645.326	91.154.153.576

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

21. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

	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
Số dư đầu kỳ	12.594.978.172	1.989.200.054
Tăng trong kỳ (TM số 23.1)	23.776.352.700	16.831.104.666
Giảm trong kỳ	<u>(10.952.583.088)</u>	<u>(2.083.418.250)</u>
Số dư cuối kỳ	<u>25.418.747.784</u>	<u>16.736.886.470</u>

22. VAY

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2020
Vay ngân hàng ngắn hạn (TM số 22.1)	19.355.709.878	58.399.783.722	(47.755.565.788)	29.999.927.812
Vay ngân hàng dài hạn (TM số 22.2)	<u>1.080.167.786.488</u>	<u>137.872.827.699</u>	<u>(228.013.319.436)</u>	<u>990.027.294.751</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.099.523.496.366</u>	<u>196.272.611.421</u>	<u>(275.768.885.224)</u>	<u>1.020.027.222.563</u>
Trong đó:				
Ngắn hạn	372.079.170.058			274.066.347.871
Dài hạn	727.444.326.308			745.960.874.692

22.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

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 Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	<u>29.999.927.812</u>	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

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09a-DN

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

22. VAY (tiếp theo)

22.2 Vay ngân hàng dài hạn

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 Công thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Xuyên	VND 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 Vinh Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc, tờ bản đồ số 16, thửa đất số 805 và 806 với diện tích 17.341 m ² tại Xã Thanh Trù, Thành phố 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 Vinh 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
	550.000.000.000	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 Vinh yên Giai đoạn 1 - Phần Khu 2,3
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu	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
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu - Chi nhánh Hồ Chí Minh	18.066.420.059	Từ ngày 25 tháng 10 năm 2020 đến ngày 25 tháng 1 năm 2021	9,5%	Khoản phải thu và quyền phát sinh của Tổng Công ty có được theo các hợp đồng bán/cho thuê dài hạn của Dự án Khu căn hộ thuộc khối B - Tổ hợp khách sạn 5 sao Pullman và Trung tâm Hội nghị Triển lãm Quốc tế Thành phố Vũng Tàu, và 18.920.000 cổ phần phổ thông của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phương Nam do Tổng Công ty nắm giữ
TỔNG CỘNG	990.027.294.751			
Trong đó				
Vay dài hạn đến hạn trả	244.066.420.059			
Vay dài hạn	745.960.874.692			

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09a-DN

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 *Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	2.524.847.830.000	66.111.261.707	-	172.217.135.115	434.254.982.493	3.197.431.209.315
Phát hành cổ phiếu mới	474.636.610.000	142.046.728.000	-	-	-	616.683.338.000
Chia cổ tức	-	-	-	-	(176.739.348.100)	(176.739.348.100)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	68.770.332.344	68.770.332.344
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	16.831.104.666	(16.831.104.666)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(16.831.104.666)	(16.831.104.666)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	2.999.484.440.000	208.157.989.707	-	189.048.239.781	292.623.757.405	3.689.314.426.893

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	-	189.048.239.781	549.428.909.079	4.096.071.148.567
Mua lại cổ phiếu quỹ (*)	-	-	(90.270.193.851)	-	-	(90.270.193.851)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	88.449.845.809	88.449.845.809
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	23.776.352.701	(23.776.352.701)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(23.776.352.700)	(23.776.352.700)
Giảm khác (**)	-	(26.500.000)	-	-	-	(26.500.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	3.149.436.010.000	208.131.489.707	(90.270.193.851)	212.824.592.482	590.326.049.487	4.070.447.947.825

(*) 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Giao dịch về vốn với chủ sở hữu

	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
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>
Cổ tức đã chia	-	176.739.348.100
Cổ tức đã trả bằng tiền	-	176.739.348.100

23.3 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
Cổ phiếu phổ thông	314.943.601	314.943.601
Cổ phiếu quỹ		
Cổ phiếu phổ thông	8.255.430	-
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	306.688.171	314.943.601

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

24. DOANH THU

24.1 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	624.630.128.105	424.684.985.337
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	588.083.952.294	391.882.991.142
Doanh thu cung cấp dịch vụ	36.546.175.811	32.659.472.377
Doanh thu hoạt động xây dựng	-	142.521.818
Hàng bán trả lại	(7.306.097.610)	(4.628.740.761)
Doanh thu thuần	<u>617.324.030.495</u>	<u>420.056.244.576</u>
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	580.777.854.684	387.281.440.745
Doanh thu cung cấp dịch vụ	36.546.175.811	32.632.282.013
Doanh thu hoạt động xây dựng	-	142.521.818

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

24. DOANH THU (tiếp theo)

24.2 Doanh thu hoạt động 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 tiền gửi và cho vay	14.729.951.016	14.964.129.879
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	5.630.238.132
TỔNG CỘNG	<u>14.729.951.016</u>	<u>20.594.368.011</u>

25. 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 chuyển nhượng bất động sản	421.557.834.819	270.131.250.229
Giá vốn dịch vụ cung cấp	24.885.130.123	22.575.120.238
Giá vốn hoạt động xây dựng	-	142.521.818
TỔNG CỘNG	<u>446.442.964.942</u>	<u>292.848.892.285</u>

26. 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>
Chi phí lãi vay	7.758.189.413	4.845.707.490
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	782.400.000
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	-	(1.774.149.363)
Khác	40.143.316	26.757.675
TỔNG CỘNG	<u>7.798.332.729</u>	<u>3.880.715.802</u>

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

27. 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	28.678.448.640	13.358.127.470
Chi phí môi giới	27.454.179.786	12.267.159.002
Chi phí quảng cáo	577.736.995	273.636.363
Chi phí khác	646.531.859	817.332.105
Chi phí quản lý doanh nghiệp	41.965.699.939	45.276.849.112
Chi phí nhân viên	17.036.370.892	16.844.348.105
Chi phí giao tế	8.711.645.100	8.971.022.213
Chi phí khấu hao	2.314.403.597	2.034.594.720
Chi phí khác	13.903.280.350	17.426.884.074
TỔNG CỘNG	<u>70.644.148.579</u>	<u>58.634.976.582</u>

28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	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>
Thu nhập khác	9.291.854.414	4.753.849.397
Lãi phạt chậm thanh toán	3.479.081.022	1.802.608.210
Thu tiền phạt do vi phạm hợp đồng kinh tế	909.348.053	1.452.792.439
Thu nhập khác	4.903.425.339	1.498.448.748
Chi phí khác	(3.026.709.476)	(780.957.858)
Các khoản phạt	(2.757.599.952)	(732.223.410)
Chi phí khác	(269.109.524)	(48.734.448)
LỢI NHUẬN KHÁC	<u>6.265.144.938</u>	<u>3.972.891.539</u>

29. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	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	421.557.834.819	270.131.250.229
Chi phí dịch vụ mua ngoài	28.579.931.349	13.079.166.869
Giá vốn dịch vụ cung cấp	26.777.025.229	20.818.891.937
Chi phí lương nhân viên	17.036.370.892	16.844.348.105
Chi phí giao tế	8.711.645.100	8.971.022.213
Chi phí khấu hao và hao mòn	4.722.438.182	4.247.307.450
Chi phí khác	9.701.867.950	17.391.882.064
TỔNG CỘNG	<u>517.087.113.521</u>	<u>351.483.868.867</u>

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

30.1 Chi phí thuế TNDN

	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 thuế TNDN hiện hành	<u>24.983.834.390</u>	<u>20.488.587.113</u>

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

	VND	
	<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>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>113.433.680.199</u>	<u>89.258.919.457</u>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Tổng Công ty	22.686.736.040	17.851.783.891
<i>Các điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	<u>2.297.098.350</u>	<u>2.636.803.222</u>
Chi phí thuế TNDN	<u>24.983.834.390</u>	<u>20.488.587.113</u>

30.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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 Số 1	Công ty con	Chi phí xây dựng	101.531.575.198	51.463.502.182
DIC Số 4	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	52.150.144.544	35.413.218.829
DIC Số 2	Công ty con	Chi phí xây dựng	45.516.166.182	17.138.893.219
DIC Resco	Công ty liên kết	Chi phí môi giới	16.421.378.567	91.658.990.872
DIC Du lịch	Công ty con	Cho vay	5.000.000.000	-
		Thu lãi cho vay	132.328.767	-
Vina Đại Phước	Công ty trong cùng tập đoàn	Cung cấp dịch vụ	2.246.192.300	-
DIC Anh em	Công ty con	Lãi vay	2.052.001.521	2.412.638.889
DIC T&T	Công ty con	Chi phí dịch vụ	-	4.518.904.411

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

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	Doanh thu bán hàng	15.286.097.000	24.819.697.200
Vina Đại Phước	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ	393.380.670	1.024.764.990
DIC Số 1	Công ty con	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	303.853.188	461.879.918
DIC Phương Nam	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	302.714.457	302.714.457
DIC Bê tông	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	203.032.538	201.231.453
DIC T&T	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	196.282.000	196.282.000
DIC Số 4	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	30.022.187	3.382.402.000
DIC Số 2	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	13.369.000	155.184.764
DIC Du lịch	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	2.075.000	-
			16.730.826.040	30.544.156.782

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
DIC Phương Nam	Công ty liên kết	Trả trước thực hiện dự án	187.245.558.431	187.601.084.910
DIC Số 2	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	16.068.931.665	-
			203.314.490.096	187.601.084.910
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
DIC Phương Nam	Công ty liên kết	Cho vay	60.950.768.652	55.950.768.652
DIC Du lịch	Công ty con	Cho vay	5.000.000.000	-
Phải thu về cho vay dài hạn				
DIC Anh em	Công ty con	Cho vay	60.000.000.000	60.000.000.000
			125.950.768.652	115.950.768.652
Phải thu ngắn hạn khác				
DIC Anh em	Công ty con	Lãi vay phải thu	16.327.357.631	14.275.356.110
DIC T&T	Công ty con	Chi hộ	11.547.733.467	-
DIC Phương Nam	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu Chi hộ	5.023.599.251 500.000.000	2.142.126.952 -
DIC Du lịch	Công ty con	Lãi vay phải thu	132.328.767	-
DIC Số 4	Công ty liên kết	Lãi trái phiếu	24.666.668	427.954.339
DIC Resco	Công ty liên kết	Chi hộ	21.689.000	21.689.000
Phải thu dài hạn khác				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại DIC	Công ty liên kết	Hợp đồng hợp tác kinh doanh	3.000.000.000	3.000.000.000
			36.577.374.784	19.867.126.401
Phải trả người bán ngắn hạn				
DIC Số 1	Công ty con	Chi phí xây dựng	59.802.183.246	68.207.711.411
DIC Số 4	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	25.857.552.358	45.657.066.360
DIC Resco	Công ty liên kết	Chi phí môi giới	4.738.122.600	4.733.148.958
DIC T&T	Công ty con	Mua dịch vụ	1.282.597.038	878.152.738
DIC Du lịch	Công ty con	Mua dịch vụ	80.736.138	-
DIC số 2	Công ty con	Chi phí xây dựng	-	26.461.744.880
			91.761.191.380	145.937.824.347

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghịệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải trả ngắn hạn khác				
DIG Thủy Cung	Công ty con	Cho mượn	124.500.000.000	84.500.000.000
DIC Hà Nam	Công ty con	Cho mượn	10.634.645.326	6.654.153.576
			135.134.645.326	91.154.153.576

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Lương và các lợi ích khác	3.658.130.379	4.736.556.722

32. CAM KẾT CHO THUÊ HOẠT ĐỘNG

Tổng Công ty hiện đang cho thuê sân golf và mặt bằng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản tiền thuê thu được tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Dưới 1 năm	5.362.532.357	5.362.532.357
Từ 1 đến 5 năm	21.450.129.428	21.450.129.428
Trên 5 năm	157.867.462.157	159.842.271.063
TỔNG CỘNG	184.680.123.942	186.654.932.848

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

33. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỶ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Ngoài sự kiện nêu tại Thuyết minh số 15.1 trên đây, không có sự kiện trọng yếu nào khác của Tổng Công ty phát sinh kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Tổng Công ty.



Lê Thành Hưng
Người lập



Nguyễn Quang Tín
Kế toán trưởng



Hoàng Văn Tăng
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2020

