

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 45

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

THÔNG TIN CHUNG

TỔNG CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Thiện Tuấn	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó chủ tịch	
Ông Nguyễn Quang Tín	Thành viên	
Ông Hoàng Văn Tăng	Thành viên	
Bà Phan Thị Mai Hương	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Thành viên	bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2020
Bà Nguyễn Thảo My	Thành viên	bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2020
Ông Phan Văn Danh	Thành viên	bổ nhiệm ngày 28 tháng 1 năm 2021
Ông Trần Minh Phú	Phó chủ tịch	miễn nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2020
Ông Trần Thái Phong	Thành viên	miễn nhiệm ngày 14 tháng 12 năm 2020
Ông Đinh Quang Hoàn	Thành viên	bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2020 miễn nhiệm ngày 14 tháng 12 năm 2020

BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

Các thành viên của Ban kiểm toán nội bộ Trực thuộc Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông 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
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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Hoàng Văn Tăng	Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Văn Tùng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Tuấn Liêm	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 4 tháng 12 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	bổ nhiệm ngày 18 tháng 8 năm 2020
Ông Phạm Văn Thành	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 4 tháng 3 năm 2020
Ông Bùi Văn Sự	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 1 tháng 10 năm 2020

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

HỘI ĐỒNG ĐẦU TƯ

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

Ông Nguyễn Thiện Tuấn	Trưởng Hội đồng	
Ông 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 năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Hoàng Văn Tăng, Tổng Giám đốc Tổng Công ty, được ông Nguyễn Thiện Tuấn ủy quyền để ký báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 theo Giấy Ủy quyền số 11/UQ-DIC Corp ngày 15 tháng 3 năm 2021.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Phê duyệt bởi Chủ tịch Hội đồng Quản trị:

Hoàng Văn Tăng
Tổng Giám đốc

Nguyễn Thiện Tuấn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 29 tháng 3 năm 2021

Số tham chiếu: 61208332/21934223-HH

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng ("Tổng Công ty") và các công ty con ("Tập đoàn"), được lập ngày 29 tháng 3 năm 2021 và được trình bày từ trang 6 đến trang 45, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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


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


Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam




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


Dương Phúc Kiên
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 4613-2018-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		7.299.152.349.851	7.130.818.433.089
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	402.938.011.038	593.928.466.557
111	1. Tiền		289.006.087.737	475.423.946.072
112	2. Các khoản tương đương tiền		113.931.923.301	118.504.520.485
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	137.000.000.000	225.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		137.000.000.000	225.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.255.191.037.837	1.955.553.803.522
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	1.080.875.007.032	941.283.317.787
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	223.201.096.880	245.583.601.237
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	76.651.231.700	76.742.000.352
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	888.712.341.839	706.996.067.588
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(14.250.785.460)	(15.061.967.335)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		2.145.846	10.783.893
140	IV. Hàng tồn kho	10	4.395.131.702.337	4.193.597.789.629
141	1. Hàng tồn kho		4.401.218.373.486	4.203.273.070.739
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(6.086.671.149)	(9.675.281.110)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		108.891.598.639	162.738.373.381
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	94.485.634.627	141.695.131.646
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		2.588.969.670	3.488.658.997
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		11.816.994.342	17.554.582.738

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		4.527.010.691.862	1.066.410.074.669
210	I. Phải thu dài hạn		3.111.277.967.009	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	3.111.277.967.009	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		764.345.204.814	333.908.838.505
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	745.785.868.652	314.221.282.162
222	Nguyên giá		1.060.358.894.490	610.728.128.924
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(314.573.025.838)	(296.506.846.762)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	18.559.336.162	19.687.556.343
228	Nguyên giá		19.301.250.270	20.227.483.179
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(741.914.108)	(539.926.836)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	152.042.667.199	155.826.457.411
231	1. Nguyên giá		189.189.510.678	189.189.510.678
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(37.146.843.479)	(33.363.053.267)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		87.977.366.707	89.440.203.454
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang		1.489.700.282	-
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	86.487.666.425	89.440.203.454
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	299.295.959.493	318.897.456.287
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		181.636.249.630	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		(39.423.659.514)	(20.343.653.842)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		38.000.000.000	27.190.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		112.071.526.640	83.728.217.731
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	55.055.553.316	23.933.379.401
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	17.718.120.436	15.533.046.130
269	3. Lợi thế thương mại	18	39.297.852.888	44.261.792.200
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		11.826.163.041.713	8.197.228.507.758

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		7.036.033.811.342	4.187.782.312.233
310	I. Nợ ngắn hạn		5.986.660.581.699	3.269.454.322.565
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	366.430.294.899	325.518.932.410
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	2.004.381.352.111	1.732.835.761.768
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	208.921.348.697	213.784.272.638
314	4. Phải trả người lao động		39.671.130.028	21.520.456.683
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	30.222.980.913	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	2.568.081.007.713	348.774.572.608
320	8. Vay ngắn hạn	24	689.658.262.854	547.806.830.701
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		17.752.010.554	13.805.781.526
330	II. Nợ dài hạn		1.049.373.229.643	918.327.989.668
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		124.565.515.356	150.202.152.005
337	2. Phải trả dài hạn khác	23	19.988.120.000	20.428.400.000
338	3. Vay dài hạn	24	825.015.446.511	729.658.592.300
339	4. Trái phiếu chuyển đổi	24	9.750.000.000	-
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.3	64.362.285.757	17.406.981.008
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		5.691.862.019	631.864.355
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.790.129.230.371	4.009.446.195.525
410	I. Vốn chủ sở hữu	25.1	4.790.129.230.371	4.009.446.195.525
411	1. Vốn cổ phần		3.184.925.510.000	3.149.436.010.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.184.925.510.000	3.149.436.010.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		296.708.538.421	208.157.989.707
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		1.550.200.000	775.100.000
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		215.043.954.655	195.617.083.138
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.034.315.397.871	390.717.784.688
421a	- Lợi nhuận (lỗ) sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		323.077.492.108	(271.859.897)
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		711.237.905.763	390.989.644.585
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		57.585.629.424	64.742.227.992
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		11.826.163.041.713	8.197.228.507.758

Lê Thành Hưng
Người lập

Bùi Văn Sự
Kế toán trưởng

Hoàng Văn Tăng
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	2.503.768.921.575	2.139.478.786.862
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	(16.594.906.022)	(23.734.413.231)
10	3. Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	2.487.174.015.553	2.115.744.373.631
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(1.846.705.794.144)	(1.475.079.355.633)
20	5. Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ		640.468.221.409	640.665.017.998
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	26.858.495.762	197.545.575.808
22	7. Chi phí tài chính	28	(56.725.752.191)	(26.619.168.032)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(37.386.634.438)	(37.280.602.441)
24	8. Phân chia lỗ từ công ty liên doanh, liên kết		(29.014.157.522)	(13.888.785.170)
25	9. Chi phí bán hàng	29	(144.047.086.829)	(114.152.311.617)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(150.149.648.357)	(150.401.335.317)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		287.390.072.272	533.148.993.670
31	12. Thu nhập khác	30	626.902.746.353	49.846.064.763
32	13. Chi phí khác	30	(14.447.731.555)	(111.713.857.888)
40	14. Lợi nhuận (lỗ) khác	30	612.455.014.798	(61.867.793.125)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		899.845.087.070	471.281.200.545
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(133.178.726.195)	(128.380.729.770)
52	17. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	32.1	(44.770.230.443)	28.922.160.839
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		721.896.130.432	371.822.631.614
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		711.237.905.763	390.989.644.585
62	20. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát		10.658.224.669	(19.167.012.971)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	25.4	2.157	1.166
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	25.4	2.157	1.166

Lê Thánh Hưng
Người lập

Bùi Văn Sự
Kế toán trưởng

Hoàng Văn Tăng
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		899.845.087.070	471.281.200.545
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		44.886.569.674	37.440.918.820
03	(Hoàn nhập) trích lập dự phòng		(4.399.791.836)	(4.803.421.204)
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại		(30.967)	(226.285)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(600.687.034.020)	(180.847.256.731)
06	Chi phí lãi vay	28	37.386.634.438	37.280.602.441
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		377.031.434.359	360.351.817.586
09	Tăng các khoản phải thu		(203.929.722.350)	(207.005.704.287)
10	Tăng hàng tồn kho		(823.799.090.122)	(1.074.077.824.621)
11	Tăng các khoản phải trả		460.945.260.425	1.055.301.314.825
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		16.087.323.104	(79.634.756.017)
14	Tiền lãi vay đã trả		(128.209.923.534)	(186.299.706.483)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	21	(181.506.481.527)	(105.885.885.520)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(20.915.240.652)	(8.156.506.048)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(504.296.440.297)	(245.407.250.565)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi mua sắm tài sản cố định		(11.580.836.846)	(49.904.599.042)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		3.313.154.432	9.400.950.347
23	Tiền chi cho vay đơn vị khác		(12.700.000.000)	(278.900.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay đơn vị khác		100.790.768.652	1.720.053.256
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(3.061.205.967.010)	(82.200.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		2.931.550.000.000	350.793.193.246
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		30.747.509.505	39.870.548.183
28	Tiền thu từ hợp nhất kinh doanh		100.000.000	-
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(19.085.371.267)	(9.219.854.010)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền (chi) thu từ phát hành cổ phiếu	25.1	(126.500.000)	616.683.338.000
32	Tiền thu thuần từ việc mua và tái phát hành cổ phiếu quỹ		88.604.048.714	
33	Tiền thu từ đi vay	24	1.242.044.596.793	1.664.855.988.049
34	Tiền trả nợ gốc vay	24	(995.086.310.429)	(1.988.904.166.834)
36	Cổ tức đã trả cho cổ đông của công ty mẹ		-	(176.739.348.100)
	Cổ tức đã trả cho cổ đông không kiểm soát		(3.044.510.000)	(2.174.692.500)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		332.391.325.078	113.721.118.615

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(190.990.486.486)	(140.905.985.960)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		593.928.466.557	734.834.226.232
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		30.967	226.285
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	402.938.011.038	593.928.466.557



Lê Thành Hưng
Người lập



Bùi Văn Sự
Kế toán trưởng




Hoàng Văn Tăng
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 1.958 (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 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 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	100,00	98,00
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
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 (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 TNHH Đại Phước Thiên An	Phát triển và kinh doanh các dự án Bất động sản	Mới thành lập	99,96	99,96

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. Theo đó, việc sáp nhập DIC T&T đã được hoàn tất vào ngày 3 tháng 8 năm 2020.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Trong năm, Tổng Công ty đã hoàn tất việc góp vốn vào Du Lịch DIC bằng tiền, giá trị khoản đầu tư vào DIC Phương Nam, quyền sử dụng đất và các công trình gắn liền với khu đất tại Khách sạn DIC Star Vĩnh Phúc, giá trị sổ sách kế toán tại chi nhánh của Công ty – Khách sạn DIC Star Vĩnh Phúc, một phần diện tích đất, tài sản trên đất, giá trị sổ sách kế toán từ DIC T&T theo các Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 75/NQ-DIC Corp-HĐQT, số 89/NQ-HĐQT DIC Corp, số 101/NQ-HĐQT-DIC Corp-HĐQT vào các ngày 3 tháng 1 năm 2020, ngày 11 tháng 5 năm 2020, ngày 31 tháng 7 năm 2020.

Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 111/NQ-HĐQT DIC Corp và số 112/NQ-HĐQT DIC Corp ngày 3 tháng 11 năm 2020, Hội đồng Quản trị của Tổng Công ty đã chấp thuận chủ trương thành lập và góp vốn bằng quyền sử dụng đất vào Công ty TNHH Đại Phước Thiên Minh ("Thiên Minh") và Công ty TNHH Đại Phước Thiên An ("Thiên An"). Trong năm, Tổng Công ty đã hoàn tất việc góp vốn và chuyển nhượng phần vốn góp này tại Thiên Minh theo Nghị Quyết Hội đồng Quản trị số 114/NQ-HĐQT DIC Corp ngày 27 tháng 11 năm 2020. Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tổng Công ty vẫn đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục pháp lý liên quan đến việc góp vốn và chuyển nhượng phần vốn góp tại Thiên An theo Nghị Quyết Hội đồng Quản trị số 115/NQ-HĐQT DIC Corp ngày 27 tháng 11 năm 2020. Theo đó, Tổng Công ty chưa góp vốn vào Thiên An.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuê 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 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Quyền sử dụng đất	38 năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

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

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

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.10 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Phân phối lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.13 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.14 Thông tin bộ phận

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Hợp đồng xây dựng

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	6.519.748.484	4.444.189.710
Tiền gửi ngân hàng	282.486.339.253	470.936.576.362
Tiền đang chuyển	-	43.180.000
Các khoản tương đương tiền (*)	113.931.923.301	118.504.520.485
TỔNG CỘNG	402.938.011.038	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%/năm đến 4,8%/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 tháng trở lên tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất dao động từ 3,9%/năm đến 6,3%/năm.

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	1.080.875.007.032	941.283.317.787
Khách hàng Dự án Chung cư Vũng Tàu Gateway	648.602.083.855	231.309.483.587
Khách hàng Dự án Khu căn hộ Cao cấp DIC Phoenix (i)	157.294.923.630	268.776.436.753
Khách hàng Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	111.733.041.827	301.913.033.179
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thiên Tân (ii)	59.000.000.000	-
Khách hàng Dự án Khu Trung tâm Chí Linh	22.545.436.041	23.528.032.041
Khách hàng Dự án Thủy Tiên	13.042.715.822	13.235.275.947
Công ty Cổ phần DCP Châu Á	9.176.047.500	9.176.047.500
Khác	59.480.758.357	93.345.008.780
Dài hạn	8.318.000.000	8.318.000.000
Ông Lê Văn Hường	8.318.000.000	8.318.000.000
TỔNG CỘNG	1.089.193.007.032	949.601.317.787
Dự phòng phải thu khó đòi	(16.044.828.556)	(16.856.010.431)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.073.148.178.476	932.745.307.356
<i>Trong đó:</i>		
Các bên khác	1.058.776.916.113	901.411.617.044
Các bên liên quan (Thuyết minh – TM số 33)	14.371.262.363	31.333.690.312

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG (tiếp theo)

- (i) Giá trị khoản phải thu khách hàng từ dự án trên đã được thế chấp cho các khoản vay dài hạn như đã trình bày tại TM số 24.2.
- (ii) Đây là khoản phải thu còn lại từ việc chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Đại Phước Thiên Minh theo Nghị Quyết Hội đồng Quản trị số 114/NQ-HĐQT DIC Corp ngày 27 tháng 11 năm 2020.

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	16.856.010.431	14.949.997.050
Cộng: Trích lập dự phòng trong năm	83.377.336	8.595.510.255
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(15.141.011)	-
Trừ: Sáp nhập Công ty con trong năm	(879.418.200)	(6.689.496.874)
Số cuối năm	<u>16.044.828.556</u>	<u>16.856.010.431</u>

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam	186.499.974.132	187.601.084.910
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại A & T	1.520.499.820	20.536.820.495
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Xây dựng Phương Nguyên	-	11.336.730.634
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Thiên Quang	-	6.728.630.014
Khác	35.180.622.928	19.380.335.184
TỔNG CỘNG	<u>223.201.096.880</u>	<u>245.583.601.237</u>
Trong đó:		
Các bên liên quan (TM số 33)	186.499.974.132	187.601.084.910
Các bên khác	36.701.122.748	57.982.516.327

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam	67.560.000.000	67.650.768.652
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Phước An	9.091.231.700	9.091.231.700
TỔNG CỘNG	<u>76.651.231.700</u>	<u>76.742.000.352</u>
Trong đó:		
Các bên khác	9.091.231.700	9.091.231.700
Các bên liên quan (TM số 33)	67.560.000.000	67.650.768.652

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	888.712.341.839	706.996.067.588
Tạm ứng tiền đền bù cho Ban bồi thường, giải phóng mặt bằng	664.149.839.759	502.667.181.263
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án Long Tân</i>	455.201.677.600	315.910.617.600
<i>Dự án Bắc Vũng Tàu</i>	179.078.845.600	179.078.845.600
<i>Dự án Chí Linh</i>	23.059.316.559	867.718.063
<i>Dự án Hiệp Phước</i>	4.810.000.000	4.810.000.000
<i>Dự án Bà Trững</i>	2.000.000.000	2.000.000.000
Tạm ứng cho nhân viên	135.683.390.311	151.499.261.310
Chi hộ	32.418.108.480	-
Phải thu về giá trị đã đầu tư Dự án Thanh Liêm	20.422.716.264	24.403.208.014
Lãi phải thu	5.377.547.967	3.861.121.132
Khác	30.660.739.058	24.565.295.869
Dài hạn	3.111.277.967.009	84.608.901.281
Công ty Cổ phần Phát triển Đức Hòa III – Resco (*)	1.729.119.206.500	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thiên Tân (*)	1.298.153.760.510	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng A.T.A.	79.999.999.999	79.999.999.999
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại DIC	3.000.000.000	3.000.000.000
Ký quỹ, ký cược	1.005.000.000	1.608.901.282
TỔNG CỘNG	3.999.990.308.848	791.604.968.869
Dự phòng phải thu khác ngắn hạn	(6.523.956.904)	(6.523.956.904)
GIÁ TRỊ THUẦN	3.993.466.351.944	785.081.011.965
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	3.955.078.456.110	779.489.241.674
<i>Các bên liên quan (TM số 33)</i>	38.387.895.834	5.591.770.291

(*) Đây là các khoản tiền góp vốn để hợp tác đầu tư lần lượt với Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Hòa III – Resco và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thiên Tân theo các hợp đồng số 12/2020/HĐHT/DIC-Corp-RESCO và số 14/2020/HĐHT/DIC-Corp-Thiên Tân ký ngày 30 tháng 11 năm 2020.

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (*)	3.897.205.459.484	3.649.641.973.050
Chi phí kinh doanh dở dang	279.056.294.634	278.516.506.917
Thành phẩm bất động sản	66.717.336.565	105.262.672.603
Nguyên liệu, vật liệu	77.650.316.756	82.330.244.831
Thành phẩm	63.995.324.743	66.505.071.689
Công cụ, dụng cụ	15.754.710.888	10.015.400.256
Khác	838.930.416	11.001.201.393
TỔNG CỘNG	4.401.218.373.486	4.203.273.070.739
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(6.086.671.149)	(9.675.281.110)
GIÁ TRỊ THUẦN	4.395.131.702.337	4.193.597.789.629

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên (i)	2.110.409.389.056	1.060.820.486.969
Dự án Khu du lịch Đô thị Sinh thái Đại Phước (i)	531.934.780.859	769.371.454.628
Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques	347.668.344.580	143.637.197.732
Dự án Khu dân cư Hiệp Phước. Nhơn Trạch	319.933.290.238	193.107.610.395
Dự án Khu dân cư Phường 4, Hậu Giang (i)	309.065.709.445	187.207.863.452
Dự án Khu du lịch Long Tân. Nhơn Trạch	52.451.215.273	40.804.763.274
Dự án Cơ sở Hạ tầng Khu trung tâm Chí Linh (i)	50.608.246.766	105.643.513.122
Dự án Chung cư Vũng Tàu Gateway	22.399.754.304	682.660.723.791
Dự án Khu đô thị Đường 51B. Vũng Tàu	7.677.086.040	6.620.745.383
Dự án Khách sạn DIC Star - Vĩnh Yên (i)	-	425.031.607.209
Các dự án khác	145.057.642.923	34.736.007.095
TỔNG CỘNG	<u>3.897.205.459.484</u>	<u>3.649.641.973.050</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 24.1 và TM số 24.2.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	94.485.634.627	141.695.131.646
Chi phí môi giới dự án	87.282.307.314	125.873.324.386
Công cụ, dụng cụ	6.690.273.133	4.233.397.911
Khác	513.054.180	11.588.409.349
Dài hạn	55.055.553.316	23.933.379.401
Công cụ, dụng cụ	46.498.037.473	20.491.719.968
Chi phí sửa chữa	4.892.076.006	3.437.474.235
Khác	3.665.439.837	4.185.198
TỔNG CỘNG	<u>149.541.187.943</u>	<u>165.628.511.047</u>

12. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 90.551.879.620 VND và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019: 88.500.885.366 VND).

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản có định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						VND
Số đầu năm	203.115.035.799	315.751.291.601	75.925.792.618	10.701.526.093	5.234.482.813	610.728.128.924
Mua mới trong năm	387.122.400	7.539.544.809	4.167.691.637	287.110.909	125.600.000	12.507.069.755
Chuyển từ xây dựng cơ bản đờ dang	422.368.114.903	15.059.779.285	535.076.364	39.200.000	17.439.757.725	455.441.928.277
Thanh lý	(274.061.058)	(12.710.286.688)	(4.586.993.992)	(317.836.182)	(429.054.546)	(18.318.232.466)
Số cuối năm	625.596.212.044	325.640.329.007	76.041.566.627	10.710.000.820	22.370.785.992	1.060.358.894.490
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	6.746.873.493	22.482.616.750	28.239.367.636	6.668.769.679	1.840.315.420	65.977.942.978
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(75.959.598.935)	(166.636.504.776)	(41.882.817.323)	(7.884.187.932)	(4.143.737.796)	(296.506.846.762)
Khấu hao trong năm	(11.133.383.668)	(17.375.702.501)	(4.970.807.609)	(923.653.094)	(1.533.306.006)	(35.936.852.878)
Thanh lý	44.891.335	12.710.286.688	4.412.746.642	312.594.280	390.154.857	17.870.673.802
Số cuối năm	(87.048.091.268)	(171.301.920.589)	(42.440.878.290)	(8.495.246.746)	(5.286.888.945)	(314.573.025.838)
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	127.155.436.864	149.114.786.825	34.042.975.295	2.817.338.161	1.090.745.017	314.221.282.162
Số cuối năm	538.548.120.776	154.338.408.418	33.600.688.337	2.214.754.074	17.083.897.047	745.785.868.652

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm vi tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	19.966.813.779	260.669.400	20.227.483.179
Mua mới trong năm	6.522.409.091	1.086.358.000	7.608.767.091
Giảm do sáp nhập công ty con	(8.535.000.000)	-	(8.535.000.000)
Số cuối năm	<u>17.954.222.870</u>	<u>1.347.027.400</u>	<u>19.301.250.270</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	174.989.400	174.989.400
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(281.202.189)	(258.724.647)	(539.926.836)
Hao mòn trong năm	(16.425.180)	(185.562.092)	(201.987.272)
Số cuối năm	<u>(297.627.369)</u>	<u>(444.286.739)</u>	<u>(741.914.108)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>19.685.611.590</u>	<u>1.944.753</u>	<u>19.687.556.343</u>
Số cuối năm	<u>17.656.595.501</u>	<u>902.740.661</u>	<u>18.559.336.162</u>

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất và hạ tầng cho thuê</i>	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc cho thuê</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm và cuối năm	<u>144.455.832.878</u>	<u>44.733.677.800</u>	<u>189.189.510.678</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	(32.021.042.934)	(1.342.010.333)	(33.363.053.267)
Khấu hao	(2.889.116.652)	(894.673.560)	(3.783.790.212)
Số cuối năm	<u>(34.910.159.586)</u>	<u>(2.236.683.893)</u>	<u>(37.146.843.479)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>112.434.789.944</u>	<u>43.391.667.467</u>	<u>155.826.457.411</u>
Số cuối năm	<u>109.545.673.292</u>	<u>42.496.993.907</u>	<u>152.042.667.199</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	4.510.671.335	5.362.532.357
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(3.783.790.212)	(3.776.935.194)

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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	2.476.248.951	5.428.785.980
TỔNG CỘNG	86.487.666.425	89.440.203.454

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết (TM số 17.1)	181.636.249.630	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)	38.000.000.000	27.190.000.000
TỔNG CỘNG	338.719.619.007	339.241.110.129
Dự phòng cho các khoản đầu tư dài hạn	(39.423.659.514)	(20.343.653.842)
GIÁ TRỊ THUẦN	299.295.959.493	318.897.456.287

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

17.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Loại hình kinh doanh	Số cuối năm			Số đầu năm			VND
	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	(19.080.005.672)	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	-	0,50%	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	(39.423.659.514)		119.083.369.377	(20.343.653.842)		

17.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm		VND
	Giá gốc	%	Giá gốc	%	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Xuyên	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-	
Trái phiếu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai	8.000.000.000	-	8.000.000.000	-	
Trái phiếu chuyển đổi của DIC Số 4	-	-	-	-	
TỔNG CỘNG	38.000.000.000		38.000.000.000		27.190.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND
Nguyên giá:	
Số đầu năm và cuối năm	<u>49.639.393.121</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	(5.377.600.921)
Phân bổ trong năm	<u>(4.963.939.312)</u>
Số cuối năm	<u>(10.341.540.233)</u>
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	<u>44.261.792.200</u>
Số cuối năm	<u>39.297.852.888</u>

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
DIC Số 4	71.878.401.001	45.657.066.360
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Thiên Quang	51.880.572.351	8.534.525.298
Công ty TNHH Thương Mại và Dịch Vụ Đức Long Thịnh	15.061.188.903	10.972.136.859
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Phước An	13.852.235.433	13.852.235.433
DIC Resco	12.448.797.254	4.733.148.958
Công ty TNHH Thương mại Dịch Vụ Hưng Việt	4.526.691.516	6.802.179.884
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Hòa Bình	2.526.962.665	7.047.212.053
Công ty Cổ phần xây dựng Hà Nội CPM	1.208.354.978	9.884.406.406
Khác	<u>193.047.090.798</u>	<u>218.036.021.159</u>
TỔNG CỘNG	<u>366.430.294.899</u>	<u>325.518.932.410</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	276.205.908.545	274.752.395.276
<i>Các bên liên quan (TM số 33)</i>	90.224.386.354	50.766.537.134

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng Dự án Khu đô thị mới Nam Vinh Yên	634.582.902.217	187.500.137.640
Khách hàng Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques	392.630.511.022	-
Khách hàng Dự án Khu dân cư Hiệp Phước	381.018.355.421	260.056.852.506
Khách hàng Dự án Chung cư Vũng Tàu Gateway	347.744.414.936	1.063.819.221.995
Khách hàng Dự án Khu du lịch Đô thị Sinh thái Đại Phước	139.546.849.603	85.495.963.848
Khách hàng Dự án Khu trung tâm Chí Linh – Vũng Tàu	45.915.773.651	45.526.306.909
Khách hàng Dự án Khu căn hộ Cao cấp DIC Phoenix	35.691.386.195	65.255.731.327
Khác	<u>27.251.159.066</u>	<u>25.181.547.543</u>
TỔNG CỘNG	<u>2.004.381.352.111</u>	<u>1.732.835.761.768</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. THUẾ

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	VND Số cuối năm
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	16.372.519.449	17.013.900.102	(21.569.425.209)	11.816.994.342
Thuế GTGT	4.670.722.286	817.469.257	(2.899.221.873)	2.588.969.670
TỔNG CỘNG	21.043.241.735	17.831.369.359	(24.468.647.082)	14.405.964.012
Phải trả				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	115.521.575.603	133.178.726.195	(164.492.581.425)	84.207.720.373
Thuế GTGT	7.605.044.345	278.399.348.937	(267.487.362.295)	18.517.030.987
Thuế thu nhập cá nhân	2.511.628.404	6.174.506.559	(6.873.284.005)	1.812.850.958
Thuế khác	88.146.024.286	39.689.548.007	(23.451.825.914)	104.383.746.379
TỔNG CỘNG	213.784.272.638	457.442.129.698	(462.305.053.639)	208.921.348.697

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng	23.514.195.201	2.830.575.585
Chi phí lãi vay	4.859.607.175	5.131.016.651
Khác	1.849.178.537	9.175.836.596
TỔNG CỘNG	30.222.980.913	17.137.428.832

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	2.568.081.007.713	348.774.572.608
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án (*)	2.231.550.000.000	-
Lợi nhuận được chia từ hợp tác kinh doanh	116.388.584.457	116.288.584.457
Lệ phí trước bạ, phí bảo trì chung cư	85.526.052.508	64.649.068.187
Phải trả Ông Phan Văn Bình	52.180.322.235	68.535.809.188
Chi phí đền bù, giải tỏa phải trả	26.506.935.337	32.477.783.890
Nhận đặt cọc từ khách hàng	26.194.980.294	20.550.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	12.101.219.500	8.661.791.326
Khác	17.632.913.382	37.611.535.560
Dài hạn	19.988.120.000	20.428.400.000
Nhận vốn góp từ Hợp tác Kinh doanh các dự án bất động sản	19.600.000.000	19.600.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược	388.120.000	828.400.000
TỔNG CỘNG	2.588.069.127.713	369.202.972.608

(*) Đây là khoản tiền nhận từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Tân Long về việc chuyển nhượng vốn góp tại Thiên An theo Nghị Quyết Hội đồng Quản trị số 115/NQ-HĐQT DIC Corp ngày 27 tháng 11 năm 2020. Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn vẫn đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục pháp lý liên quan đến việc chuyển nhượng này.

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Phân loại lại	Số cuối năm
Ngắn hạn	547.806.830.701	791.399.542.623	(993.136.995.429)	343.588.884.959	689.658.262.854
Vay ngân hàng (TM số 24.1)	178.674.329.451	784.180.042.623	(624.745.794.179)	-	338.108.577.895
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (TM số 24.2)	355.743.547.250	-	(355.743.547.250)	343.588.884.959	343.588.884.959
Vay từ các cá nhân	13.388.954.000	7.219.500.000	(12.647.654.000)	-	7.960.800.000
Dài hạn	729.658.592.300	450.645.054.170	(1.949.315.000)	(343.588.884.959)	834.765.446.511
Vay ngân hàng (TM số 24.2)	729.658.592.300	426.745.054.170	(261.715.000)	(343.588.884.959)	812.553.046.511
Trái phiếu chuyển đổi	-	9.850.000.000	(100.000.000)	-	9.750.000.000
Vay từ bên khác	-	14.050.000.000	(1.587.600.000)	-	12.462.400.000
TỔNG CỘNG	1.277.465.423.001	1.242.044.596.793	(995.086.310.429)	-	1.524.423.709.365

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY (tiếp theo)

24.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu	93.170.055.754	Từ ngày 27 tháng 4 năm 2021 đến ngày 31 tháng 8 năm 2021	6,0% - 7,1%	Các máy móc thiết bị của DIC Số 2
	75.983.125.641	Từ ngày 10 tháng 5 năm 2021 đến ngày 24 tháng 8 năm 2021	6,5% - 7,6%	Máy móc thiết bị theo hợp đồng thế chấp số 01/2019/600371/HĐBĐ 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-NVYGĐ1 ngày 12/6/2017
	29.988.629.617	Từ ngày 15 tháng 4 năm 2021 đến ngày 29 tháng 11 năm 2021	8,25% - 9,0%	Quyền sử dụng đất tại Xã Đại Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai. Khoản phải thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh và quyền đòi nợ phát sinh từ các hợp đồng thi công;
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tây Ninh	100.000.000.000	Ngày 30 tháng 11 năm 2021	8,0%	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
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Chu Lai	15.000.000.000	Từ ngày 7 tháng 5 năm 2021 đến ngày 16 tháng 7 năm 2021	9,5%	12.996,8m2 đất ở theo GCNQSDĐ và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN981924 do UBND Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 20/5/2014 với tổng giá trị tài sản thế chấp là: 194.952.000.000 VND.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam	14.586.810.602	Từ ngày 6 tháng 5 năm 2021 đến ngày 29 tháng 6 năm 2021	7,5% - 9,0%	Máy móc, thiết bị của công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn - Chi nhánh Đà Nẵng	9.379.956.281	Từ ngày 8 tháng 1 năm 2021 đến ngày 24 tháng 3 năm 2020	10,2%	Máy móc, thiết bị của công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC
TỔNG CỘNG	338.108.577.895			Tin chấp

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY (tiếp theo)

24.2 Vay dài hạn ngân hàng từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm	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	910.000.000.000 VND	Từ ngày 25 tháng 2 năm 2021 đến ngày 1 tháng 11 năm 2028, từ ngày 25 tháng 3 năm 2021 đến ngày 25 tháng 12 năm 2024	10,5%	Quyền sử dụng đất của thửa đất số 667 với diện tích 7.920 m ² tại Phường Khai Quang, Thành phố Vinh Yên, Tỉnh Vinh Phúc, tờ bản đồ số 16, thửa đất số 805 và 806 với diện tích 17.341 m ² tại Xã Thanh Trù, Thành phố Vinh Yên, tỉnh Vinh Phúc và toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Dự án khu tổ hợp Khách sạn DIC Star; 95 quyền sử dụng đất tại Dự án Khu Đô thị mới Nam Vinh yên - Giai đoạn 1 - 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
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu	227.046.271.511	Từ ngày 23 tháng 3 năm 2021 đến ngày 14 tháng 12 năm 2022	9,5% - 9,8%	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
	599.575.992	Ngày 21 tháng 5 năm 2021	8,5%	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AL 622002 do UBND Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 31 tháng 1 năm 2008
				Đốt thân cầu Potain L68B3, số lượng 23 đốt và 3 bộ khung neo dài 2m; số lượng 3 bộ. Vận thăng lồng hiệu Alimax SC45/30 FC II, số lượng 1 bộ.

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY (tiếp theo)

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

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

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu - Chi nhánh Hồ Chí Minh	16.649.608.967	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
Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình – Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu	1.846.475.000	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2021 đến ngày 11 tháng 3 năm 2025	10,6%	Xe ô tô Toyota Fortuner 7 chỗ trị giá 1.150.000.000 VND theo hợp đồng thế chấp tài sản số 296/18/TC/IV.04 ngày 29 tháng 12 năm 2018; 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

TỔNG CỘNG

1.156.141.931.470

Trong đó:

Vay dài hạn

343.588.884.959

Vay dài hạn đến hạn trả

812.553.046.511

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	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
Năm trước								
Số đầu năm	2.524.847.830.000	66.111.261.707	-	178.261.388.573	-	362.986.662.889	87.152.702.255	3.219.359.845.424
Phát hành cổ phiếu mới	474.636.610.000	142.046.728.000	-	-	-	-	-	616.683.338.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	149.951.570.000	-	-	-	-	(149.951.570.000)	-	-
Cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	(176.739.348.100)	(2.174.692.500)	(178.914.040.600)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	390.989.644.585	(19.167.012.971)	371.822.631.614
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	-
Khác	-	-	-	(130.006.263)	775.100.000	(775.100.000)	(670.311.493)	(800.317.756)
Số cuối năm	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
Năm nay								
Số đầu năm	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
Phát hành cổ phiếu mới	35.489.500.000	(226.500.000)	-	-	-	-	(35.489.500.000)	(226.500.000)
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	(90.270.193.851)	-	-	-	-	(90.270.193.851)
Bán cổ phiếu quỹ	-	88.604.048.714	90.270.193.851	-	-	-	-	178.874.242.565
Cổ tức	-	-	-	-	-	-	(3.044.510.000)	(3.044.510.000)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	711.237.905.763	10.658.224.669	721.896.130.432
Tặng do sáp nhập công ty con	-	-	-	(3.552.448.187)	-	(19.216.370.327)	22.595.818.514	-
Mua lại cổ phần của cổ đồng không kiểm soát	-	173.000.000	-	-	-	-	(1.489.266.000)	(1.489.266.000)
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	-
Khác	-	-	-	(989.298.679)	775.100.000	214.198.679	100.000.000	100.000.000
Số cuối năm	3.184.925.510.000	296.708.538.421	-	215.043.954.655	1.550.200.000	1.034.315.397.871	57.585.629.424	4.790.129.230.371

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	3.149.436.010.000	2.524.847.830.000
Tăng trong năm	35.489.500.000	624.588.180.000
Số cuối năm	<u>3.184.925.510.000</u>	<u>3.149.436.010.000</u>
Cổ tức công bố	-	328.865.610.600
Cổ tức đã trả bằng tiền	-	178.914.040.600
Cổ tức đã trả bằng cổ phiếu	-	149.951.570.000

25.3 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu đăng ký phát hành	318.492.551	314.943.601
Cổ phiếu bán ra công chúng <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	318.492.551	314.943.601
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	318.492.551	314.943.601

25.4 Lãi trên cổ phiếu

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	711.237.905.763 (42.674.274.346)	390.989.644.585 (23.776.352.700)
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	668.563.631.417	367.213.291.885
Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong năm	309.945.108	314.943.601
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu (Mệnh giá mỗi cổ phiếu là 10.000 VND)	2.157	1.166

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	VND Năm trước
Tổng doanh thu	2.503.768.921.575	2.139.478.786.862
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	1.729.355.750.857	1.465.539.334.461
<i>Doanh thu bán thành phẩm</i>	258.172.020.291	260.212.912.968
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	184.064.712.234	160.982.498.676
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	176.401.249.175	161.513.759.702
<i>Doanh thu hoạt động xây dựng</i>	155.775.189.018	91.230.281.055
Các khoản giảm trừ doanh thu	(16.594.906.022)	(23.734.413.231)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Hàng bán bị trả lại</i>	(15.323.532.283)	(22.456.444.350)
<i>Giảm giá hàng bán</i>	(1.240.378.023)	(1.277.968.881)
<i>Chiết khấu thương mại</i>	(30.995.716)	-
DOANH THU THUẦN	2.487.174.015.553	2.115.744.373.631
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	1.714.049.453.367	1.443.082.890.111
<i>Doanh thu bán thành phẩm</i>	256.900.646.552	258.934.944.087
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	184.064.712.234	160.982.498.676
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	176.384.014.382	161.513.759.702
<i>Doanh thu hoạt động xây dựng</i>	155.775.189.018	91.230.281.055

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	VND Năm trước
Lãi tiền gửi và cho vay	26.823.602.740	40.427.324.614
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư tài chính	29.493.700	157.093.519.737
Khác	5.399.322	24.731.457
TỔNG CỘNG	26.858.495.762	197.545.575.808

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay	VND Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1.198.876.020.552	929.675.050.571
Giá vốn thành phẩm	256.007.176.722	261.584.203.445
Giá vốn hàng hóa	173.534.244.814	158.158.545.970
Giá vốn dịch vụ cung cấp	121.536.476.957	75.069.776.697
Giá vốn hoạt động xây dựng	96.751.875.099	50.591.778.950
TỔNG CỘNG	1.846.705.794.144	1.475.079.355.633

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi vay	37.386.634.438	37.280.602.441
Trích lập (hoàn nhập) dự phòng các khoản đầu tư	19.080.005.672	(11.982.775.783)
Lỗi do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	782.400.000
Khác	259.112.081	538.941.374
TỔNG CỘNG	56.725.752.191	26.619.168.032

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	144.047.086.829	114.152.311.617
Chi phí môi giới	80.810.784.833	48.663.418.149
Chi phí lương nhân viên	19.829.323.299	24.038.776.297
Chi phí mua ngoài	10.334.785.459	20.265.683.179
Chi phí khấu hao	2.878.218.734	5.326.299.986
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.510.395.241	7.162.903.671
Chi phí quảng cáo	1.154.527.390	524.109.365
Chi phí khác	27.529.051.873	8.171.120.970
Chi phí quản lý doanh nghiệp	150.149.648.357	150.401.335.317
Chi phí nhân viên	74.112.669.317	69.927.053.528
Chi phí giao tế	16.933.856.220	19.424.307.108
Chi phí khấu hao và hao mòn	5.761.917.477	5.784.187.327
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	4.963.939.312	4.963.939.312
Chi phí mua ngoài	4.233.594.997	1.805.664.938
Chi phí công cụ, dụng cụ	3.647.952.128	5.360.389.274
Chi phí khác	40.495.718.906	43.135.793.830
TỔNG CỘNG	294.196.735.186	264.553.646.934

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	626.902.746.353	49.846.064.763
Chênh lệch giá trị tài sản góp vốn và chuyển nhượng	590.077.841.184	-
Lãi từ được giảm khoản nợ phải trả	15.246.935.951	30.008.983.825
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	5.691.808.951	5.351.011.729
Thu tiền phạt do vi phạm hợp đồng kinh tế	2.501.896.558	4.191.250.234
Thu nhập khác	13.384.263.709	10.294.818.975
Chi phí khác	(14.447.731.555)	(111.713.857.888)
Các khoản phạt	(10.356.394.690)	(25.815.059.998)
Lỗi từ thanh lý tài sản cố định	(2.815.122.515)	(3.444.334.367)
Phí sử dụng đất giai đoạn trước năm 2019	-	(71.186.980.898)
Chi phí khác	(1.276.214.350)	(11.267.482.625)
LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC	612.455.014.798	(61.867.793.125)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bất động sản	1.198.876.020.552	930.449.718.194
Giá vốn hàng hóa và thành phẩm	429.541.421.536	419.694.526.688
Giá vốn dịch vụ cung cấp	218.288.352.056	124.935.110.751
Chi phí lương nhân viên	93.941.992.616	93.965.829.825
Chi phí dịch vụ mua ngoài	86.810.973.273	71.258.875.631
Chi phí khấu hao và hao mòn	44.886.569.674	37.440.918.820
Chi phí công cụ, dụng cụ	5.158.347.369	12.523.292.945
Chi phí khác	63.398.852.254	49.364.729.713
TỔNG CỘNG	<u>2.140.902.529.330</u>	<u>1.739.633.002.567</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 (2019: 20%).

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

32.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	132.090.249.042	134.833.768.710
Thuế TNDN trích thừa trong năm trước	1.088.477.153	(6.453.038.940)
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	<u>133.178.726.195</u>	<u>128.380.729.770</u>
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	44.770.230.443	(28.922.160.839)
TỔNG CỘNG	<u>177.948.956.638</u>	<u>99.458.568.931</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	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>899.845.087.070</u>	<u>471.281.200.545</u>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho các công ty trong Tập đoàn	180.625.351.291	94.256.240.109
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Các khoản chi phí không được trừ	2.713.609.307	28.408.627.616
Lỗi thuế	5.926.441.166	258.213.047
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(14.297.782.267)	(17.234.432.633)
Lỗi được chia từ công ty liên kết	3.906.244.097	493.097.179
Trích lập dự phòng	-	1.663.600.000
Lợi nhuận từ hợp đồng liên doanh	-	(5.034.675.778)
Thuế TNDN trích thừa trong những năm trước	1.088.477.153	(6.453.038.940)
Khác	(2.013.384.109)	3.100.938.331
Chi phí thuế TNDN	<u>177.948.956.638</u>	<u>99.458.568.931</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.2 Thuế TNDN hiện hành

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

32.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Lợi nhuận chưa thực hiện	17.718.120.436	15.533.046.130	2.185.074.306	11.172.217.867
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Dự phòng công ty con	(64.362.285.757)	(17.406.981.008)	(46.955.304.749)	17.749.942.972
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(64.362.285.757)	(17.406.981.008)	(46.955.304.749)	17.749.942.972
TỔNG CỘNG	(46.644.165.321)	(1.873.934.878)	(44.770.230.443)	28.922.160.839

33. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	VND	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
DIC Resco	Công ty liên kết	Chi phí môi giới	38.726.707.613	102.427.940.573
		Chi phí thi công	4.189.536.890	3.373.387.268
		Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	-	85.825.634.960
		Bán căn hộ	-	20.549.525.369
DIC Phương Nam	Công ty liên kết	Chi hộ	26.964.235.792	-
		Cho vay	12.700.000.000	-
		Thu lãi cho vay	6.485.319.391	2.673.210.285
DIC Số 4	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	144.913.035.371	183.425.628.502
		Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	-	26.988.339.945
		Chuyển nhượng cổ phần	-	9.144.142.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>VND</i>				
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
DIC Resco	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	13.463.284.000	24.819.697.200
DIC Số 4	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	314.197.913	3.382.402.000
Vina Đại Phước	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	305.453.775	1.024.764.990
DIC Phương Nam	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	178.750.000	1.904.083.669
DIC Bê tông	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	109.576.675	202.731.453
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại DIC	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	-	11.000
			14.371.262.363	31.333.690.312
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
DIC Phương Nam	Công ty liên kết	Tạm ứng chuyển nhượng dự án	186.499.974.132	187.601.084.910
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
DIC Phương Nam	Công ty liên kết	Cho vay (*)	67.560.000.000	67.650.768.652
(*) Đây là các khoản cho vay với lãi suất từ 6,00%/năm đến 10,50%/năm.				
Phải thu ngắn hạn khác				
DIC Phương Nam	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu	35.387.895.834	2.142.126.952
DIC Số 4	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu	-	427.954.339
DIC Resco	Công ty liên kết	Cổ tức phải thu	-	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
			38.387.895.834	5.591.770.291
Phải trả người bán ngắn hạn				
DIC Số 4	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	71.878.401.001	45.944.084.476
DIC Resco	Công ty liên kết	Chi phí môi giới	12.448.797.254	4.733.148.958
DIC Bê tông	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	4.258.939.470	89.303.700
DIC Bê tông	Công ty liên kết	Sử dụng dịch vụ	1.638.248.629	-
			90.224.386.354	50.766.537.134
Người mua trả tiền trước				
DIC Phương Nam	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	733.458.381	-
DIC Số 4		Tạm ứng chi phí xây dựng	-	115.000.000
			733.458.381	115.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn khác				
DIC Resco	Công ty liên kết	Chi hộ	-	14.144.600

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Lương, thưởng và thù lao cho các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm toán nội bộ, và Ban Tổng Giám đốc như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc	<u>10.614.471.118</u>	<u>7.734.736.230</u>

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo ngành nghề kinh doanh của tập đoàn như sau:

	VND				
	Bất động sản	Thương mại và dịch vụ	Cung cấp dịch vụ xây dựng	Loại trừ	Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019					
Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài	1.465.752.595.322	653.346.640.172	411.737.907.414	(415.092.769.277)	2.115.744.373.631
Kết quả hoạt động kinh doanh					
Kết quả kinh doanh bộ phận	528.214.531.772	135.262.020.459	(8.004.842.001)	(14.806.692.232)	640.665.017.998
Chi phí không phân bổ					(264.553.646.934)
Lỗ từ công ty liên kết					(13.888.785.170)
Doanh thu tài chính					197.545.575.808
Chi phí tài chính					(26.619.168.032)
Lỗ khác					(61.867.793.125)
Lợi nhuận trước thuế					471.281.200.545
Chi phí thuế TNDN					(128.380.729.770)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại					28.922.160.839
Lợi nhuận sau thuế					371.822.631.614
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát					19.167.012.971
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ					390.989.644.585
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	6.381.173.393.381	145.209.742.948	676.067.670.004	(204.287.939.258)	6.998.162.867.075
Tài sản không phân bổ					1.199.065.640.683
Tổng tài sản					8.197.228.507.758
Công nợ bộ phận	3.567.984.988.059	12.638.285.039	514.325.265.766	(194.743.982.841)	3.900.204.556.023
Công nợ không phân bổ					287.577.756.210
Tổng công nợ					4.187.782.312.233

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo ngành nghề kinh doanh của tập đoàn như sau: (tiếp theo)

	VND				
	Bất động sản	Thương mại và dịch vụ	Cung cấp dịch vụ xây dựng	Loại trừ	Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020					
Kết quả hoạt động kinh doanh					
Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài	1.712.147.306.597	759.739.606.470	432.971.554.153	(417.684.451.667)	2.487.174.015.553
Kết quả kinh doanh bộ phận					
Lợi nhuận gộp	505.835.633.374	123.177.074.685	3.743.239.398	7.712.273.952	640.468.221.409
Chi phí không phân bổ					(294.196.735.186)
Lỗi từ công ty liên kết					(29.014.157.522)
Doanh thu tài chính					26.858.495.762
Chi phí tài chính					(56.725.752.191)
Lỗi khác					612.455.014.798
Lợi nhuận trước thuế					899.845.087.070
Chi phí thuế TNDN					(133.178.726.195)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại					(44.770.230.443)
Lợi nhuận sau thuế					721.896.130.432
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát					(10.658.224.669)
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ					711.237.905.763
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	6.975.545.918.818	544.166.304.034	719.834.679.219	(342.818.858.566)	7.896.728.043.505
Tài sản không phân bổ					3.929.434.998.208
Tổng tài sản					11.826.163.041.713
Công nợ bộ phận	6.452.846.539.790	15.554.741.726	541.787.868.697	(340.292.095.926)	6.669.897.054.287
Công nợ không phân bổ					366.136.757.055
Tổng công nợ					7.036.033.811.342

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. CÁC CAM KẾT

Cho thuê hoạt động

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	5.362.532.357	7.804.632.357
Từ 1 đến 5 năm	21.450.129.428	27.630.929.428
Trên 5 năm	154.479.738.706	183.500.271.063
TỔNG CỘNG	181.292.400.491	218.935.832.848

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

Theo Quyết định Hội đồng Quản trị số 124/NQ-HDQT DIC Corp ngày 22 tháng 2 năm 2021, Hội đồng Quản trị của Tập đoàn đã thông qua việc chia cổ tức năm 2019 bằng cổ phiếu với tỷ lệ là 10% trên mệnh giá cổ phiếu.

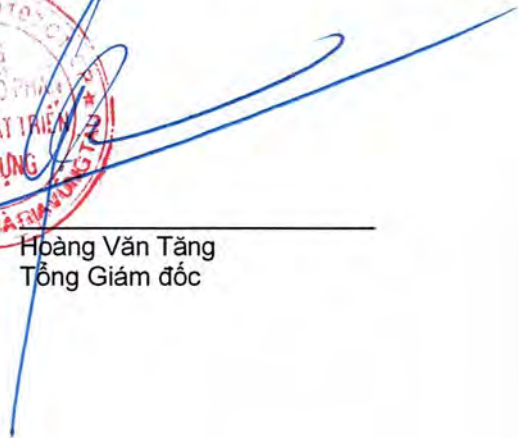
Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.



Lê Thành Hưng
Người lập




Bùi Văn Sự
Kế toán trưởng



Hoàng Văn Tăng
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2021