BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
của TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 4
Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	7 - 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12-13
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	14-62

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (sau đây gọi tắt là "Tổng Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công tycho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Khái quát chung về Tổng Công ty

Tổng Công ty được chuyển đổi từ Công ty nhà nước sang Công ty cổ phần theo quyết định số: 1302/QĐ-BXD ngày 15 tháng 10 năm 2007 của Bộ Xây dựng "V/v phê duyệt phương án cổ phần hóa Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng".

Tổng Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 3500101107 (số cũ: 4903000520) đăng ký lần đầu ngày 13-3-2008, cấp lại mã số doanh nghiệp ngày 24-6-2009 và đăng ký thay đổi lần thứ 12, ngày 23-01-2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

Tên tiếng Anh	:	Development Investment Construction Corporation
Tên viết tắt	:	DIC Corp
Trụ sở chính	:	số 265 đường Lê Hồng Phong, phường 8, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
Điện thoại	:	064 3859 248
Fax	:	064 3560 712
E-Mail	:	info@dic.vn; Web: www.dic.vn

Lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty: Đầu tư phát triển các khu đô thị mới và khu công nghiệp; Đầu tư phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật khu đô thị;Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, giao thông, thủy lợi; Tư vấn đầu tư xây dựng và kinh doanh dịch vụ du lịch.

Vốn điều lệ	:	2.381.948.190.000	đồng Việt Nam
Số lượng cổ phiếu	:	238.194.819	cổ phiếu
Mệnh giá cổ phiếu	:	10.000	đồng Việt Nam
Mã chứng khoán	:	DIG	

Các sự kiện sau ngày lập báo cáo tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Thiện Tuấn	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó chủ tịch HĐQT
Ông Trần Minh Phú	Ủy viên HĐQT
Ông Nguyễn Quang Tín	Ủy viên HĐQT
Ông Hoàng Văn Tăng	Ủy viên HĐQT
Ông Đinh Quang Hoàn	Ủy viên HĐQT - Thành viên độc lập
Bà Phan Thị Mai Hương	Ủy viên HĐQT - Thành viên độc lập

Ban Tổng Giám đốc

Ông Trần Minh Phú	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc
Ông Hoàng Văn Tăng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Bùi Văn Sự	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Văn Thành	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đặng Xuân Hướng	Phó Tổng Giám đốc

Ban kiểm toán nội bộ

Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó chủ tịch HĐQT	Trưởng ban
Ông Nguyễn Quang Tín	Ủy viên HĐQT	Thành viên
Ông Đinh Quang Hoàn	Ủy viên HĐQT - Thành viên độc lập	Thành viên

Hội đồng đầu tư

Ông Nguyễn Thiện Tuấn	Chủ tịch HĐQT	Chủ tịch HĐĐT
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó chủ tịch HĐQT	Thành viên
Ông Hoàng Văn Tăng	Ủy viên HĐQT	Thành viên
Ông Đinh Quang Hoàn	Ủy viên HĐQT	Thành viên
Ông Vũ Hữu Điền	ĐDCĐ Quỹ DC	Thành viên

Tiểu ban Nhân sự và lương thưởng

Bà Phan Thị Mai Hương	Ủy viên HĐQT - Thành viên độc lập	Trưởng tiểu ban
Ông Nguyễn Quang Tín	Ủy viên HĐQT	Thành viên
Ông Hoàng Duy Thịnh	Giám đốc nhân sự	Thành viên

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Nguyễn Thiện Tuấn.

Kiểm toán viên

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP. Đơn vị đủ điều kiện kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng và đơn vị có lợi ích thuộc lĩnh vực chứng khoán theo quy định của Bộ Tài chính và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc với Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tổng Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;

- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Tổng Công ty, với mức độ chính xác, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Tổng Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám Đốc Tổng Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Tổng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo Thông Tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Phê duyệt các Báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Tổng Công ty được trình bày từ trang 7 đến trang 62 kèm theo.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc
Trần Minh Phú
Vũng Tàu, ngày 30 tháng 3 năm 2018

Thay mặt Hội đồng Quản trị

Chủ tịch
Nguyễn Thiện Tuấn

Số:165/ BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

Kính gửi: **Quý cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc**
Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán TTP đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng, được lập ngày 30 tháng 03 năm 2017, từ trang 7 đến trang 62, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty theo chuẩn mực kế toán, 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 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 của Tổng Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp 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 của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng tại ngày 31/12/2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp của Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2018

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP
Phó Tổng Giám đốc

M.S.D.N: 0102902085 - C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN TTP
Q. CẦU GIẤY - T.P HÀ NỘI

Lê Phương Anh
Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán
Số: 0739-2018-133-1

Kiểm toán viên

Hoàng Thị Khánh Vân
Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán
Số 0371-2018-133-1

Mẫu số: B 01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**4.809.788.192.964**	**4.182.170.299.524**
110	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	V.1	**202.909.697.337**	**179.462.187.815**
111	Tiền		124.248.795.716	179.412.187.815
112	Các khoản tương đương tiền		78.660.901.621	50.000.000
120	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	V.2	**40.700.000.000**	**40.000.000.000**
121	Chứng khoán kinh doanh		-	-
122	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)		-	-
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		40.700.000.000	40.000.000.000
130	**Các khoản phải thu ngắn hạn**		**976.180.529.270**	**1.046.747.241.997**
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	703.252.055.712	713.954.723.549
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	48.553.930.562	203.501.000.485
133	Phải thu nội bộ ngắn hạn		-	-
134	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	V.5	37.455.480.742	30.700.000.000
136	Phải thu ngắn hạn khác	V.6	206.850.522.214	127.775.426.623
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(19.984.558.950)	(29.218.312.490)
139	Tài sản thiếu chờ xử lý	V.7	53.098.990	34.403.830
140	**Hàng tồn kho**	V.8	**3.538.192.056.247**	**2.858.384.052.436**
141	Hàng tồn kho		3.538.192.056.247	2.858.982.948.566
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	(598.896.130)
150	**Tài sản ngắn hạn khác**		**51.805.910.110**	**57.576.817.276**
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	V.9	47.325.563.225	42.423.548.163
152	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	V.10	1.319.982.565	5.235.625.903
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.10	3.160.364.320	9.917.643.210
154	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
155	Tài sản ngắn hạn khác		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	**TÀI SẢN DÀI HẠN**		**1.273.441.750.823**	**1.693.635.395.548**
210	**Các khoản phải thu dài hạn**		**291.832.510.655**	**298.161.671.208**
211	Phải thu dài hạn của khách hàng	V.3	168.674.434.812	168.674.434.812
212	Trả trước cho người bán dài hạn		-	-
213	Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc		-	-
214	Phải thu nội bộ dài hạn		-	-
215	Phải thu về cho vay dài hạn	V.5	34.297.310.808	40.698.803.794
216	Phải thu dài hạn khác	V.6	88.860.765.035	88.788.432.602
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		-	-
220	**Tài sản cố định**		**231.535.692.244**	**258.830.091.427**
221	Tài sản cố định hữu hình	V.11	214.195.843.408	246.995.411.087
222	Nguyên giá		451.261.396.538	483.102.377.189
223	Giá trị hao mòn luỹ kế (*)		(237.065.553.130)	(236.106.966.102)
227	Tài sản cố định vô hình	V.12	17.339.848.836	11.834.680.340
228	Nguyên giá		18.196.510.097	12.635.194.097
229	Giá trị hao mòn luỹ kế (*)		(856.661.261)	(800.513.757)
230	**Bất động sản đầu tư**	V.13	**118.213.023.253**	**121.102.139.909**
231	Nguyên giá		144.455.832.878	144.455.832.878
232	Giá trị hao mòn luỹ kế (*)		(26.242.809.625)	(23.353.692.969)
240	**Tài sản dở dang dài hạn**		**67.997.970.133**	**68.781.763.243**
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		-	-
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.14	67.997.970.133	68.781.763.243
250	**Đầu tư tài chính dài hạn**	V.2	**533.887.083.148**	**894.838.088.598**
251	Đầu tư vào Công ty con		-	-
252	Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết		245.034.714.319	751.039.867.909
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		301.202.915.784	150.793.688.973
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)		(28.350.546.955)	(6.995.468.284)
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		16.000.000.000	-
260	**Tài sản dài hạn khác**		**29.975.471.390**	**51.921.641.163**
261	Chi phí trả trước dài hạn	V.9	25.522.991.259	30.940.737.957
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	V.15	4.452.480.131	20.980.903.206
263	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		-	-
268	Tài sản dài hạn khác		-	-
269	Lợi thế thương mại		-	-
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**6.083.229.943.787**	**5.875.805.695.072**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	**NỢ PHẢI TRẢ**		**3.192.668.780.809**	**3.077.744.741.352**
310	**Nợ ngắn hạn**		**1.607.679.312.569**	**1.298.517.198.101**
311	Phải trả người bán ngắn hạn	V.16	214.120.906.402	160.109.952.362
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.17	760.253.405.046	513.518.552.032
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.18	42.005.149.154	36.200.143.550
314	Phải trả người lao động		23.146.523.680	21.169.457.524
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	V.19	95.597.312.852	95.733.841.989
316	Phải trả nội bộ ngắn hạn		-	-
317	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	V.20	3.374.235.992	5.457.677.373
319	Phải trả ngắn hạn khác	V.21	106.920.573.206	162.833.304.178
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.22	364.231.604.737	306.516.839.111
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	-
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.23	(1.970.398.500)	(3.022.570.018)
323	Quỹ bình ổn giá		-	-
324	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
330	**Nợ dài hạn**		**1.584.989.468.240**	**1.779.227.543.251**
331	Phải trả người bán dài hạn		-	-
332	Người mua trả tiền trước dài hạn		-	-
333	Chi phí phải trả dài hạn		-	-
334	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh		-	-
335	Phải trả nội bộ dài hạn		-	-
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	V.20	156.950.623.988	309.614.748.860
337	Phải trả dài hạn khác	V.21	1.092.524.500	1.411.929.462
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.22	1.395.463.815.466	1.430.867.580.735
339	Trái phiếu chuyển đổi		-	-
340	Cổ phiếu ưu đãi		-	-
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	V.24	29.734.156.302	36.688.060.483
342	Dự phòng phải trả dài hạn	V.25	1.748.347.984	645.223.711
343	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		-	-
400	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**2.890.561.162.978**	**2.798.060.953.720**
410	**Vốn chủ sở hữu**	V.26	**2.890.561.162.978**	**2.798.060.953.720**
411	Vốn góp của chủ sở hữu		2.381.948.190.000	2.381.948.190.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.381.948.190.000	2.381.948.190.000
411b	Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	Thặng dư vốn cổ phần		66.111.261.707	66.111.261.707
413	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		-	-
414	Vốn khác của chủ sở hữu		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
415	Cổ phiếu quỹ (*)		-	-
417	Chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	-
418	Quỹ đầu tư phát triển		169.462.141.790	163.672.057.495
419	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		-	-
420	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		-	-
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		200.096.964.669	119.541.816.792
421a	Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối năm trước		3.862.065.986	61.095.839.034
421b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		196.234.898.683	58.445.977.758
422	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		-	-
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát		72.942.604.812	66.787.627.727
430	**Nguồn kinh phí**		-	-
431	Nguồn kinh phí		-	-
432	Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định		-	-
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**6.083.229.943.787**	**5.875.805.695.072**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thành Hưng	Nguyễn Quang Tín	Trần Minh Phú

Lập, ngày 30 tháng 3 năm 2018

Ghi chú: Số liệu trong các chỉ tiêu có dấu (*) được ghi bằng số âm dưới hình thức ghi trong ngoặc đơn (...).

Mẫu số: B 02-DN/HN

BÁO CÁO
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	1.704.138.432.049	1.314.637.475.118
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	VI.2	110.427.915.190	162.708.886.794
10	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	VI.3	**1.593.710.516.859**	**1.151.928.588.324**
11	Giá vốn hàng bán	VI.4	1.201.821.874.243	833.342.523.007
20	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**391.888.642.616**	**318.586.065.317**
21	Doanh thu hoạt động tài chính	VI.5	90.349.743.460	23.704.306.892
22	Chi phí tài chính	VI.6	28.532.438.453	51.666.905.016
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		16.997.532.131	15.687.433.198
25	Phần lãi hoặc lỗ trong Công ty liên doanh, liên kết		(62.488.637.454)	(42.970.446.005)
26	Chi phí bán hàng	VI.7	90.652.232.333	74.474.032.977
27	Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.8	93.751.545.087	82.419.435.982
30	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**206.813.532.749**	**90.759.552.229**
31	Thu nhập khác		52.900.607.699	6.767.645.282
32	Chi phí khác		4.370.483.447	5.710.185.630
40	**Lợi nhuận khác**	VI.9	**48.530.124.252**	**1.057.459.652**
50	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**255.343.657.001**	**91.817.011.881**
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI.10	39.192.766.796	31.547.425.874
52	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	VI.11	13.761.014.437	(5.367.588.987)
60	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**202.389.875.768**	**65.637.174.994**
61	Lợi sau thuế của Tổng Công ty mẹ		196.234.898.683	58.445.977.758
62	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		6.154.977.085	7.191.197.236
70	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	VI.12	797	236

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thành Hưng	Nguyễn Quang Tín	Trần Minh Phú

Lập, ngày 30 tháng 3 năm 2018

Mẫu số: B 03-DN/HN

BÁO CÁO
LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
01	**Lợi nhuận trước thuế**		**255.343.657.001**	**91.817.011.881**
	Điều chỉnh cho các khoản			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		19.227.668.529	22.497.102.856
03	Các khoản dự phòng		(8.485.232.499)	1.212.705.174
04	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại khoản mục tiền		(1.500.193)	21.055.708.232
05	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(89.106.683.487)	(17.517.512.626)
06	Chi phí lãi vay		15.976.314.243	15.687.433.198
08	**Lợi nhuận từ hoạt động KD trước thay đổi vốn LĐ**		**187.858.852.555**	**134.752.448.715**
09	Tăng, giảm các khoản phải thu		113.330.972.123	(293.715.748.755)
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		(513.846.839.370)	(421.839.126.054)
11	Tăng, giảm các khoản phải trả		156.990.145.007	409.901.403.881
12	Tăng, giảm chi phí trả trước		515.731.636	(39.174.568.393)
13	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		-	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(186.481.725.834)	(146.577.042.819)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(34.904.611.462)	(6.728.991.201)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		13.732.580.462	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(171.412.070)	(1.825.886.876)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**(262.976.306.953)**	**(365.207.511.502)**
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
21	Tiền chi mua sắm, xây dựng TS và tài sản dài hạn khác		(17.885.424.412)	(21.428.470.462)
22	Tiền thu thanh lý, bán TSCĐ, tài sản dài hạn khác		1.023.681.817	487.563.636
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(16.700.000.000)	(84.962.000.000)
24	Tiền thu cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	77.586.834.247
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(139.552.826.811)	(870.498.847)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		374.520.680.000	82.639.524.860
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		88.403.380.544	17.122.176.444
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**289.809.491.138**	**70.575.129.878**
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		-	-
31	Tiền thu phát hành CP, nhận vốn góp của chủ sở hữu		81.510.000.000	65.000.000.000
32	Tiền trả lại vốn cho các CSH, mua lại CP đã phát hành		-	-
33	Tiền thu từ đi vay		574.396.602.398	1.128.130.922.854
34	Tiền trả nợ gốc vay		(545.604.407.154)	(783.584.877.177)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(113.689.370.100)	-
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**(3.387.174.856)**	**409.546.045.677**

BÁO CÁO
LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

(Theo phương pháp gián tiếp)

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**23.446.009.329**	**114.913.664.053**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**179.462.187.815**	**64.549.207.165**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		1.500.193	(683.403)
70	**Tiền và tương đương tiền Cuối năm**	V.1	**202.909.697.337**	**179.462.187.815**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thành Hưng	Nguyễn Quang Tín	Trần Minh Phú

Lập, ngày 30 tháng 3 năm 2018

Mẫu số: B 09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng Báo cáo tài chính hợp nhất)

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty được chuyển đổi từ Công ty nhà nước sang Công ty cổ phần theo quyết định số: 1302/QĐ-BXD ngày 15 tháng 10 năm 2007 của Bộ Xây dựng "V/v phê duyệt phương án cổ phần hóa Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng".

Tổng Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 3500101107 (số cũ: 4903000520) đăng ký lần đầu ngày 13-3-2008, cấp lại mã số doanh nghiệp ngày 24-6-2009 và đăng ký thay đổi lần thứ 12, ngày 23-01-2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

Vốn điều lệ	:	2.316.948.190.000	đồng Việt Nam
Số lượng cổ phiếu	:	231.694.819	cổ phiếu
Mệnh giá cổ phiếu	:	10.000	đồng Việt Nam
Mã chứng khoán	:	DIG	

2. Cấu trúc Tổng Công ty

Các Công ty con, Công ty liên kết

Tên Công ty	Lĩnh vực kinh doanh chính	% Sở hữu
Công ty con		
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng 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, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới; Sửa chữa xe máy, thiết bị thi công và phương tiện vận tải.	51,67
Công ty CP Du lịch và Thương mại DIC	Kinh doanh khách sạn, du lịch; Vận chuyển hành khách du lịch đường bộ; Kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành trong nước và nước ngoài …	68,58
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng; Khai thác, chế biến khoáng sản làm vật liệu xây dựng …	96,36
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Khoáng Sản Miền Trung	Khảo sát, thăm dò, chế biến khoáng sản phi kim loại làm vật liệu xây dựng, khai thác khoáng sản …	68,96
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng 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, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới …	98,00
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) Số 2	Đầu tư xây dựng, sản xuất và kinh doanh vật liệu, kinh doanh bất động sản.	50,07

Tên Công ty	Lĩnh vực kinh doanh chính	% Sở hữu
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Phương Bắc	Xây dựng nhà các loại; Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình; Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; Cơ sở lưu trú khác…	95
Công ty TNHH Quản lý Khai thác tài sản DIC Bình Minh	Môi giới cho thuê tài sản, bất động sản; Môi giới mua bán, chuyển nhượng tài sản, bất động sản; Tư vấn quản lý, khai thác tài sản, bất động sản; Dịch vụ quản lý tài sản, bất động sản.	100
Công ty liên kết		
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An	Đầu tư xây dựng, sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, khai thác chế biến khoáng sản, khách sạn du lịch.	29,97
Công ty CP Bất động sản DIC	Kinh doanh nhà, môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất, quản lý bất động sản, tư vấn đầu tư, xây dựng.	42,67
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	Sản xuất và kinh doanh bê tông thương phẩm, Kinh doanh và sửa chữa thiết bị, xe máy thi công xây dựng, đầu tư xây dựng.	36,00
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch, khách sạn, quán rượu, bia, quầy bar; kinh doanh dịch vụ ăn uống; mua bán đồ uống có cồn và đồ uống không có cồn.	43,00
Công ty CP Đầu tư Việt Thiên Lâm	Tư vấn đầu tư, kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình dân dụng.	22,00
Công ty CP Gạch men Anh Em	Sản xuất mua bán gạch men, khai thác khoáng sản…	40,83
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Du lịch thể thao Vũng Tàu	Tổ chức các giải thể thao, kinh doanh sân golf, mua bán dụng cụ thể thao, dịch vụ kho cảng, thi công xây dựng các công trình dân dụng…	23,92

3. Lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh

Lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty: Đầu tư phát triển các khu đô thị mới và khu công nghiệp; Đầu tư phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật khu đô thị; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, giao thông, thủy lợi; Tư vấn đầu tư xây dựng và kinh doanh dịch vụ du lịch.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của lĩnh vực kinh doanh bất động sản của Tổng Công ty từ 02 năm đến 04 năm.Chu kỳ sản xuất kinh doanh của xây lắp và dịch vụ của Tổng Công ty không quá 12 tháng.

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán

Năm tài chính của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là tiền đồng Việt Nam và được trình bày trên báo cáo tài chính theo đồng Việt Nam.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Tổng Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày dựa trên các nguyên tắc và phương pháp kế toán cơ bản: cơ sở dồn tích, hoạt động liên tục, giá gốc, phù hợp, nhất quán, thận trọng, trọng yếu, bù trừ và có thể so sánh. Báo cáo tài chính hợp nhất do Tổng Công ty lập không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán hay các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền đang chuyển và các khoản tiền gửi không kỳ hạn. Các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 3 (ba) tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền thì được coi là các khoản tương đương tiền.

Các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 (ba) tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

2. Các khoản đầu tư tài chính

2.1. Nguyên tắc ghi nhận

Đầu tư vào Công ty con

Công ty con là Công ty do Tổng Công ty kiểm soát cho đến ngày lập báo cáo tài chính hàng năm (thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết). Việc kiểm soát này đạt được khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của Công ty nhận đầu tư vốn.

Khoản đầu tư vào Công ty con được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ Công ty con phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Các

khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Đầu tư vào Công ty liên kết

Công ty liên kết là Công ty mà Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là Công ty con hay Công ty liên doanh của Tổng Công ty (thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết). Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát của chính sách này.

Khoản đầu tư vào Công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ Công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào Công ty con, Công ty liên liên kết

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết được trích lập khi Công ty con, Công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại Công ty con, Công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Tổng Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại Công ty con, Công ty liên kết. Nếu Công ty con, Công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Tổng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Tổng Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính

2.2. **Lập dự phòng các khoản đầu tư tài chính**

Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Dự phòng đầu tư cho mỗi khoản đầu tư tài chính bằng số vốn đã đầu tư và tính theo công thức sau:

$$\text{Mức dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính} = \left[\text{Vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế} - \text{Vốn chủ sở hữu thực có}\right] \times \frac{\text{Số vốn đầu tư của doanh nghiệp}}{\text{Tổng số vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế}}$$

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được tính cho mỗi loại chứng khoán và tính theo công thức sau:

$$\text{Mức dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán} = \text{Số lượng chứng khoán bị giảm giá tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng} \times \left[\text{Giá chứng khoán hạch toán trên sổ kế toán} - \text{Giá chứng khoán thực tế trên thị trường}\right]$$

3. Các khoản phải thu

3.1. Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc và luôn được phản ánh theo giá gốc trong thời gian tiếp theo. Dự phòng phải thu khó đòi được trình bày trên một tài khoản riêng.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Tổng Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Tổng Công ty.

Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

3.2. Lập dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất của các khoản nợ phải thu có khả năng không được khách hàng thanh toán đối với các khoản phải thu tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất .

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:

30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.

Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản, giải thể hay các khó khăn tương tự hoặc các khoản phải thu có bằng chứng chắc chắn khó có khả năng thu hồi: Căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

Căn cứ trích lập là Chuẩn mực kế toán số 02- "Hàng tồn kho" và Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính "Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp" và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28/06/2013 của Bộ Tài chính "Sửa đổi, bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC".

4. Hàng tồn kho

4.1. Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường, chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: Chỉ bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính (hoặc yếu tố chi phí khác cho phù hợp).

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

4.2. Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho Cuối năm được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

4.3. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Tổng Công ty áp dụng phương pháp Kê khai thường xuyên.

4.4. Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm Cuối năm kế toán cho các sản phẩm lỗi thời, hư hỏng, kém mất phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

5. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Tổng Công ty bao gồm các chi phí sau:

5.1. **Công cụ, dụng cụ**

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản Tổng Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng.

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

5.2. **Chi phí sửa chữa tài sản cố định**

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 02 năm.

6. Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

6.1. **Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Các chi phí phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu cho Tổng Công ty và chi phí đó được xác định một cách đáng tin cậy. Tất cả các chi phí sửa chữa và bảo trì khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	:	10 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	:	04 - 08 năm
- Phương tiện vận tải	:	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng, quản lý	:	03 - 08 năm
- Tài sản cố định khác	:	03 - 05 năm

Thu từ việc thanh lý, nhượng bán tài sản cố định hữu hình được ghi nhận là thu nhập khác và giá trị còn lại của tài sản thanh lý, nhượng bán được ghi nhận chi phí khác trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

6.2. **Tài sản cố định vô hình**

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tổng Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.

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, thời gian khấu hao là: 38 năm.

7. Bất động sản đầu tư

7.1. **Nguyên tắc ghi nhận**

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà hoặc một phần của nhà hoặc cả nhà và đất, cơ sở hạ tầng do Tổng Công ty nắm giữ, không nhằm mục đích sử dụng trong sản xuất, cung cấp hàng hóa, dịch vụ hoặc trong quản lý, hoặc bán trong kỳ hoạt động kinh doanh thông thường.

Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến bởi ban quản lý. Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng bất động sản đầu tư vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi 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 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.

7.2. Phương pháp khấu hao

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

Quyền sử dụng đất lâu dài:	Không tính
Quyền sử dụng đất:	50 năm

8. Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả người bán, phải trả nợ vay và phải trả khác là các khoản nợ được xác định về giá trị và thời gian và được ghi nhận theo nghĩa vụ thực tế phát sinh trong tương lai, liên quan đến hàng hóa, dịch vụ Tổng Công ty đã nhận được.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tổng Công ty.

Phải trả nội bộ phản ánh các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

9. Vay

Các khoản tiền vay không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Tổng Công ty theo dõi các khoản vay chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa.

10. Vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

Tổng chi phí đi vay phát sinh trong kỳ	:	188.629.312.935 đồng
Trong đó:		
Chi phí đi vay được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	:	16.997.532.131 đồng
Chi phí đi vay được vốn hóa	:	171.631.780.804 đồng

11. Chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.

12. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như:

Số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản;
Khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ;
Khoản chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay;
Khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống.

13. Trái phiếu thường

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ chiết khấu trái phiếu cộng phụ trội trái phiếu.

Tổng Công ty theo dõi chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu thường phát hành và tình hình phân bổ từng khoản chiết khấu, phụ trội khi xác định chi phí đi vay tính vào chi phí hoặc vốn hoá theo từng kỳ, cụ thể:

Chiết khấu trái phiếu được phân bổ dần để tính vào chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu.

Phụ trội trái phiếu được phân bổ dần để giảm trừ chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu.

Việc phân bổ khoản chiết khấu hoặc phụ trội có thể sử dụng phương pháp lãi suất thực tế hoặc phương pháp đường thẳng:

Theo phương pháp lãi suất thực tế: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ vào mỗi kỳ được tính bằng chênh lệch giữa chi phí lãi vay phải trả cho mỗi kỳ trả lãi (được tính bằng giá trị ghi sổ đầu kỳ của trái phiếu nhân với tỷ lệ lãi thực tế trên thị trường) với số tiền phải trả từng kỳ.

Theo phương pháp đường thẳng: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ đều trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

14.1. Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

14.2. Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

14.3. Cổ phiếu quỹ

Khi mua lại cổ phiếu do Tổng Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần".

14.4. Các quỹ

Lợi nhuận sau thuế được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt khi trích lập các quỹ theo Nghị quyết của đại hội đồng cổ đông của Tổng Công ty.

Việc sử dụng các quỹ phải được sự phê duyệt của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng Quản trị hoặc Tổng Giám đốc tùy thuộc vào bản chất của nghiệp vụ đã được nêu trong Điều lệ và quy chế quản lý tài chính của Tổng Công ty.

15. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Tổng Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Tổng Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Tổng Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ (bất lợi thương mại hay còn gọi là lợi thế thương mại âm). Trường hợp trả

cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Tổng Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

16.1. Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;

Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác)

Tổng Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;

Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

16.2. Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;

Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

16.3. **Doanh thu bán bất động sản**

Doanh thu bán bất động sản mà Tổng Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.

Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Tổng Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

16.4. **Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền**

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền, nếu đã chuyển giao nền đất cho khách hàng (không phụ thuộc đã làm xong thủ tục pháp lý về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa) và hợp đồng không hủy ngang, Tổng Công ty ghi nhận doanh thu đối với nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
Tổng Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

16.5. **Doanh thu xây dựng**

Các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

16.6. **Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động**

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

16.7. **Doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tổng Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

17. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

18. Giá vốn hàng bán

Giá vốn của hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong kỳ (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...,) được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã bán trong kỳ.

Giá vốn hàng bán đối với trường hợp Tổng Công ty là chủ đầu tư kinh doanh bất động sản.

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản (nếu có) đảm bảo các nguyên tắc sau:

Chỉ trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;

Chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong kỳ và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;

Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

19. Chi phí tài chính, chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

19.1. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
Chi phí cho vay và đi vay vốn;
Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

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.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

19.2. **Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

Là các khoản chi phí gián tiếp phục vụ cho hoạt động phân phối sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ ra thị trường và điều hành sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty. Mọi khoản chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ đó khi chi phí đó không đem lại lợi ích kinh tế trong các kỳ sau.

20. Lợi nhuận khác

20.1. **Thu nhập khác**

Gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh chính của Tổng Công ty.

20.2. **Chi phí khác**

Gồm những khoản chi phí phát sinh do các sự kiện hay các nghiệp vụ riêng biệt với hoạt động thông thường của Tổng Công ty.

21. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những năm trước.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các khoản thuế thu nhập này cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

Theo Luật số 32/2013/QH13 về sửa đổi bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá XIII kỳ họp thứ 5 thông qua ngày 19 tháng 6 năm 2013, thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp phổ thông giảm từ 22% xuống còn 20% từ ngày 01 tháng 01 năm 2017.

Báo cáo bộ phận

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc một bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

22. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, 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, yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về tài sản, các khoản nợ phải trả và việc trình bày các tài sản tiềm tàng và các khoản nợ phải trả tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong kỳ kế toán. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự thận trọng và hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số phát sinh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

23. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

24. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính được lập và trình bày dựa trên các nguyên tắc và phương pháp kế toán cơ bản: cơ sở dồn tích, hoạt động liên tục, giá gốc, phù hợp, nhất quán, thận trọng, trọng yếu, bù trừ và có thể so sánh. Báo cáo tài chính do Công ty lập không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán hay các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính từ Công ty mẹ và các Công ty con. Các Công ty được xác định là công ty con của Công ty khi có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ các hoạt động của các Công ty này.

Các chính sách kế toán của các Công ty con có thể được điều chỉnh nhằm đảm bảo chính sách kế toán được áp dụng ở Công ty mẹ và các Công ty con không có sự khác biệt đáng kể.
Tất cả các nghiệp vụ (giao dịch) và số dư chủ yếu giữa các Công ty con trong cùng Tập đoàn được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Giá trị khoản đầu tư của Công ty vào các Công ty liên kết được phản ánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào Công ty liên kết được trình bày trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của

Côngty vào tài sản thuần của Công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ tại Công ty liên kết tương ứng vượt quá phần vốn góp của Công ty tại các Công ty này đều không được ghi nhận.

V. THÔNG TIN TRÌNH BÀY BỔ SUNG CHO NỘI DUNG TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Tiền mặt	4.954.389.491	16.376.157.225
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	119.208.083.003	163.003.945.838
Tiền đang chuyển	86.323.222	32.084.752
Các khoản tương đương tiền	78.660.901.621	50.000.000
Ngân hàng TMCP Phát Triển TP. HCM	10.084.901.621	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam	3.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	550.000.000	50.000.000
Ngân hàng TMCP Á Châu	65.026.000.000	-
Cộng	**202.909.697.337**	**179.462.187.815**

2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Đầu tư dài hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Cuối năm VND			Đầu năm VND		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Tiền gửi có kỳ hạn	40.700.000.000	-	40.700.000.000	40.000.000.000	-	40.000.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam (i)	40.000.000.000	-	40.000.000.000	40.000.000.000	-	40.000.000.000
Ngân hàng TMCP Á Châu	700.000.000	-	700.000.000	-	-	-
Trái phiếu	-	-	-	-	-	-
Cộng	**40.700.000.000**	**-**	**40.700.000.000**	**40.000.000.000**	**-**	**40.000.000.000**

(i) Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 01/2017/MSB-DIC ngày 26/6/2017 tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam, kỳ hạn 13 tháng từ ngày 26/6/2017 đến ngày 26/7/2018, hưởng lãi suất 7,2%/năm.

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Cuối năm VND					Đầu năm VND				
	SL	%	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	SL	%	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết			**245.034.714.319**	**-**	**245.034.714.319**			751.039.867.909	-	751.039.867.909
Công ty CP Vina Đại Phước	-	-	-	-	-	45.080.000	28,00	440.097.428.136	-	440.097.428.136
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	18.920.000	43,00	92.083.217.607	-	92.083.217.607	18.920.000	43,00	152.039.450.663	-	152.039.450.663
Công ty CP Đầu tư Việt Thiên Lâm	862.203	22,00	83.465.845.094	-	83.465.845.094	8.622.034	22,00	83.465.845.094	-	83.465.845.094
Công ty CP Gạch men Anh Em	7.350.000	40,83	1.618.046.920	-	1.618.046.920	7.350.000	40,83	7.848.245.739	-	7.848.245.739
Công ty CP ĐTPTXD Bê tông	1.259.994	36,00	28.850.896.591	-	28.850.896.591	1.259.994	36,00	28.288.816.911	-	28.288.816.911
Công ty CP ĐTPTXD DL Thể thao VT	1.793.856	23,92	17.239.348.045	-	17.239.348.045	1.793.856	24,86	17.292.430.335	-	17.292.430.335
Công ty CP ĐTPTXD Hội An	899.100	29,97	15.660.080.897	-	15.660.080.897	899.100	29,97	15.935.135.961	-	15.935.135.961
Công ty CP Bất động sản DIC	481.500	42,67	6.117.279.165	-	6.117.279.165	481.500	42,67	6.072.515.070	-	6.072.515.070

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Cuối năm VND					Đầu năm VND				
	SL	%	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	SL	%	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào đơn vị khác			**301.202.915.784**	**(28.350.546.955)**	**272.852.368.829**			150.793.688.973	(6.995.468.284)	143.798.220.689
Công ty CP DIC số 4	882.397	14,55	7.369.504.500	-	7.369.504.500	802.179	14,55	7.369.504.500	-	7.369.504.500
Công ty CP Đầu tư & Thương mại DIC	3.992.577	14,75	41.104.911.284	-	41.104.911.284	2.683.259	10,09	33.062.084.473	(899.960.377)	32.162.124.096
Công ty CP Vina Đại Phước	12.880.000	8,00	128.800.000.000	(7.481.277.466)	121.318.722.534	-	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội		-	-	-	-	1.090.909	-	24.000.000.000	-	24.000.000.000
Công ty CP ĐTPTXD Thanh Bình	143.000	9,02	1.240.000.000	(783.914.553)	456.085.447	143.000	9,02	1.240.000.000	(783.914.553)	456.085.447
Công ty CP Sông Đà – Hà Nội	600.000	15,00	6.000.000.000	-	6.000.000.000	600.000	15,00	6.000.000.000	-	6.000.000.000
Công ty CP Cao su Phú Riềng Kratie	2.000.000	5,00	20.000.000.000	(20.000.000.000)	-	2.000.000	5,00	20.000.000.000	-	20.000.000.000
Công ty TNHH J&D Đại An	-	5,00	8.469.000.000	(6.124.754)	8.462.875.246	-	5,00	8.469.000.000	(6.124.754)	8.462.875.246
Công ty TNHH Taekwang DIC	-	10,00	38.025.000.000	-	38.025.000.000	-	10,00	38.025.000.000	-	38.025.000.000
Công ty CP Phát triển đô thị Phú Quốc	5.000.000	6,67	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-	-	-	-	-
Ủy thác vốn DIC		-	-	-	-	1.239.318	6,44	11.733.600.000	(5.239.573.680)	6.494.026.320
TCT Bia- Rượu - Nước GK Sài Gòn	-	0,01	-	-	-	-	0,01	700.000.000	-	700.000.000
Công ty CP TM Sabeco trung tâm	-	0,01	43.000.000	-	43.000.000	-	0,01	43.000.000	-	43.000.000
Đầu tư dài hạn khác	-	-	151.500.000	(79.230.182)	72.269.818	-	-	151.500.000	(65.894.920)	85.605.080
	882.397	14,55								
Cộng			**546.237.630.103**	**(28.350.546.955)**	**517.887.083.148**			**901.833.556.882**	**(6.995.468.284)**	**894.838.088.598**

c) Đầu tư dài hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Trái phiếu	16.000.000.000	-	16.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần DIC Số 4 (*)	16.000.000.000	-	16.000.000.000	-	-	-
Cộng	**16.000.000.000**	-	**16.000.000.000**	-	-	-

(*) Trái phiếu chuyển đổi này có kỳ hạn 3 năm kể từ ngày 24 tháng 01 năm 2017, hưởng lãi suất 10%/ năm. Phương thức trả lãi 6 tháng/ 1 lần, bao gồm ngày đầu tiên của kỳ tính lãi đó cho đến ngày tính lãi tiếp theo nhưng không bao gồm ngày đầu tiên của kỳ tính lãi tiếp theo.Mệnh giá trái phiếu: 100.000 đồng/trái phiếu. Tỷ lệ chuyển đổi: 1 trái phiếu mệnh giá 100.000 VNĐ sẽ được chuyển đổi thành 10 cổ phiếu mệnh giá 10.000 VNĐ. Ngày chuyển đổi: Trong vòng 7 ngày làm việc kể từ ngày đến hạn chuyển đổi (Đợt 1: sau 18 tháng kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành trái phiếu thực hiện chuyển đổi 50% số lượng trái phiếu thành cổ phiếu. Đợt 2: Vào ngày đến hạn thanh toán của trái phiếu thực hiện chuyển đổi tiếp 50% số lượng trái phiếu còn lại thành cổ phiếu).

3. Phải thu khách hàng

a) Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Cuối năm VND		Đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	136.536.841.004	-	347.615.946.067	-
Công ty CP ĐTPTXD Bê tông	89.405.388	-	548.804.532	-
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	2.341.428.700	-	5.005.192.643	-
Công ty CP Bất động sản DIC	299.677.500	-	343.625.021	-
Công ty CP Vina Đại Phước	77.485.045	-	193.780.686.855	-
Công ty CP ĐT Việt Thiên Lâm	79.745.598.078	-	79.745.598.078	-
Công ty CP GM Anh Em DIC	-	-	3.807.100	-
Công ty CP ĐTPTXD Thanh Bình	-	-	88.758.302	-
Công ty CP DIC số 4	52.500.000.000	-	64.269.286.888	-
Công ty TNHH J& D Đại An	93.082.175	-	93.082.175	-
Công ty CP Đầu tư XD A.T.A	1.390.164.118	-	3.732.653.048	-
Công ty CP ĐTPTXD DLThể thao	-	-	4.451.425	-
Phải thu khách hàng khác	566.715.214.708	(12.183.752.360)	366.338.777.482	(21.341.602.305)
Ban QLDA CN Xây dựng BR-VT	31.061.301.282	-	26.333.844.214	-
Công ty TNHH Phước An	60.463.000.000	-	60.463.000.000	
Công ty CP XD Phước Thành	3.990.985.117	-	3.305.000.000	
Công ty CP UNA	1.258.914.113	-	1.586.514.113	
Công ty TNHH Chấn Long	634.189.672	-	1.563.862.533	
Công ty CP Sữa Việt Nam	2.029.530.792	-		
Công ty CP DK Thái Bình Dương	1.582.480.000	-		
Công ty CP XD CN &DD Dầu khí	1.389.985.264	-		
Công ty CP GD Bầu Trời Xanh	1.232.205.956	-		
Các khách hàng khác	463.072.622.512	(12.183.752.360)	273.086.556.622	(21.341.602.305)
Cộng	**703.252.055.712**	**(12.183.752.360)**	**713.954.723.549**	**(21.341.602.305)**

b) Phải thu dài hạn của khách hàng

	Cuối năm VND		Đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan				
Công ty CP Đầu tư Việt Thiên Lâm	119.618.397.118	-	119.618.397.118	-

b) **Phải thu dài hạn của khách hàng**

	Cuối năm VND		Đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Phan Văn Bình	20.369.021.195	-	20.369.021.195	-
Nguyễn Vũ Tuấn	20.369.016.499	-	20.369.016.499	-
Lê Văn Hưởng	8.318.000.000	-	8.318.000.000	-
Cộng	**168.674.434.812**	**-**	**168.674.434.812**	**-**

4. **Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Cuối năm VND		Đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Trả trước cho các bên liên quan	7.335.286.419	-	146.720.368.600	-
Công ty CP Bất động sản DIC	-	-	3.470.381.534	-
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	7.335.286.419	-	143.249.987.066	-
Các nhà cung cấp khác, *gồm*	41.218.644.143	(1.127.106.180)	56.780.631.885	(1.127.106.180)
Công ty CP ĐTPTXD Phước An	-	-	12.586.641.114	-
Công ty TNHH Phước An	7.035.975.501	-	3.382.964.777	-
Công ty CP Công trình GT 68	10.312.541.774	-	10.312.541.774	-
Công ty TNHH Kỹ nghệ Việt	-	-	6.374.848.000	-
Các nhà cung cấp khác	23.870.126.868	(1.127.106.180)	24.123.636.220	(1.127.106.180)
Cộng	**48.553.930.562**	**(1.127.106.180)**	**203.501.000.485**	**(1.127.106.180)**

5. **Phải thu về cho vay**

a) **Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Công ty CP Cấu kiện Bê tông DIC Miền Đông	1.755.480.742	-
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	35.700.000.000	12.700.000.000
Công ty CP ĐTPTXD DLTT Vũng Tàu	-	18.000.000.000
Cộng	**37.455.480.742**	**30.700.000.000**

b) **Phải thu về cho vay dài hạn**

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Công ty CP Gạch men Anh em DIC	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty CP Cấu kiện Bê tông DIC Miền Đông	8.054.507.014	-
Công ty CP Đầu tư XD A.T.A (BQL dự án A.T.A)	16.242.803.794	26.242.803.794
Công ty CP Đầu tư XD A.T.A	-	4.456.000.000
Cộng	**34.297.310.808**	**40.698.803.794**

6. Phải thu khác

a) Phải thu ngắn hạn khác

	Cuối năm VND		Đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Tạm ứng	23.291.103.036	(6.641.704.220)	32.537.288.221	(6.717.607.815)
Ký quĩ, ký cược ngắn hạn	333.610.000	-	379.510.000	-
Phải thu khác	183.225.809.178	(31.996.190)	94.858.628.402	(31.996.190)
Phải thu các bên liên quan	9.621.263.009	-	34.549.629.936	
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng	78.070.753	-	-	-
Ứng trước đền bù DA Bàu Trũng	2.000.000.000	-	28.217.555.600	-
Ứng trước đền bù DA Long Tân	40.412.625.600	-	10.075.000.000	-
Ứng trước đền bù DA Bắc V.Tàu	13.025.000.000			
Các khoản phải thu khác	118.088.849.816	(31.996.190)	22.016.442.866	(31.996.190)
Cộng	**206.850.522.214**	**(6.673.700.410)**	**127.775.426.623**	**(6.749.604.005)**

b) Phải thu dài hạn khác

	Cuối năm VND		Đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Ký quĩ, ký cược ngắn hạn	1.542.405.267	-	1.470.072.834	-
Phải thu khác	87.318.359.768	-	87.318.359.768	-
Công ty CP Đầu tư và TM DIC	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư XD A.T.A	84.318.359.768	-	84.318.359.768	-
Cộng	**88.860.765.035**	**-**	**88.788.432.602**	**-**

7. Tài sản thiếu chờ xử lý

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Hàng tồn kho (Công ty CP Du lịch và Thương mại DIC)	53.098.990	34.403.830
Cộng	**53.098.990**	**34.403.830**

8. Hàng tồn kho

	Cuối năm VND		Đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi đường	1.653.302.880	-	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	17.925.815.061	-	16.810.381.977	-
Công cụ, dụng cụ	724.891.423	-	932.126.041	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang(*)	3.466.799.872.954	-	2.797.138.619.849	-
Thành phẩm	14.945.747.515	(598.896.130)	19.566.318.090	(598.896.130)
Thành phẩm bất động sản	19.740.307.834	-	16.177.240.961	-

8. Hàng tồn kho

	Cuối năm VND		Đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Hàng hóa	16.153.134.998	-	8.044.239.389	-
Hàng gửi đi bán	248.983.582	-	314.022.259	-
Cộng	**3.538.192.056.247**	**(598.896.130)**	**2.858.982.948.566**	**(598.896.130)**

(*) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang, gồm:

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Dự án CSHT khu Trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu	127.633.595.584	107.999.630.844
Dự án khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước [(i)]	823.210.933.139	805.899.965.460
Dự án khu đô thị trục đường 51B, Vũng Tàu	2.358.537.215	1.774.950.578
Dự án chung cư B13 - Vũng Tàu Gateway	173.276.718.027	72.517.344.131
Dự án tổ hợp KS, văn phòng - Phoenix (GĐ 1)	344.726.557.748	239.326.839.978
Dự án căn hộ cao cấp DIC - Phoenix (GĐ 2)	420.316.290.285	458.370.401.190
Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	949.330.409.408	719.129.651.261
Dự án khu dân cư P.4, Hậu Giang	105.562.524.830	104.559.675.956
Dự án khu biệt thự An Sơn, TP. Đà Lạt	-	79.139.375.808
Dự án khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch	8.711.187.773	7.170.536.412
Dự án khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch[(i)]	121.135.768.091	73.972.489.101
Tổng thầu thi công Bệnh viện đa khoa Bà Rịa	3.374.999.080	3.279.349.747
Dự án khu đô thị An Thới, Phú Quốc, Kiên Giang	-	20.368.115.022
Khách sạn DIC Star Vĩnh Yên	42.455.949.624	2.426.475.305
Dự án Block B Pullman	244.142.587.187	14.424.115.029
Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques	2.894.229.758	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khác	97.669.585.205	86.779.704.027
Cộng	**3.466.799.872.954**	**2.797.138.619.849**

(i) Tổng Công ty đã sử dụng quyền sử dụng đất của một số dự án làm tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn từ các Ngân hàng và trái phiếu doanh nghiệp.

9. Chi phí trả trước

a) Chi phí trả trước ngắn hạn

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Công cụ dụng cụ	753.065.978	861.177.882
Chi phí bán hàng chờ phân bổ	45.824.138.783	40.598.993.463
Chi phí thuê văn phòng ngắn hạn	-	204.587.628
Chi phí hoàn thiện văn phòng	-	26.234.452
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	748.358.464	732.554.738
Cộng	**47.325.563.225**	**42.423.548.163**

b) Chi phí trả trước dài hạn

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Công cụ dụng cụ	11.757.610.597	11.459.178.013
Chi phí thuê văn phòng dài hạn	3.897.571.140	4.916.302.723
Chi phí hoàn thiện văn phòng	-	1.093.102.184
Chi phí sửa chữa thường xuyên	1.934.900.483	6.503.638.119
Lợi thế thương mại	-	890.317.565
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	7.932.909.039	6.078.199.353
Cộng	**25.522.991.259**	**30.940.737.957**

10. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	1.319.982.565	5.235.625.903
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	3.160.364.320	9.917.643.210
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	2.460.299.583	-
Các khoản thuế nộp thừa cho Nhà nước	700.064.737	9.917.643.210
Cộng	**4.480.346.885**	**15.153.269.113**

11. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	**Tổng cộng** VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	**248.577.352.481**	**171.322.888.203**	**41.516.372.977**	**8.959.568.787**	**12.726.194.741**	**483.102.377.189**
Mua trong năm	93.976.000	1.598.796.190	4.942.565.454	492.721.000	161.736.273	7.289.794.917
Đầu tư XD hoàn thành	1.571.005.698	5.097.805.340	-	-	-	6.668.811.038
Thanh lý, nhượng bán	(273.300.880)	(779.016.469)	(2.053.005.715)	(112.870.212)	(90.500.000)	(3.308.693.276)
Biến động khác	(22.842.717.760)	(18.881.744.353)	(598.634.545)	-	(167.796.672)	(42.490.893.330)
Số dư cuối năm	**227.126.315.539**	**158.358.728.911**	**43.807.298.171**	**9.339.419.575**	**12.629.634.342**	**451.261.396.538**
Hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	**75.614.041.948**	**122.286.868.130**	**26.022.551.949**	**7.560.958.216**	**4.622.545.859**	**236.106.966.102**
Khấu hao trong năm	7.403.474.589	6.476.198.870	3.367.689.099	399.765.471	662.791.824	18.309.919.853
Thanh lý, nhượng bán	(273.300.880)	(604.756.947)	(2.000.594.992)	(112.870.212)	(48.783.348)	(3.040.306.379)
Biến động khác	(4.832.447.196)	(9.281.224.995)	(29.557.583)	-	(167.796.672)	(14.311.026.446)
Số dư cuối năm	**77.911.768.461**	**118.877.085.058**	**27.360.088.473**	**7.847.853.475**	**5.068.757.663**	**237.065.553.130**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	172.963.310.533	49.036.020.073	15.493.821.028	1.398.610.571	8.103.648.882	**246.995.411.087**
Tại ngày cuối năm	149.214.547.078	39.481.643.853	16.447.209.698	1.491.566.100	7.560.876.679	**214.195.843.408**

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay: 152.861.135.731 đồng.
Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 100.055.794.377đồng.

12. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Tài sản cố định khác	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	**12.262.142.281**	**141.321.000**	**231.730.816**	**12.635.194.097**
Tăng trong năm	5.561.316.000	-	-	5.561.316.000
Số dư cuối năm	**17.823.458.281**	**141.321.000**	**231.730.816**	**18.196.510.097**
Hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	**568.431.522**	**141.321.000**	**90.761.235**	**800.513.757**
Khấu hao trong năm	44.560.964	-	11.586.540	56.147.504
Số dư cuối năm	**612.992.486**	**141.321.000**	**102.347.775**	**856.661.261**
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	11.693.710.759	-	140.969.581	**11.834.680.340**
Tại ngày cuối năm	17.210.465.795	-	129.383.041	**17.339.848.836**

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình đã dùng thế chấp các khoản vay: 15.982.683.013 đồng.
Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 265.680.000 đồng.

13. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	**144.455.832.878**
Mua trong năm	-
Số dư cuối năm	**144.455.832.878**
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	**23.353.692.969**
Khấu hao trong năm	2.889.116.656
Số dư cuối năm	**26.242.809.625**
Giá trị còn lại	
Tại ngày đầu năm	**121.102.139.909**
Tại ngày cuối năm	**118.213.023.253**

Giá trị còn lại cuối năm của BĐS đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay:118.213.023.253đ.

14. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Sửa chữa khách sạn Capsaint Jacques	-	1.193.299.736
Mỏ đá tại Gia Kiệm , Đồng Nai	1.173.048.503	1.023.048.503
Cảng thông quan nội địa	29.404.936.995	29.404.936.995
Dự án khu dụ lịch sinh thái, vui chơi giải trí Ba Sao	21.826.681.660	21.503.954.387
Chi phí xây dựng dở dang khác	15.593.302.975	15.611.302.713
Cộng	**67.997.970.133**	**68.781.763.243**

15. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Lợi nhuận chưa thực hiện từ tài sản mua bán nội bộ	-	733.214.947
Lợi nhuận chưa thực hiện khi góp vốn vào Công ty liên kết	4.452.480.131	20.247.688.259
Cộng	**4.452.480.131**	**20.980.903.206**

16. Phải trả người bán ngắn hạn

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Công ty TNHH Xuân Vy	2.592.612.614	2.025.885.297
Công ty TNHH Kỹ nghệ Toàn Tâm	4.333.824.000	6.814.375.000
Công ty TNHH B và H	3.721.478.604	3.716.611.349
Công ty TNHH Thang máy & TB Thăng Long	-	19.371.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Phương Linh	1.662.862.000	7.543.765.000
Công ty CP Trang trí nội thất Mộc Đại	2.076.473.392	2.076.473.392
Công ty TNHH CP Kỹ thuật TM-DV kỹ nghệ Việt	8.678.346.800	-
Công ty CP ĐT PTXD Phước An	4.305.324.794	-
Công ty CP Đầu tư Nam Á	2.990.867.646	-
Liên danh Công ty Lê Huỳnh - Sông La	2.690.489.000	-
DNTN Ngọc Hà	183.621.355	2.181.932.770
Công ty TNHH Xây dựng Đất Lợi	320.560.013	1.990.186.650
Công ty TNHH Kim Hưng Phát	1.863.735.720	6.847.981.626
Công ty TNHH TMDV An Đại Phát	685.118.711	2.889.056.571
Công ty CP Cơ khí nội thất Đức Vinh	3.532.506.150	-
Công ty TNHH TM&DV CN Hưng Việt	2.494.756.677	
Công ty CP Dịch vụ xây lắp Hạ tầng	1.048.120.406	
Công ty TNHH MTV DVKTDK OSC	1.981.863.958	-
Công ty TNHH XD CT Thành Đạt	1.549.904.942	44.994.849
Công ty TNHH MTV NT3 (Tín Nghĩa)	-	4.855.914.051
Công ty CP TM XD Lê Nguyễn	-	2.170.570.000
Công ty TNHH DV VT Nam Thành	-	2.075.452.461
Công ty CP kinh doanh VLXD số 15	3.136.150.476	3.112.651.476
Công ty TNHH PJ Vina	-	3.961.266.919
Công ty Cổ phần Sữa Việt Nam	16.463.215.939	3.526.161.174
DNTN Quang Thạnh	1.235.151.974	-

16. Phải trả người bán ngắn hạn

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Công ty TNHH TM DV Thịnh Nhất	1.348.309.349	-
Công ty CP Đầu tư XD Giao Thông Đức Tân	1.145.461.635	-
Công ty CP Tuấn Tân Phát	1.175.793.700	-
Công ty TNHH Ngọc An	2.171.999.214	-
HTX Vật liệu XD Tuổi trẻ	2.620.280.000	-
Công ty CP Vật tư thép Hà Nội	1.451.046.372	-
Công ty TNHH Đại Tân	2.049.128.750	-
Công ty TNHH Thiết bị điện Quý Dần	1.179.465.370	-
Phải trả các nhà cung cấp khác	56.610.468.180	63.738.930.330
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan, *gồm*	76.821.968.661	21.166.743.447
Công ty CP ĐTPTXD Bê tông	9.179.836.250	324.626.850
Công ty CP Bất động sản DIC	10.115.029.158	2.313.913.226
Công ty CP ĐTPTXD Thanh Bình	9.246.430.292	8.821.471.067
Công ty CP DIC số 4	48.280.672.961	9.706.732.304
Cộng	**214.120.906.402**	**160.109.952.362**

17. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Công ty CP Taekwang Vina Industrial	-	11.331.120.000
Công ty CP Quốc tế Song Khuê	2.090.283.720	-
Nhóm khách hàng mua BĐS của Tổng Công ty	754.143.843.363	496.366.373.973
Các khách hàng khác	4.019.277.963	5.821.058.059
Cộng	**760.253.405.046**	**513.518.552.032**

18. Thuế

a) Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước

	Đầu năm VND	Số phải thu VND	Số đã thực nộp VND	Cuối năm VND
Thuế thu nhập DN nộp thừa	-	2.774.559.284	5.234.858.867	2.460.299.583
Các khoản thuế nộp thừa Nhà nước	9.917.643.210	9.547.669.269	330.090.796	700.064.737
Cộng	**9.917.643.210**	**12.322.228.553**	**5.564.949.663**	**3.160.364.320**

b) Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Đầu năm VND	Số phải nộp VND	Số đã thực nộp VND	Cuối năm VND
Thuế giá trị gia tăng	6.194.971.190	39.706.256.958	39.143.373.216	6.757.854.932
Thuế tiêu thụ đặc biệt	3.356.643	25.174.828	26.651.541	1.879.930
Thuế thu nhập doanh nghiệp	27.953.089.091	39.192.766.796	34.904.611.462	32.241.244.425

b) **Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Đầu năm VND	Số phải nộp VND	Số đã thực nộp VND	Cuối năm VND
Thuế thu nhập cá nhân	188.412.790	4.055.779.821	3.588.923.230	655.269.381
Thuế tài nguyên	726.617.679	2.500.312.145	2.517.815.824	709.114.000
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	530.953.500	2.747.664.772	3.090.198.387	188.419.885
Thuế bảo vệ môi trường	114.105.006			114.105.006
Các loại thuế khác	426.851.197	20.000.000	20.000.000	426.851.197
Các khoản phí, lệ phí, khác	61.786.454	2.586.054.533	1.737.430.589	910.410.398
Cộng	**36.200.143.550**	**90.834.009.853**	**85.029.004.249**	**42.005.149.154**

Quyết toán thuế của Tổng Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan Thuế. Do việc áp dụng Luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

19. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Lãi trái phiếu phải trả	66.406.250.000	66.718.750.000
Lãi vay phải trả	18.442.561.836	17.450.750.333
Chi phí đầu tư khu phức hợp 34ha - Taekwang	-	1.052.245.085
Trường đào tạo nghề Phú Quốc, tỉnh Kiên giang	319.272.727	6.407.155.605
Cáp thép dự ứng lực Phoenix	-	326.357.714
Hệ thống hạ tầng kỹ thuật Công ty A.T.A	-	1.680.763.636
Các khoản trích trước khác	10.429.228.289	2.097.819.616
Cộng	**95.597.312.852**	**95.733.841.989**

20. Doanh thu chưa thực hiện

a) **Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn**

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	3.374.235.992	3.374.235.992
Doanh thu nhận trước khác	-	2.083.441.381
Cộng	**3.374.235.992**	**5.457.677.373**

b) **Doanh thu chưa thực hiện dài hạn**

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	134.688.223.332	138.062.459.324
Thu nhập hoãn lại về góp vốn bằng quyền sử dụng đất	22.262.400.656	171.552.289.536
Cộng	**156.950.623.988**	**309.614.748.860**

21. Phải trả khác

a) Phải trả ngắn hạn khác

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Tài sản thừa chờ giải quyết	29.431.596	32.898.830
Kinh phí công đoàn	943.639.586	681.220.061
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	1.136.459.794	1.334.129.575
Phải trả về cổ phần hoá	-	34.082.760.007
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	3.986.338.160	1.347.265.609
Cổ tức phải trả	1.262.019.737	1.170.929.355
Các khoản phải trả, phải nộp khác	99.562.684.333	124.184.100.741
Hội đồng đền bù, giải phóng mặt bằng các dự án	53.034.154.726	56.499.293.289
Lệ phí trước bạ và phí bảo trì chung cư phải trả	34.313.329.501	27.332.993.660
Công ty CP Bất động sản DIC	-	7.111.697.483
Công ty CP ĐTPTXD Thanh Bình	-	2.459.351.231
Công ty CP Dịch vụ Đầu tư Kim Ngân Phát	-	5.588.450.000
Các khoản phải trả khác	12.215.200.106	25.192.315.078
Cộng	**106.920.573.206**	**162.833.304.178**

b) Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm VND	Đầu năm VND
Nhận ký quỹ ký cược	1.092.524.500	1.411.929.462
Công ty CP ĐTPTXD Bê tông	-	116.274.962
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn khác	1.092.524.500	1.295.654.500
Các khoản phải trả dài hạn khác	-	-
Cộng	**1.092.524.500**	**1.411.929.462**

22. Vay

a) Vay ngắn hạn

	Số cuối năm VND		Trong năm VND		Đầu năm VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng Đầu tư & Phát triển Việt Nam (i)	147.226.617.484	147.226.617.484	308.235.243.705	254.405.344.127	93.396.717.906	93.396.717.906
Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT, CN Đồng Nai	-	-	-	81.500.000.000	81.500.000.000	81.500.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (ii)	10.437.141.145	10.437.141.145	20.576.621.854	20.130.514.965	9.991.034.256	9.991.034.256
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. HCM (iii)	105.972.171.196	105.972.171.196	106.296.171.196	68.265.791.397	67.941.791.397	67.941.791.397
Ngân hàng Công thương Việt Nam (iv)	2.106.009.789	2.106.009.789	-	253.500.000	2.359.509.789	2.359.509.789
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt (v)	16.031.590.096	16.031.590.096	16.031.590.096	3.074.729.166	3.074.729.166	3.074.729.166
Ngân hàng TMCP Hàng hải VN, CN Vũng Tàu (vi)	35.000.000.000	35.000.000.000	35.000.000.000	39.200.000.000	39.200.000.000	39.200.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu	-	-	46.256.402.000	50.669.395.000	4.412.993.000	4.412.993.000
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu (vii)	41.962.494.180	41.962.494.180	41.962.494.180	-	-	-
Ngân hàng TMCP SG Thương Tín, CN Vũng Tàu	-	-	-	153.085.818	153.085.818	153.085.818
Vay cá nhân (viii)	5.495.580.847	5.495.580.847	16.433.803.068	15.425.200.000	4.486.977.779	4.486.977.779
Cộng	**364.231.604.737**	**364.231.604.737**	**590.792.326.099**	**533.077.560.473**	**306.516.839.111**	**306.516.839.111**

(i) Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN, CN tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng số 01/2016/600276/HĐTDHM ngày 12/05/2016; Hạn mức cho vay là: 30.000.000.000 đồng đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn của bên vay tại ngân hàng được chuyển tiếp từ các hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2015/600276/HĐTDHM ngày 03/04/2015; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C; Thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2017: 2.779.365.885 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 01/2017/600276/HĐTD ngày 14/06/2017; Hạn mức cho vay là: 30.000.000.000 đồng đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh, mở L/C của bên vay tại ngân hàng được chuyển tiếp từ các hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể, hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2016/600276/HĐTDHM ngày 12/05/2016; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C; Thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2017: 21.773.047.168 đồng.

Lãi suất theo từng giấy nhận nợ dao động từ 8,7%/năm đến 9,0%/năm. Hình thức đảm bảo tiền vay là Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại phường 5, Tp.Vũng Tàu và Văn phòng làm việc công ty tại số 265 Lê Hồng Phong, phường 8, Tp.Vũng Tàu. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 22.766.000.000 đồng.
Hợp đồng tín dụng số 01/2017/600331/HĐTD ngày 12/08/2016. Hạn mức cho vay là: 35.000.000.000 đồng. Mục đích vay là để bổ sung vốn lưu động. Thời hạn vay từ ngày 12/08/2016 đến 06/08/2017. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2017 là: 6.970.000.000 đồng.
Phân loại khoản vay dài hạn HĐTD trung hạn số 01/2014/600331/HĐTH ngày 29/12/2014 về vay ngắn hạn là 1.896.000.000 đồng.
Phan loại khoản vay dài hạn HĐTD trung hạn số 01/2016/600331/HĐTH ngày 19/02/2016 về vay ngắn hạn là 132.553.469 đồng.

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2016/600371/HĐTD ngày 16/03/2016 và văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/2017/600371/HĐTD.GD ngày 10/4/2017. Thời hạn cấp tín dụng từ 16/03/2016 đến hết ngày 30/09/2017, hạn mức cho vay là: 30.000.000.000 đồng. Mục đích vay: Phát hành bảo lãnh thi công gói thầu Trường Đào tạo nghề tại đảo Phú Quốc theo hợp đồng thi công xây dựng số 09/HĐXD/Taekwang-DIC No1 ngày 09/01/2016. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2017 là: 2.133.558.336 đồng. Lãi suất 6.5%/năm. Tài sản đảm bảo là: Toàn bộ quyền đòi nợ phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng số 09/HĐXD/Taekwang-DIC No1 ngày 09/01/2016

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2017/600371/HĐTD ngày 23/06/2017. Thời hạn cấp tín dụng từ 23/06/2017 đến 23/02/2018, hạn mức cho vay là: 25.000.000.000 đồng. Mục đích vay: Bảo lãnh và bổ sung vốn lưu động để thi công xây dựng gói thầu kết cấu phần ngầm (khối A) – Công trình Vũng Tàu Gateway theo hợp đồng thi công xây dựng công trình số 10/2017/HĐ-DIC Corp-BQĐT ngày 14/04/2017. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2017 là: 24.884.363.805 đồng. Lãi suất 6.5%/năm. Tài sản đảm bảo là quyền đòi nợ khối lượng xây lắp hình thành trong tương lai phát sinh từ Hợp đồng thi công xây dựng Công trình số 10/2017/HĐ-DIC Corp-BQĐT ngày 14/04/2017. Giá trị TSĐB là 53.232.000.000 đồng.

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 03/2017/600371/HĐTD ngày 23/11/2017. Thời hạn cấp tín dụng từ 23/11/2017 đến 23/11/2018, hạn mức cho vay là: 40.000.000.000 đồng. Múc đích vay: Bảo lãnh và bổ sung vốn lưu động để thi công xây dựng. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2017 là: 36.050.839.960 đồng. Lãi suất 6%/năm. Tài sản đảm bảo là các tài sản thuộc hợp đồng thế chấp bất động sản só 01/2015/600371/HĐBS ngày 01/06/2015, hợp đồng thế chấp tài sản số 01/0017/600371/HĐBĐ ngày 27/02/2017, hợp đồng thế chấp tài sản số 04/2017/600371/HĐBĐ ngày 15/08/2017, hợp đồng thế chấp bất động sản số 06/2017/600371/HĐBĐ ngày 08/11/2017. Giá trị tài sản đảm bảo là: 38.131.000.000 đồng.

Hợp đồng tín dụng hạn mức với hạn mức cho vay là 12.000.000.000 đồng. Thời hạn cấp tín dụng là 06 tháng kể từ ngày rút vốn theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, số dư nợ vay tại ngày 31/12/2017 là: 10.626.386.446 đồng. Lãi suất theo từng giấy nhận nợ giao động từ 6%-9%. Tài sản đảm bảo là Xe xúc TCM 850-2, Cối côn 2 cái, Máy ép gạch, Dây chuyền nghiền đá 250tấn/giờ, Dây chuyền thiết bị tự động sản xuất gạch lát Terrazo và gạch lát bê tông, Toàn bộ tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất số AN849937 và AN 849939 do UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 19/12/2008, Phương tiện vận tải: 01 ô tô con hiệu Ford biển số 72A-159.17 do Công an tỉnh BRVT cấp ngày 09/12/2015, Hàm đập đá 250T/h, mô tơ 110Kw, dây Curoa loại đặt cố định mới 100% xuất xứ Thượng Hải-Trung Quốc.

Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 01/2017/600370/HĐTD ngày 03/03/2017. Thời hạn vay: 12 tháng, từ ngày 03/03/2017đến ngày ngày 03/03/2018. Bổ sung vốn lưu động bảo lãnh thực hiện dự án DIC Phoenix giai đoạn 1 tại khu TT Chí Linh TP. Vũng Tàu. Hạn mức vay: 18.000.000.000 đồng. Lãi suất thả nổi, quy định trong từng hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất ngân hàng từng thời kỳ, lãi suất năm 2017 là 7%/năm.Tài sản đảm bảo là Quyền đòi nợ khối lượng xây lắp hình thành trong tương lai từ hợp đồng thi công xây dựng số 43/HĐ-DIC Corp-BQLĐT ngày 28/12/2016.

Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 02/2017/600370/HĐTD ngày 30/06/2017. Thời hạn vay: 10 tháng, từ ngày 30/06/2017đến ngày ngày 30/04/2018 . Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động bảo lãnh thực hiện thi công các hạng mục thuộc công trình DIC Phoenix Block C tại khu TT Chí Linh TP. Vũng Tàu. Hạn mức vay: 12.500.000.000 đồng. Lãi suất: thả nổi, quy định trong từng hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất ngân hàng từng thời kỳ, lãi suất năm 2017 là 7%/năm. Tài sản đảm bảo là Quyền đòi nợ khối lượng xây lắp hình thành trong tương lai từ hợp đồng thi công xây dựng số 09/2017/HĐ-DIC Corp-BQLĐT ngày 20/04/2017.

Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 03/2017/600370/HĐTD ngày 10/07/2017. Thời hạn vay: 12 tháng, từ ngày 10/07/2017 đến ngày ngày 10/07/2018 . Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động bảo lãnh thực hiện các công trình khác ngoài DIC Phoenix Block C và bảo lãnh bảo hành cho công trình DIC Phoenix Block C. Hạn mức vay: 10.000.000.000 đồng. Lãi suất: thả nổi, quy định trong từng hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất ngân hàng từng thời kỳ, lãi suất năm 2017 là 6.5%/năm. Tài sản đảm bảo là Bất động sản tại thử đất số 239, tờ bản đồ 37, (lô A4) địa chỉ số 05, đường 06, P.Thắng Nhất, TP.Vũng Tàu, thuộc sở hữu Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng – DIC số 2. Và các tài sản dùng để đả bảo tiền vay theo hợp đồng thế chấp gồm: 01 Giàn máy ép cọc thủy lực YZY400D, 01 cẩu tháp QTZ5013D, 01 xe ô tô Toyota 72N-8605, 01 máy khoan xoắn ruột gà DB B26-800, 01 máy ép cọc thủy lực YZY600H, 01 máy ép cọc thủy lực YZY400D và đối trọng, 01 cẩu tháp NTP QTZ6015, 01 máy ép cộc thủy lực YZY600H.

Phân loại vay dài hạn về vay ngắn hạn hợp đồng tín dụng số 02/2016/600370/HĐTD số nợ vay là 1.205.000.000 đồng

(ii) Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN, CN Vũng Tàu

Hợp đồng cho vay theo hạn mức số: 2017-DIC/HĐHM ngày 27/12/2017; Hạn mức vay: 6 tỷ đồng; Thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày rút vốn theo từng khế ước nhận nợ; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; Lãi suất: 6%-7%/năm.
Tài sản đảm bảo: Toàn bộ nhà xưởng, máy móc thiết bị, vật kiến trúc của Nhà máy gạch Tuynel Long Hương và Quyền khai thác mỏ sét Mỹ Xuân 3 thực hiện theo quy định tại Hợp đồng thế chấp tài sản số DIC-2003/HĐTC-TUYNEL ký ngày 14/07/2003 giữa Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng và Ngân hàng cho vay; Hợp đồng số 01/2011/NHNT.TUYNEL tháng 12/2011 giữa DIC Corp và Ngân hàng. Tài khoản tiền gửi có kỳ hạn theo hợp đồng cầm cố số 01/2016-DIC-HĐCC ngày 08/12/2016, 01/2017-DIC/HĐCC ngày 17/01/2017 và 02/2017-DIC/HĐCC ngày 26/12/2017.Tổng giá trị thế chấp: 14.488.000.000 đồng.

Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 2016/DIC/HĐHM ngày 15/12/2016; Hạn mức vay: 6 tỷ đồng; Thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày rút vốn theo từng Giấy nhận nợ; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; Lãi suất: 6%/năm;Tài sản đảm bảo: Toàn bộ nhà xưởng, máy móc thiết bị, vật kiến trúc của Nhà máy gạch Tuynel Long Hương, Quyền khai thác mỏ sét Mỹ Xuân 3 và Tài khoản tiền gửi có kỳ hạn số 0085000279717 trị giá 50.000.000 đồng,theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2016-DIC/HĐCC ngày 8/12/2016 cùng 2 Biên bản định giá tài sản bảo đảm ngày 25/11/2016 và ngày 08/12/2016; Tổng giá trị thế chấp: 14.929.000.000 đồng.

Hợp đồng số 6500H1/21/17/015/VCB ngày 18/01/2017 Hạn mức tín dụng là 4,5 tỷ đồng, lãi suất tính cho từng lần rút vốn, thời hạn cho vay là 09 tháng kể từ ngày rút vốn. Tài sản đảm bảo cho các khoản vay trên là các tài sản là quyền sử dụng đất, phương tiện vận tải, máy móc thiết bị được ghi cụ thể trong hợp đồng vay tổng trị giá 35.919.838.738 đồng.

(iii) Ngân hàng TMCP Phát Triển TP.HCM, CN Vũng Tàu

Phân loại Vay dài hạn về Vay dài hạn đến hạn trả: 105.972.171.196 đồng.Là khoản vay Ngân hàng TMCP Phát Triển TP.HCM, CN Vũng Tàu theo Hợp đồng tín dụng trung - dài hạn số 1164/2015/HĐTDTDH-DN/051 ngày 14/10/2015; Hạn mức cho vay là: 400.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Tài trợ dự án Phoenix I&II tại Tp.Vũng Tàu; Thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày 07/10/2015 (Thời gian ân hạn là 15 tháng kể từ ngày nhận tiền lần đầu), thời gian trả nợ gốc là 15 quý kể từ ngày kết thúc thời gian ân hạn; Lãi suất theo từng giấy nhận nợ dao động từ 9,9%/năm đến 11,5%/năm; Hình thức đảm bảo tiền vay là Quyền sử dụng đất các dự án và phần vốn góp các công ty liên kết; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 2.068.063.890.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2017: 317.957.661.828 đồng.

(iv) Là khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, CN Quảng Nam theo Hợp đồng tín dụng số 6500J1/NHNT ngày 20/03/2009 và hợp đồng 6500J6/09018. Lãi suất theo từng lần nhận nợ. Đến thời điểm 31/12/2017 số nợ gốc vay ngắn hạn này đã quá hạn thanh toán. Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là nhà cửa vật kiến trúc.

(v) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt, CN Vũng Tàu theo Hợp đồng tín dụng số 868/15/HDTD-LPBVT ngày 30/09/2015; Hạn mức cho vay là : 800.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Thanh toán các hạng mục thi công xây dựng Công trình chung cư Vũng Tàu Gateway; Thời hạn vay là 60 tháng (Thời gian ân hạn là 12 tháng kể từ ngày nhận tiền lần đầu), thời gian trả nợ gốc là 16 kỳ sau thời gian ân hạn; Lãi suất vay là 11,1%/năm; Hình thức đảm bảo tiền vay là Công trình chung cư Gate Way tại lô B13 Khu trung tâm Chí Linh, P.10, TP.Vũng Tàu dự kiến hình thành trong tương lai gắn liền quyền sử dụng đất; quyền sử dụng đất theo GCN số AL 622002 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BRVT cấp ngày 31/01/2008; Tổng giá trị tài sản đảm bảo là : 1.989.042.620.250 đồng. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2017: 52.496.625.907 đồng. Phân loại Vay dài hạn về Vay dài hạn đến hạn trả: 16.031.590.096 đồng.

(vi) Là khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam, CN Vũng Tàu theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 14/2017/HĐTDHM ngày 22/11/2017. Hạn mức cho vay là: 40.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; Thời hạn vay là 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Lãi suất cho vay là 6,5%/năm. Hình thức đảm bảo tiền vay là Hợp đồng tiền gửi số 01/2017/HĐCC-DIC ngày 22/11/2017. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 40.000.000.000 đồng. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2017: 35.000.000.000 đồng.

(vii) Là khoản phân loại Vay dài hạn về Vay dài hạn đến hạn trả: 41.962.494.180 đồng của khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng cấp tín dụng số HCM.DN.409.010715 ngày 07/07/2015. Hạn mức cho vay là: 246.500.000.000 đồng; Mục đích vay: Mua lại Khối B- Tổ hợp khách sạn 5 sao Pullman và Trung tâm hội nghị triển lãm Quốc tế TP.Vũng Tàu; Thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Lãi suất cho vay là 9% - 9,5%/năm. Hình thức đảm bảo tiền vay là khoản phải thu và quyền phát sinh là các khoản tiền và toàn bộ các quyền; khoản phải thu và quyền phát sinh là các khoản tiền và toàn bộ các quyền, lợi ích Dic-Corp có được theo các hợp đồng bán/cho thuê dài hạn căn hộ thuộc Khối B- Tổ hợp khách sạn 5 sao Pullman và Trung tâm hội nghị triển lãm Quốc tế TP.Vũng Tàu (Tọa lạc tại đường Lê Hồng Phong – Thi Sách, P.Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu); 18.920.000 cổ phần phổ thông do Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam phát hành. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 746.268.000.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2017: 186.499.974.132 đồng. Phân loại Vay dài hạn về Vay dài hạn đến hạn trả: 41.962.494.180 đồng.

(viii)Khoản vay của các tổ chức và cá nhân khác.

Vay Ngô Thị Thanh Châu theo hợp đồng vay vốn ngày 01/12/2017. Lãi suất vay 0,5%/tháng, thời hạn vay dưới 12 tháng. Vay để bổ sung vốn lưu động. Hình thức đảm bảo khoản vay là tín chấp. Số dư nợ vay tại 31/12/2017 là 1.248.000.000 đồng.

Vay Nguyễn Thị Tuyết Bình theo hợp đồng vay vốn ngày 01/12/2017. Lãi suất vay 0,5%/tháng, thời hạn vay dưới 12 tháng. Vay để bổ sung vốn lưu động. Hình thức đảm bảo khoản vay là tín chấp. Số dư nợ vay tại 31/12/2017 là 529.200.000 đồng.

Vay Quỹ bảo vệ môi trường tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu theo hợp đồng vay vốn số 01/2013/HĐVV ngày 20/06/2013. Hạn mức tín dụng là 2,5 tỷ. Lãi suất vay 5,4%/năm, thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày 06/07/2013. Vay để đầu tư hệ thống xử lý nước thải cụm Khách sạn 4 sao DIC Star- Cap Saint Jacques công suất 120m3/ngày thuộc Công ty CP Du lịch và Thương mại DIC. Hình thức đảm bảo khoản vay là Bảo lãnh của bên thứ 3 là Quỹ Đầu tư phát triển Việt Nam, CN Bà Rịa Vũng Tàu. Phân loại khoản vay dài hạn về vay ngắn hạn là 148.000.000 đồng.

Vay Hà Thị Thủy Vân theo hợp đồng vay vốn ngày 21/11/2017 số tiền 50.000.000 đồng, lãi suất 7.5%/năm, thời hạn vay 3 tháng kể từ ngày 21/11/2017 đến 21/02/2018, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động

Vay Hà Thị Thủy Vân theo hợp đồng vay vốn ngày 29/12/2017 số tiền 350.000.000 đồng, lãi suất 6.5%/năm, thời hạn vay 1 tháng kể từ ngày 29/12/2017 đến 29/01/2018, mục đíc vay bổ sung vốn lưu động.

Các cá nhân khác, lãi suất vay từ 7,5 %/năm – 8%/năm, thời hạn vay 6 tháng.

b) **Vay dài hạn**

	Cuối năm VND		Trong năm VND		Đầu năm VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển, CN Vũng Tàu (i)	4.901.197.070	4.901.197.070	-	3.101.000.000	8.002.197.070	8.002.197.070
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Quảng Nam (ii)	1.988.000.000	1.988.000.000	480.000.000	1.351.000.000	2.859.000.000	2.859.000.000
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Hồ Chí Minh (iii)	144.537.479.952	144.537.479.952	43.249.987.066	41.962.494.180	143.249.987.066	143.249.987.066
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt, CN Vũng Tàu (iv)	36.465.035.811	36.465.035.811	16.501.476.600	16.458.978.096	36.422.537.307	36.422.537.307
Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM, CN Vũng Tàu (v)	211.985.490.631	211.985.490.631	87.686.014.810	123.509.508.197	247.808.984.018	247.808.984.018
Cá nhân khác	-	-	-	148.000.000	148.000.000	148.000.000
Cộng	**399.877.203.464**	**399.877.203.464**	**147.917.478.476**	**186.530.980.473**	**438.490.705.461**	**438.490.705.461**

(i) Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam, CN Bà Rịa - Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng trung hạn số 01/2014/600331/HĐTH ngày 29/12/2014. Lãi suất vay 11%/năm, thời hạn vay là 60 tháng, từ ngày rút vốn đầu tiên là ngày 06/02/2015. Vay để cải tạo nâng cấp cơ sở vật chất kỹ thuật, thay thế trang thiết bị, vật dụng cho Khách sạn Vũng Tàu. Hình thức đảm bảo khoản vay là thế chấp. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 79 tỷ đồng. Số dư nợ vay tại 31/12/2017 là 2.608.147.070 đồng.

Hợp đồng tín dụng số: 02/2016/600370/HĐTD. Thời hạn vay: 54 tháng, từ ngày 19/07/2016 đến ngày 19/01/2021. Mục đích vay: thanh toán tiền mua máy ép cọc thủy lực ZYJ860. Số tiền vay: 5.200.000.000 VND. Lãi suất: 7,5%/năm tại thời điểm rút vốn lần đầu, sau đóđiều chỉnh 6 tháng 1 lần. Tài sản đảm bảo: Máy ép cọc thủy lực ZYJ860. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2017 là: 2.293.050.000 đồng.

(ii) Vay dài hạn Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam - CN Quảng Nam theo Hợp đồng tín dụng số 6500J1/21/17/017 ngày 18/01/2017, lãi suất kể từ ngày nhận nợ đầu tiên, thời hạn vay là 60 tháng. Tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp số 21/17/023/VCB/ là phương tiện vận tải và máy móc thiết bị. Số dư nợ vay ngày 31/12/2017 là: 1.988.000.000 đồng.

(iii) Là khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng cấp tín dụng số HCM.DN.409.010715 ngày 07/07/2015. Hạn mức cho vay là: 246.500.000.000 đồng; Mục đích vay: Mua lại Khối B- Tổ hợp khách sạn 5 sao Pullman và Trung tâm hội nghị triển lãm Quốc tế TP.Vũng Tàu; Thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Lãi suất cho vay là 9% - 9,5%/năm. Hình thức đảm bảo tiền vay là khoản phải thu và quyền phát sinh là các khoản tiền và toàn bộ các quyền; khoản phải thu và quyền phát sinh là các khoản tiền và toàn bộ các quyền, lợi ích Dic-Corp có được theo các hợp đồng bán/cho thuê dài hạn căn hộ thuộc Khối B- Tổ hợp khách sạn 5 sao Pullman và Trung tâm hội nghị triển lãm Quốc tế TP.Vũng Tàu (Tọa lạc tại đường Lê Hồng Phong – Thi Sách, P.Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu); 18.920.000 cổ phần phổ thông do Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam phát hành. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 746.268.000.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2017: 186.499.974.132 đồng. Phân loại Vay dài hạn về Vay dài hạn đến hạn trả: 41.962.494.180 đồng.

(iv) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt, CN Vũng Tàu theo Hợp đồng tín dụng số 868/15/HDTD-LPBVT ngày 30/09/2015; Hạn mức cho vay là : 800.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Thanh toán các hạng mục thi công xây dựng Công trình chung cư Vũng Tàu Gateway; Thời hạn vay là 60 tháng (Thời gian ân hạn là 12 tháng kể từ ngày nhận tiền lần đầu), thời gian trả nợ gốc là 16 kỳ sau thời gian ân hạn; Lãi suất vay là 11,1%/năm; Hình thức đảm bảo tiền vay là Công trình chung cư Gate Way tại lô B13 Khu trung tâm Chí Linh, P.10, TP.Vũng Tàu dự kiến hình thành trong tương lai gắn liền quyền sử dụng đất; quyền sử dụng đất theo GCN số AL 622002 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BRVT cấp ngày 31/01/2008; Tổng giá trị tài sản đảm bảo là : 1.989.042.620.250 đồng. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2017: 52.496.625.907 đồng. Phân loại Vay dài hạn về Vay dài hạn đến hạn trả: 16.031.590.096 đồng.

(v) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Phát Triển TP.HCM, CN Vũng Tàu theo Hợp đồng tín dụng trung - dài hạn số 1164/2015/HĐTDTDH-DN/051 ngày 14/10/2015; Hạn mức cho vay là: 400.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Tài trợ dự án Phoenix I&II tại Tp.Vũng Tàu; Thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày 07/10/2015 (Thời gian ân hạn là 15 tháng kể từ ngày nhận tiền lần đầu), thời gian trả nợ gốc là 15 quý kể từ ngày kết thúc thời gian ân hạn; Lãi suất theo từng giấy nhận nợ dao động từ 9,9%/năm đến 11,5%/năm; Hình thức đảm bảo tiền vay là Quyền sử dụng đất các dự án và phần vốn góp các công ty liên kết; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 2.068.063.890.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2017: 317.957.661.828 đồng. Phân loại Vay dài hạn về Vay dài hạn đến hạn trả: 105.972.171.196 đồng.

c) **Trái phiếu phát hành**

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Loại phát hành theo mệnh giá [(i)]	995.586.612.002	992.376.875.274
Mệnh giá (DIC.BOND.2014.1000)	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Chiết khấu trái phiếu	(4.413.387.998)	(7.623.124.726)
Cộng	**995.586.612.002**	**992.376.875.274**

(i) Tổng Công ty phát hành trái phiếu mã DIC.BOND.2014.1000 ngày 16 tháng 5 năm 2014; Loại trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi có tài sản bảo đảm; Mệnh giá trái phiếu: 1.000.000.000 đồng/trái phiếu; Số lượng trái phiếu phát hành: 1.000 trái phiếu; Kỳ hạn trái phiếu: 05 năm; Ngày phát hành: 16/5/2014; Ngày đáo hạn 16/5/2019; Lãi suất: Trái phiếu có lãi cố định: kỳ tính lãi đầu tiên là 12,2%/năm, từ kỳ tính lãi thứ hai lãi suất trái phiếu được xác định theo nguyên tắc bằng tổng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 4%/năm. Lãi suất tham chiếu được xác định bằng trung bình cộng lãi suất huy động tiết kiệm cá nhân bằng VNĐ niêm yết công khai trả lãi sau, kỳ hạn 12 tháng công bố tại Sở giao dịch/chi nhánh của 4 ngân hàng thương mại tại Hà Nội (gồm: Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - Sở Giao dịch 1; Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Sở Giao dịch; Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nội và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Sở giao dịch tại mỗi ngày xác định lãi suất);

Mục đích phát hành: (a) Tái cơ cấu nguồn vốn của Tổng Công ty cho dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên và dự án khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước; (b) Tăng quy mô vốn hoạt động và đầu tư mới vào dự án căn hộ cao cấp DIC- Phoenix và dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên. Trái phiếu này được đảm bảo bằng các tài sản sau:

Quyền sử dụng đất vào các dự án: Dự án khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước; Dự án khu dân cư phường 4 Hậu Giang; Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên; Dự án tổ hợp khách sạn, văn phòng - Phoenix (Giai đoạn 1); Dự án căn hộ cao cấp DIC-Phoenix (Giai đoạn 2) và Dự án Gate Way thuộc cơ sở hạ tầng Trung Tâm Chí Linh, TP.Vũng Tàu.

Phần vốn góp vào Công ty CP Vina Đại Phước, Công ty TNHH J&D Đại An, Công ty TNHH Teakwang - DIC, Công ty CP Đầu tư Việt Thiên Lâm.

23. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Quỹ khen thưởng	(555.262.392)	(1.096.926.221)
Quỹ phúc lợi	(1.415.136.108)	(1.925.643.797)
Cộng	**(1.970.398.500)**	**(3.022.570.018)**

24. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Hoàn nhập dự phòng Công ty con và Công ty liên kết	13.863.831.087	20.817.735.268
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	15.870.325.215	15.870.325.215
Cộng	**29.734.156.302**	**36.688.060.483**

25. Dự phòng phải trả dài hạn

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Dự phòng bảo hành sản phẩm hàng hóa	748.347.984	645.223.711
Công ty CP DIC Vật liệu XD	748.347.984	645.223.711
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	1.000.000.000	-
Cộng	**1.748.347.984**	**645.223.711**

26. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm trước	**2.145.337.930.000**	**237.736.521.707**	**161.961.502.413**	**66.073.619.772**	**45.226.873.372**	**2.656.336.447.264**
Phát hành cổ phiếu thưởng	171.610.260.000	(171.610.260.000)	-	-	-	-
Phát hành riêng lẻ	65.000.000.000	-	-	-	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	58.445.977.758	7.191.197.236	65.637.174.994
Trích lập các quỹ	-	-	476.211.891	(5.576.211.891)	-	(5.100.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-
Biến động khác	-	(15.000.000)	1.234.343.191	598.431.153	14.369.557.119	16.187.331.462
Số dư cuối năm trước	**2.381.948.190.000**	**66.111.261.707**	**163.672.057.495**	**119.541.816.792**	**66.787.627.727**	**2.798.060.953.720**
Số dư đầu kỳ này	**2.381.948.190.000**	**66.111.261.707**	**163.672.057.495**	**119.541.816.792**	**66.787.627.727**	**2.798.060.953.720**
Lãi trong năm nay	-	-	-	196.234.898.683	6.154.977.085	202.389.875.768
Trích lập các quỹ	-	-	5.790.084.295	(12.114.965.772)	-	(6.324.881.477)
Chia cổ tức	-	-	-	(107.187.668.550)	-	(107.187.668.550)
Biến động khác	-	-	-	3.622.883.516	-	3.622.883.516
Số dư Cuối năm	**2.381.948.190.000**	**66.111.261.707**	**169.462.141.790**	**200.096.964.669**	**72.942.604.812**	**2.890.561.162.978**

b) **Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

Cổ đông	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị VND	%	Giá trị VND	%
Đại diện vốn Nhà nước	-	-	1.182.602.610.000	49,65
Vốn góp cổ đông là tổ chức	898.828.300.000	37,74	-	-
Vốn góp các cổ đông khác	1.483.119.890.000	62,26	1.199.345.580.000	50,35
Cộng	**2.381.948.190.000**	**100**	**2.381.948.190.000**	**100**

Căn cứ Công bố thông tin trên cổng thông tin điện tử của UBCKNN và SGDCK TPHCM số 25/DIC Corp-CBTT ngày 22/11/2017 v/v Thông tin thoái vốn nhà nước tại DIC Corp.

Theo Báo cáo kết quả giao dịch cổ phiếu/Chứng chỉ quỹ của người nội bộ của Công ty đại chúng, người nội bộ của Quỹ đại chúng và người có liên quan của người nội bộ ngày 30/11/2017, Bộ xây dựng đã bán 118.260.261 cổ phiếu tương ứng tỷ lệ 49,65% vốn điều lệ.

c) **Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016 VND
Vốn góp đầu năm	2.381.948.190.000	2.145.337.930.000
Vốn góp tăng trong năm	-	236.610.260.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp Cuối năm	2.381.948.190.000	2.381.948.190.000

d) **Cổ phiếu** (mã chứng khoán DIG)

	Cuối năm Cổ phiếu	Đầu năm Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	238.194.819	238.194.819
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	238.194.819	238.194.819
Cổ phiếu phổ thông	238.194.819	238.194.819
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	238.194.819	238.194.819
Cổ phiếu phổ thông	238.194.819	238.194.819
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đ/CP		

e) **Báo cáo tình hình sử dụng vốn phát hành cổ phiếu năm 2015**

e.1. **Tình hình phát hành cổ phiếu năm 2015**

Tên cổ phiếu	:	**Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng**
Mã cổ phiếu	:	DIG
Loại cổ phiếu	:	Phổ thông
Mệnh giá cổ phiếu	:	10.000 đồng
Ngày phát hành	:	15/8/2015
Ngày kết thúc	:	21/8/2015
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	:	20.000.000 cổ phiếu

Giá trị đăng ký phát hành	:	200.000.000.000 đồng
Số lượng cổ phiếu đã phát hành		19.900.000 cổ phiếu
Giá trị đã phát hành	:	199.000.000.000 đồng
Số tiền thu được	:	210.940.000.000 đồng
Phí phát hành	:	1.690.000.000 đồng
Thu ròng từ đợt phát hành	:	209.250.000.000 đồng
Vốn chủ sở hữu tăng thêm	:	210.940.000.000 đồng

Mục đích phát hành:

Theo nghị quyết của đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 số 01/2015/NQ-ĐHCĐ ngày 24/04/2015, số tiền phát hành thu được từ đợt cháo bán sẽ được dùng để sử dụng để đầu tư Dự án Khu đô thị An Thới - Phú Quốc - Kiên Giang.

Mục đích sử dụng vốn điều chỉnh theo Nghị quyết số 50/NQ-HĐQT DIC Corp ngày 04/02/2016, đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 thông qua tại nghị quyết số 01/2016/NQ-ĐHCĐ ngày 27/04/2016, Số tiền phát hành thu được từ đợt cháo bán sẽ được dùng để sử dụng vào các việc sau:

Dự án Khu đô thị An Thới	:	30.000.000.000 đồng
Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	:	60.250.000.000 đồng
Dự án Chung cư DIC Phoenix	:	119.000.000.000 đồng
Cộng		**209.250.000.000** đồng

Do thay đổi phương án đầu tư dự án Khu đô thị An Thới, ngày 03/08/2017, HĐQT đã thông qua Nghị quyết số 83/NQ-HĐQT DIC Corp điều chỉnh mục đích sử dụng vốn lần 2, theo đó, số tiền phát hành thu được từ đợt cháo bán sẽ được phân bổ lại cho các dự án như sau:

Dự án Khu đô thị An Thới	:	19.000.000.000 đồng
Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	:	60.250.000.000 đồng
Dự án Chung cư DIC Phoenix	:	130.000.000.000 đồng
Cộng		**209.250.000.000** đồng

e.2. Tình hình sử dụng vốn phát hành cổ phiếu năm 2015 đến thời điểm 31/12/2017

Dự án	**Số tiền** VND	**Số tiền đã giải ngân** VND	**Số tiền còn lại** VND
Dự án Khu đô thị An Thới	19.000.000.000	19.000.000.000	-
Dự án KĐTM Nam Vĩnh Yên	60.250.000.000	60.250.000.000	-
Dự án Chung cư DIC Phoenix	130.000.000.000	130.000.000.000	-
Tổng cộng	**209.250.000.000**	**209.250.000.000**	**-**

f) Báo cáo tình hình sử dụng vốn phát hành cổ phiếu năm 2016

f.1. Tình hình phát hành cổ phiếu năm 2016

Tên cổ phiếu	:	**Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng**
Mã cổ phiếu	:	DIG
Loại cổ phiếu	:	Phổ thông
Mệnh giá cổ phiếu	:	10.000 đồng
Ngày phát hành	:	16/12/2016

Ngày kết thúc	:	29/12/2016
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	:	21.000.000 cổ phiếu
Giá trị đăng ký phát hành	:	215.000.000.000 đồng
Số lượng cổ phiếu đã phát hành		6.500.000 cổ phiếu
Giá trị đã phát hành	:	65.000.000.000 đồng
Số tiền thu được	:	65.000.000.000 đồng
Phí phát hành	:	15.000.000 đồng
Thu ròng từ đợt phát hành	:	64.985.000.000 đồng
Vốn chủ sở hữu tăng thêm	:	65.000.000.000 đồng

Mục đích phát hành

Theo nghị quyết của đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 số 01/2016/NQ-ĐHCĐ ngày 27/04/2016, số tiền phát hành thu được từ đợt cháo bán sẽ được dùng để sử dụng vào các việc sau:

Đầu tư vào dự án khu đô thị du lịch sinh thái Long Tân, Nhơn Trạch, Đồng Nai	:	64.985.000.000 đồng
Cộng		**64.985.000.000** đồng

f.2. **Tình hình sử dụng vốn phát hành cổ phiếu năm 2016 đến thời điểm 31/12/2017**

Thanh toán chi phí đầu tư dự án khu đô thị du lịch sinh thái Long Tân, Nhơn Trạch, Đồng Nai	:	**12.382.579.819** đồng

27. **Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Nợ khó đòi đã xử lý	981.372.571	981.372.571
Ngoại tệ (USD)	960,63	982,63

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng hóa đã bán	306.223.880.382	316.711.728.581
Doanh thu bán thành phẩm đã bán	83.644.183.854	145.705.823.464
Doanh thu cung cấp dịch vụ	58.151.699.844	60.632.103.723
Doanh thu hợp đồng xây dựng	111.626.927.293	183.181.434.858
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.144.491.740.676	608.406.384.492
Cộng	**1.704.138.432.049**	**1.314.637.475.118**

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giảm giá hàng bán	1.355.844.223	-
Hàng bán bị trả lại	109.072.070.967	162.708.886.794
Cộng	**110.427.915.190**	**162.708.886.794**

3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu thuần bán hàng đã bán	306.223.880.382	316.711.728.581
Doanh thu thuần bán thành phẩm đã bán	83.628.033.854	145.705.823.464
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	58.151.699.844	60.632.103.723
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	110.271.083.070	183.181.434.858
Doanh thu thuần kinh doanh BĐS đầu tư	1.035.435.819.709	445.697.497.698
Cộng	**1.593.710.516.859**	**1.151.928.588.324**

4. Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	284.439.290.475	292.158.109.491
Giá vốn của thành phẩm đã bán	75.378.489.842	118.993.015.249
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	6.629.138.033	13.808.485.581
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	73.371.848.304	145.449.621.367
Giá vốn kinh doanh bất động sản	762.003.107.589	262.784.641.319
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	148.650.000
Cộng	**1.201.821.874.243**	**833.342.523.007**

5. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	17.891.509.388	10.985.639.359
Nhượng bán các khoản đầu tư tài chính	69.723.321.466	4.216.000.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.416.835.500	6.136.537.085
Lãi chênh lệch tỷ giá	318.024.680	2.364.453.443
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	27.256	1.677.005
Doanh thu hoạt động tài chính khác	25.170	-
Cộng	**90.349.743.460**	**23.704.306.892**

6. Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	16.997.532.131	15.687.433.198
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	99.155.303	27.324.528
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chinh	12.598.303.924	4.224.168.113
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	37.391	896.453
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	23.419.265.222
Dự phòng giảm giá chứng khoán KD và tổn thất đầu tư	(1.313.318.418)	8.091.297.389
Chi phí tài chính khác	150.728.122	216.520.113
Cộng	**28.532.438.453**	**51.666.905.016**

7. Chi phí bán hàng

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí cho nhân viên bán hàng	29.202.591.039	26.678.926.874
Chi phí Công cụ dụng cụ	9.058.952.432	10.008.972.813
Chi phí khấu hao TSCĐ	5.623.544.104	5.328.993.557
Chi phí nguyên vật liệu	1.400.664.182	1.092.503.986
Chi phí môi giới	25.646.586.234	7.015.924.657
Chi phí tiếp thị, quảng cáo	603.847.752	621.153.818
Chi phí sửa chữa	706.709.463	-
Chi phí điện nước	4.460.749.845	4.536.055.454
Chi phí vận chuyển	2.632.525.948	6.724.631.941
Chi phí khác	11.316.061.334	12.466.869.877
Cộng	**90.652.232.333**	**74.474.032.977**

8. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí cho nhân viên quản lý	45.475.738.221	40.555.349.826
Chi phí hội nghị, tiếp khách	3.342.512.340	4.125.204.548
Dự phòng phải thu khó đòi	-	1.036.967.735

8. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhiên liệu	1.394.979.237	860.271.629
Chi phí công cụ , dụng cụ	898.395.424	751.030.157
Chi phí khấu hao	3.499.951.600	2.963.153.789
Chi phí thuê đất	269.695.100	-
Dự phòng phải thu khó đòi	1.008.880.933	-
Chi phí mua ngoài	1.069.901.467	1.600.552.493
Chi phí khác	36.791.490.765	30.526.905.805
Cộng	**93.751.545.087**	**82.419.435.982**

9. Lợi nhuận khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập khác	**52.900.607.699**	**6.767.645.282**
Tiền chiết khấu, khuyến mãi	2.596.613.745	2.925.099.212
Xử lý công nợ không phải trả	152.462.161	-
Thu tiền phạt do vi phạm hợp đồng kinh tế	3.112.894.977	1.734.099.480
Thu nhập thanh lý tài sản cố định, công cụ dụng cụ	783.433.932	393.939.044
Phạt tiền lãi do chậm thanh toán	923.683.227	616.337.002
Thu do chi hộ	625.525.238	-
Chênh lệch do đánh giá tài sản góp vốn	29.634.531.796	-
Điều chỉnh doanh thu nhận trước của Công ty liên kết	13.377.562.624	-
Thu nhập khác	1.693.899.999	1.098.170.544
Chi phí khác	**4.370.483.447**	**5.710.185.630**
Giá trị còn lại của tài sản cố định thanh lý	25.724.023	3.790.332.903
Phạt chậm nộp, vi phạm hành chính	1.517.822.708	45.000.000
Phạt do vi phạm hợp đồng kinh tế	1.046.972.545	-
Thu do chi hộ	604.938.874	-
Chi phí khác	1.175.025.297	1.874.852.727
Lợi nhuận khác	**48.530.124.252**	**1.057.459.652**

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**255.343.657.001**	**91.817.011.881**
Các khoản điều chỉnh tăng, (giảm)	92.786.115.251	69.047.664.805
Lãi (lỗ) từ Công ty con	13.776.414.860	16.398.419.556
Hoàn nhập dự phòng từ Công ty con, Công ty liên kết	(8.351.404.091)	(3.061.074.396)
Lãi (lỗ) trong Công ty Liên doanh, liên kết	62.488.637.454	42.970.446.005
Lãi chưa thực hiện từ việc bán tài sản	(458.259.344)	(458.259.342)
Chi phí không được trừ khi tính thuế TNDN	25.360.547.846	3.208.458.667

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chênh lệch tỷ giá hối đoái lỗ Vina Đại Phước	13.706.551.071	23.419.265.222
Các khoản bị phạt	25.779.609	102.056.353
Thù lao HĐQT, BKS không trực tiếp điều hành	247.000.000	246.000.000
Dự phòng phải thu khó đòi	1.024.688.314	49.902.917
Chuyển lỗ các năm sau	6.082.665.178	-
Chuyển lỗ các năm trước	(3.558.553.087)	(5.326.920.720)
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(9.223.129.348)	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	(2.364.092.372)
Cổ tức	(8.334.823.211)	(6.136.537.085)
Tổng lợi nhuận tính thuế	**348.129.772.252**	**160.864.676.686**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	39.192.766.796	31.547.425.874
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	13.761.014.437	(5.459.240.856)
Chi phí thuế thuế thu nhập doanh nghiệp	**52.953.781.233**	**37.006.666.730**

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm nay VND	Năm trước VND
Khoản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận	13.761.014.437	(5.367.588.987)
Cộng	**13.761.014.437**	**(5.367.588.987)**

12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu(DIG)

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của công ty mẹ	196.234.898.683	58.445.977.758
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc (giảm) lợi nhuận	(6.324.881.477)	(5.100.000.000)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	189.910.017.206	53.345.977.758
Cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong năm	238.194.819	223.665.594
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**797**	**236**

13. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	977.645.352.921	288.135.812.771
Chi phí nhân công	155.574.593.674	181.042.366.981
Chi phí khấu hao tài sản cố định	20.893.792.299	23.768.823.401
Chi phí dịch vụ mua ngoài	134.244.498.008	797.517.537.028
Chi phí khác bằng tiền	729.729.157.626	103.062.076.357
Cộng	**2.018.087.394.528**	**1.393.526.616.538**

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Tài sản cho thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai thu được từ các hợp đồng thuê hoạt động không thể hủy ngang như sau:

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Từ 1 năm trở xuống	3.374.235.992	3.374.235.992
Trên 1 năm đến 5 năm	13.496.943.825	13.496.943.825
Trên 5 năm	122.878.397.539	126.252.633.531
Cộng	**139.749.577.356**	**143.123.813.348**

Tổng số tiền thuê phát sinh được ghi nhận là doanh thu trong năm là 3.374.235.992 VND (năm trước là: 3.374.235.992VND)..

2. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý: Tổng Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý tại Việt Nam.

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Các bộ phận kinh doanh chính của Tổng Công ty như sau:

Kinh doanh bất động sản

Đầu tư phát triển các khu đô thị mới, đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng khu đô thị và khu kinh tế.

Xây dựng

Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật, giao thông, thủy lợi.

Thương mại và dịch vụ

Tư vấn quản lý dự án, tư vấn đầu tư xây dựng, kinh doanh các mặt hàng phục vụ xây dựng, Kinh doanh du lịch lữ hành, cho thuê văn phòng.

Cho năm tài chính2017	Thương mại	Dịch vụ	Xây dựng	Bất động sản	**Tổng cộng** VND
Doanh thu thuần bộ phận	389.851.914.236	58.151.699.844	110.271.083.070	1.035.435.819.709	1.593.710.516.859
Chi phí bộ phận	(359.817.780.317)	(6.629.138.033)	(73.371.848.304)	(762.003.107.589)	(1.201.821.874.243)
Kết quả kinh doanh bộ phận	**30.034.133.919**	**51.522.561.811**	**36.899.234.766**	**273.432.712.120**	**391.888.642.616**

Doanh thu tài chính	90.349.743.460
Chi phí tài chính	(28.532.438.453)
Phần lãi hoặc lỗ trong Công ty liên doanh, liên kết	(62.488.637.454)
Chi phí bán hàng	(90.652.232.333)

Cho năm tài chính2017	Thương mại	Dịch vụ	Xây dựng	Bất động sản	**Tổng cộng** VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp					(93.751.545.087)
Thu nhập khác					52.900.607.699
Chi phí khác					(4.370.483.447)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(39.192.766.796)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải trả					(13.761.014.437)
Lợi nhuận sau thuế					**202.389.875.768**

Cho năm tài chính 2015	Thương mại	Dịch vụ, khác	Xây dựng	Bất động sản	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần bộ phận	462.417.552.045	183.181.434.858	60.632.103.723	445.697.497.698	1.151.928.588.324
Chi phí bộ phận	(411.299.774.740)	(145.449.621.367)	(13.808.485.581)	(262.784.641.319)	(833.342.523.007)
Kết quả kinh doanh bộ phận	**51.117.777.305**	**37.731.813.491**	**46.823.618.142**	**182.912.856.379**	**318.586.065.317**
Doanh thu tài chính					23.704.306.892
Chi phí tài chính					(51.666.905.016)
Phần lãi hoặc lỗ trong Công ty liên doanh, liên kết					(42.970.446.005)
Chi phí bán hàng					(74.474.032.977)
Chi phí quản lý doanh nghiệp					(82.419.435.982)
Thu nhập khác					6.767.645.282
Chi phí khác					(5.710.185.630)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(31.547.425.874)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải trả					5.367.588.987
Lợi nhuận sau thuế					**65.637.174.994**

3. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

4. Thông tin về các bên liên quan

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Tổng Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan và các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan tại thời điểm lập báo cáo tài chính. Các nghiệp vụ chủ yếu trong kỳ như sau:

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	**Mối quan hệ**	**Giá trị giao dịch** VND	**Số dư cuối kỳ** phải thu/(phải trả) VND
Phải thu ngắn hạn về cung cấp SP, dịch vụ			
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	396.192.500	299.677.500

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch VND	Số dư cuối kỳ phải thu/(phải trả) VND
Công ty CP Vina Đại Phước	Công ty liên kết	388.529.027	77.485.045
Công ty CP Đầu tư Phát triển XD-Bê Tông	Công ty liên kết	358.093.451	89.405.388
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	775.577.512	1.039.018.514
Công ty CP Đầu tư Việt Thiên Lâm	Công ty liên kết	-	199.363.995.196
Công ty CP DIC Số 4	Bên liên quan	15.202.500	52.500.000.000
Công ty TNHH J&D Đại An	Bên liên quan	-	93.082.175
Phải thu của khách hàng dài hạn			
Công ty CP Đầu tư Việt Thiên Lâm	Bên liên quan	-	119.618.397.118
Ông Phan Văn Bình	Bên liên quan	-	20.369.021.195
Ông Nguyễn Vũ Tuấn	Bên liên quan	-	20.369.016.499
Ông Lê Văn Hưởng	Bên liên quan	-	8.318.000.000
Phải thu khác ngắn hạn			
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	14.951.324	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	657.258.861	469.344.944
Công ty CP Gạch men Anh em DIC	Công ty liên kết	1.267.361.110	8.101.900.556
Công ty CP ĐTPTXD DLThể thao VT	Công ty liên kết	-	309.795.286
Công ty CP DIC Số 4	Bên liên quan	1.540.222.223	740.222.223
Chi nhánh Công ty CP Đầu tư XD A.T.A	Bên liên quan	47.494.686.304	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng A.T.A	Bên liên quan	316.616.693	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn		**55.500.000.000**	**38.955.480.742**
Công ty CP ĐTPTXD DLThể thao VT	Công ty liên kết	2.500.000.000	-
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	29.000.000.000	35.700.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Thiên Tân	Cổ đông	4.000.000.000	-
Phải thu về cho vay dài hạn		**-**	**42.722.316.958**
Công ty CP Gạch men Anh em DIC	Công ty liên kết	-	10.000.000.000
Chi nhánh Công ty CP Đầu tư XD A.T.A	Bên liên quan	-	16.242.803.794
Phải thu về góp vốn liên doanh			**87.318.359.768**
Công ty CP Đầu tư và Thương mại DIC	Bên liên quan	-	3.000.000.000
Chi nhánh Công ty CP Đầu tư XD A.T.A	Bên liên quan	-	84.318.359.768
Phải trả ngắn hạn về cung cấp dịch vụ			
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	28.572.964.951	(10.115.029.158)
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	2.864.713.581	-
Công ty CP ĐTPTXD DLThể thao VT	Công ty liên kết	15.510.000	-
Công ty CP DIC Số 4	Bên liên quan	168.488.586.905	(47.868.185.742)

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch VND	Số dư cuối kỳ phải thu/(phải trả) VND
Công ty CP ĐTPTXD Thanh Bình	Bên liên quan	6.339.252.389	(9.246.430.292)
Trả trước ngắn hạn cho người bán		**53.449.987.066**	**7.335.286.419**
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	53.449.987.066	7.335.286.419

Trong năm, Tổng Công ty đã thực hiện chi trả thù lao, thu nhập cho các thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát của Tổng Công ty, chi tiết như sau:

Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
Thù lao, thưởng HĐQT và Ban kiểm soát	4.667.184.594	4.501.644.516

5. Thông tin về số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP.

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thành Hưng	Nguyễn Quang Tín	Trần Minh Phú

Lập, ngày 30 tháng 3 năm 2018