

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**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

10/17

**NỘI DUNG**

---

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 4
Báo cáo Kiểm toán độc lập	5 - 6
Báo cáo tài chính riêng đã được Kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán	7 - 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	12 - 13
Thuyết minh Báo cáo tài chính	14 - 58

## 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 riêng của Tổng Công ty cho 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 doanh nghiệp 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 nước ngoài : Development Investment Construction Joint Stock Company  
Tên viết tắt : DIC Corp  
Trụ sở chính : Số 265 đường Lê Hồng Phong, phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu  
Điện thoại/Fax : 84-254 3859 248/ 84-254 3560 712  
E-Mail : vanphongdic@vnn.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 Hường	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 HĐQT
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	ĐDCCD 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 riêng 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 riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ 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 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 riêng 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 và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc cùng ngày nêu trên, 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.

#### **Cam kết khác**

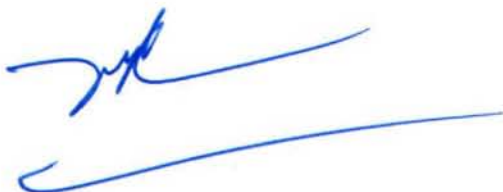
Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Tổng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo Thông Tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

#### **Phê duyệt các Báo cáo tài chính riêng**

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng phê duyệt Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Tổng Công ty được trình bày từ trang 7 đến trang 58 kèm theo.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Tổng Giám đốc

**Trần Minh Phú**

Vũng Tàu, ngày 30 tháng 3 năm 2018

Chủ tịch

**Nguyễn Thiện Tuấn**



# CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP

TTP AUDITTING LIMITED COMPANY

Số 164/BCKT/TC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính riêng kết thúc ngày 31/12/2017  
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 riêng kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng, được lập ngày 30 tháng 3 năm 2018, từ trang 7 đến trang 58, 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 riêng 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 riêng 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.

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2018

### CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP

Phó Tổng Giám đốc



**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

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>4.522.971.851.834</b>	<b>3.986.909.850.278</b>
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	188.003.235.025	166.467.364.889
111	Tiền		112.892.333.404	166.467.364.889
112	Các khoản tương đương tiền		75.110.901.621	-
<b>120</b>	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>40.000.000.000</b>	<b>40.000.000.000</b>
121	Chứng khoán kinh doanh		-	-
122	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)		-	-
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.2	40.000.000.000	40.000.000.000
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>847.896.786.533</b>	<b>990.246.119.380</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	665.508.904.842	666.810.068.988
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	45.481.842.353	199.450.012.638
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	38.955.480.742	34.200.000.000
136	Phải thu ngắn hạn khác	V.6	107.400.700.055	108.459.308.561
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(9.450.141.459)	(18.673.270.807)
139	Tài sản thiếu chờ xử lý		-	-
<b>140</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	V.7	<b>3.397.660.962.411</b>	<b>2.735.597.083.914</b>
141	Hàng tồn kho		3.397.660.962.411	2.735.597.083.914
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
<b>150</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>49.410.867.865</b>	<b>54.599.282.095</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	V.8	46.245.831.825	41.248.662.492
152	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	V.9	4.671.720	3.972.927.423
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.9	3.160.364.320	9.377.692.180
154	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
155	Tài sản ngắn hạn khác		-	-



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

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	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		1.350.730.981.967	1.587.661.069.157
210	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		298.715.111.538	314.195.645.365
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	42.722.316.958	58.202.850.785
216	Phải thu dài hạn khác	V.6	87.318.359.768	87.318.359.768
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		-	-
220	<b>Tài sản cố định</b>		27.539.727.886	26.281.783.783
221	Tài sản cố định hữu hình	V.10	27.079.822.714	25.805.453.427
222	Nguyên giá		56.146.422.675	51.326.941.349
223	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(29.066.599.961)	(25.521.487.922)
224	Tài sản cố định thuê tài chính		-	-
225	Nguyên giá		-	-
226	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		-	-
227	Tài sản cố định vô hình	V.11	459.905.172	476.330.356
228	Nguyên giá		624.157.000	624.157.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(164.251.828)	(147.826.644)
230	<b>Bất động sản đầu tư</b>	V.12	118.213.023.253	121.102.139.909
231	Nguyên giá		144.455.832.878	144.455.832.878
232	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(26.242.809.625)	(23.353.692.969)
240	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>		1.173.048.503	1.068.269.412
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		-	-
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.13	1.173.048.503	1.068.269.412
250	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	V.2	901.192.499.647	1.119.003.825.781
251	Đầu tư vào công ty con		357.911.278.865	292.488.358.865
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		361.069.657.533	811.869.657.533
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		300.108.455.407	148.999.228.596
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)		(133.896.892.158)	(134.353.419.213)
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		16.000.000.000	-
260	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		3.897.571.140	6.009.404.907
261	Chi phí trả trước dài hạn	V.8	3.897.571.140	6.009.404.907
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	-
263	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		-	-
268	Tài sản dài hạn khác		-	-
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		5.873.702.833.801	5.574.570.919.435

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

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	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.949.087.593.583</b>	<b>2.665.848.215.911</b>
310	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.418.154.977.709</b>	<b>1.097.400.013.601</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	V.14	214.703.614.746	115.636.614.344
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.15	755.126.533.363	501.418.603.973
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.16	33.349.042.433	26.323.895.303
314	Phải trả người lao động		5.872.006.347	6.051.689.762
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	V.17	86.059.772.024	78.007.355.566
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.18	3.374.235.992	3.399.690.537
319	Phải trả ngắn hạn khác	V.19	98.450.959.535	153.970.081.999
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.20	223.618.668.525	216.029.849.670
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	-
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		(2.399.855.256)	(3.437.767.553)
323	Quỹ bình ổn giá		-	-
324	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
330	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>1.530.932.615.874</b>	<b>1.568.448.202.310</b>
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.18	134.688.223.332	138.062.459.324
337	Phải trả dài hạn khác	V.19	-	116.274.962
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.20	1.388.574.618.397	1.419.858.383.665
339	Trái phiếu chuyển đổi		-	-
340	Cổ phiếu ưu đãi		-	-
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	V.21	7.669.774.145	10.411.084.359
342	Dự phòng phải trả dài hạn		-	-
343	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		-	-
400	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.924.615.240.218</b>	<b>2.908.722.703.524</b>
410	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>2.924.615.240.218</b>	<b>2.908.722.703.524</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu	V.22	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	V.22	66.111.261.707	66.111.261.707
413	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		-	-
414	Vốn khác của chủ sở hữu		-	-



**BÁO CÁO**  
**KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
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	1.035.726.377.433	716.192.871.872
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	VI.2	109.055.920.967	162.708.886.794
10	<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	VI.3	<b>926.670.456.466</b>	<b>553.483.985.078</b>
11	Giá vốn hàng bán	VI.4	786.540.569.840	362.630.564.218
20	<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>140.129.886.626</b>	<b>190.853.420.860</b>
21	Doanh thu hoạt động tài chính	VI.5	97.724.178.294	32.883.753.060
22	Chi phí tài chính	VI.6	19.043.816.572	37.712.312.492
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		6.802.884.400	5.004.898.055
25	Chi phí bán hàng	VI.7	27.046.800.288	7.987.650.802
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.7	63.299.284.065	51.792.360.562
30	<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>128.464.163.995</b>	<b>126.244.850.064</b>
31	Thu nhập khác		35.389.060.414	2.428.566.002
32	Chi phí khác		2.888.942.462	538.285.184
40	<b>Lợi nhuận khác</b>	VI.8	<b>32.500.117.952</b>	<b>1.890.280.818</b>
50	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>160.964.281.947</b>	<b>128.135.130.882</b>
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI.9	35.331.558.665	27.717.806.702
52	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		(2.741.310.214)	(5.459.240.856)
60	<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>		<b>128.374.033.496</b>	<b>105.876.565.036</b>

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

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2017

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
			Năm nay	Năm trước
	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
01	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>160.964.281.947</b>	<b>128.135.130.882</b>
	<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		6.602.196.698	6.242.152.566
03	Các khoản dự phòng		(9.679.656.403)	(3.983.890.116)
04	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại khoản mục tiền		-	21.054.891.039
05	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(86.951.387.652)	(26.295.210.764)
06	Chi phí lãi vay		6.802.884.400	5.004.898.055
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động KD trước thay đổi vốn LĐ</b>		<b>72.444.490.738</b>	<b>130.157.971.662</b>
09	Tăng, giảm các khoản phải thu		177.238.579.585	(349.170.498.334)
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		(491.627.524.427)	(385.045.823.259)
11	Tăng, giảm các khoản phải trả		309.371.263.122	405.344.837.742
12	Tăng, giảm chi phí trả trước		(2.885.335.566)	(34.221.809.976)
13	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		-	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(177.239.238.470)	(137.099.483.121)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(30.771.271.533)	(4.017.140.612)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(4.255.915.955)	(8.513.024.195)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(147.724.952.506)</b>	<b>(382.564.970.093)</b>
	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
21	Tiền chi mua sắm, xây dựng TS và tài sản dài hạn khác		(5.075.803.236)	(360.567.825)
22	Tiền thu thanh lý, bán TSCĐ, tài sản dài hạn khác		-	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(16.000.000.000)	(69.800.000.000)
24	Tiền thu cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	64.758.425.160
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		373.820.680.000	82.639.524.860
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		86.951.387.652	24.468.408.360
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>300.143.437.605</b>	<b>100.835.291.708</b>
	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
31	Tiền thu phát hành CP, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	65.000.000.000
32	Tiền trả lại vốn cho các CSH, mua lại CP đã phát hành		-	-
33	Tiền thu từ đi vay		262.054.263.390	677.295.883.017
34	Tiền trả nợ gốc vay		(285.749.209.803)	(345.907.043.687)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(107.187.668.550)	-
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>(130.882.614.963)</b>	<b>396.388.839.330</b>

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

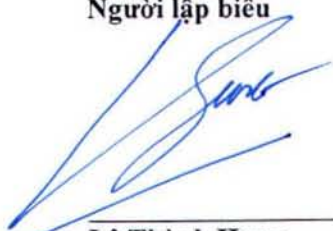
Cho kỳ kế toán từ 01/01/2017 đến 31/12/2017

(Theo phương pháp gián tiếp)

(Tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		21.535.870.136	114.659.160.945
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		166.467.364.889	51.807.990.894
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ			213.050
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	V.1	188.003.235.025	166.467.364.889

Người lập biểu



Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng



Nguyễn Quang Tín

Tổng Giám đốc



Trần Minh Phú

Lập, ngày 30 tháng 3 năm 2018

Mẫu số: B 09-DN

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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)

### 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 doanh nghiệp 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 : 2.381.948.190.000 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

#### 2. Cấu trúc Tổng Công ty

##### Các công ty con, công ty liên kết

Tên Công ty	Lĩnh vực kinh doanh chính	% Sở hữu
<b>Công ty con</b>		
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...	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
<b>Công ty liên kết</b>		
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. KỶ 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 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.

### 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 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.

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Các đơn vị trực thuộc có tổ chức công tác kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính của toàn Tổng Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính.

### 2. 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.

### 3. Các khoản đầu tư tài chính

#### 3.1. 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 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.

### 3.2. 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:

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

#### 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:

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

## 4. Các khoản phải thu

### 4.1. 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.

### 4.2. 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 riêng.

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 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”.

## 5. Hàng tồn kho

### 5.1. 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.

### 5.2. Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

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

### 5.3. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

### 5.4. Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ kế toán cho các sản phẩm lỗi thời, hư hỏng, kém chất lượng 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.

## 6. 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:

### 6.1. 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.

### 6.2. 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.

## 7. Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

### 7.1. 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 lũy 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 - 35 năm
- Máy móc, thiết bị	:	10 năm
- Phương tiện vận tải	:	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng, quản lý	:	04 - 08 năm
- Tài sản khác	:	5 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.

### 7.2. 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 được tính khấu hao theo đường thẳng thời gian khấu hao là 38 năm.

## 8. Bất động sản đầu tư

### 8.1. 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.

### 8.2. 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: 50 năm

## 9. 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.

#### 10. 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.

#### 11. 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	:	178.434.665.204
Trong đó:		
Chi phí đi vay được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	:	6.802.884.400
Chi phí đi vay được vốn hóa	:	171.631.780.804

#### 12. 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.

#### 13. 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.

#### 14. 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.

#### 15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

##### 15.1. 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.

##### 15.2. 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.

##### 15.3. 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”.

##### 15.4. 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 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.

#### 16. 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.

#### 17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

##### 17.1. 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 hóa, 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 hóa (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.

##### 17.2. 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 phân 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.

### 17.3. 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.

### 17.4. 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.

### 17.5. 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.

#### 17.6. 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.

#### 17.7. 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.

#### 18. 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 hóa, 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).

#### 19. 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.

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

### 20.1. 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** 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.

**20.2. 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.

## 21. Lợi nhuận khác

### 21.1. Thu nhập khác

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

### 21.2. 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.

## 22. 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 khóa 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 2016.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng tại Tổng Công ty là: 20%.

### 23. 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.

### 24. 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.

### 25. 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.

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

<b>1. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>Số cuối năm VND</b>	<b>Số đầu năm VND</b>
Tiền mặt	1.630.431.293	14.184.160.298
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	111.261.902.111	152.283.204.591
VND	111.240.608.451	152.261.430.493
USD	21.293.660	21.774.098
Các khoản tương đương tiền	75.110.901.621	-
Ngân hàng TMCP Á Châu – CN Vũng Tàu	65.026.000.000	-
Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu	10.084.901.621	-
<b>Cộng</b>	<b>188.003.235.025</b>	<b>166.467.364.889</b>

2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Đầu tư ngắn hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn	Số cuối năm VND			Số đầu năm VND		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Tiền gửi có kỳ hạn	40.000.000.000	-	40.000.000.000	40.000.000.000	-	40.000.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam <sup>(i)</sup>	40.000.000.000	-	40.000.000.000	40.000.000.000	-	40.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>40.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>40.000.000.000</b>	<b>40.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>40.000.000.000</b>

(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 tài chính dài hạn	Số cuối năm VND					Số đầu năm VND				
	SL	%	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	SL	%	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>Đầu tư vào công ty con</b>			<b>357.911.278.865</b>	<b>(67.669.112.093)</b>	<b>290.242.166.772</b>			<b>292.488.358.865</b>	<b>(79.537.736.620)</b>	<b>212.950.622.245</b>
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	8.479.982	96,36	84.135.660.000	(45.059.172.871)	39.076.487.129	8.479.982	96,36	84.135.660.000	(43.611.681.311)	40.523.978.689
Công ty CP Đầu tư Phát triển XD Hà Nam	7.617.926	98,00	75.902.432.291	(4.819.543.394)	71.082.888.897	7.617.926	98,00	75.902.432.291	(4.815.981.699)	71.086.450.592
Công ty CP Du lịch và Thương mại DIC	7.745.373	68,58	75.389.000.000	-	75.389.000.000	7.745.373	68,58	75.389.000.000	-	75.389.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Khoáng sản Miền Trung	2.115.794	68,96	20.360.390.000	(17.172.858.867)	3.187.531.133	2.115.794	68,96	20.360.390.000	(15.022.993.610)	5.337.396.390
Công ty CP Cầu kiện Bê tông DIC Miền Đông			-	-	-	3.186.900	91,05	16.087.080.000	(16.087.080.000)	-
Công ty CP Đầu tư PT XDSố 1	775.100	51,67	7.751.000.000	-	7.751.000.000	775.100	51,67	7.751.000.000	-	7.751.000.000

b) Đầu tư tài chính dài hạn	Số cuối năm VND					Số đầu năm VND				
	SL	%	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	SL	%	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng DIC số 2	1.261.800	50,07	12.862.796.574	-	12.862.796.574	1.261.800	50,07	12.862.796.574	-	12.862.796.574
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Phương Bắc <sup>(i)</sup>	8.000.000	95,00	80.000.000.000	-	80.000.000.000	-	-	-	-	-
Công ty TNHH Quản lý Khai thác tài sản DIC Bình Minh <sup>(ii)</sup>		100,00	1.510.000.000	(617.536.961)	892.463.039	-	-	-	-	-
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>			<b>361.069.657.533</b>	<b>(37.956.463.292)</b>	<b>323.113.194.241</b>			<b>811.869.657.533</b>	<b>(48.786.069.606)</b>	<b>763.083.587.927</b>
Công ty CP Vina Đại Phước	-	-	-	-	-	45.080.000	28,00	450.800.000.000	(10.873.490.261)	439.926.509.739
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	18.920.000	43,00	189.200.000.000	-	189.200.000.000	18.920.000	43,00	189.200.000.000	-	189.200.000.000
Công ty CP Đầu tư Việt Thiên Lâm	8.622.034	22,00	86.220.344.334	(2.754.499.240)	83.465.845.094	8.622.034	22,00	86.220.344.334	(2.754.499.240)	83.465.845.094
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	7.350.000	40,83	34.511.962.306	(34.511.962.306)	-	7.350.000	40,83	34.511.962.306	(34.511.962.306)	-
Công ty CP ĐT Phát triển Xây dựng Bê tông	1.259.994	36,00	17.982.564.000	-	17.982.564.000	1.259.994	36,00	17.982.564.000	-	17.982.564.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Du lịch Thể thao Vũng Tàu	1.793.856	23,92	17.938.560.000	(690.001.746)	17.248.558.254	1.793.856	23,92	17.938.560.000	(646.117.799)	17.292.442.201
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An	899.100	29,97	10.401.226.893	-	10.401.226.893	899.100	29,97	10.401.226.893	-	10.401.226.893
Công ty CP Bất động sản DIC	481.500	42,67	4.815.000.000	-	4.815.000.000	481.500	42,67	4.815.000.000	-	4.815.000.000
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>			<b>300.108.455.407</b>	<b>(28.271.316.773)</b>	<b>271.837.138.634</b>			<b>148.999.228.596</b>	<b>(6.029.612.987)</b>	<b>142.969.615.609</b>
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 và	3.922.577	14,75	40.204.950.907	-	40.204.950.907	2.683.259	10,09	32.162.124.096	-	32.162.124.096



b) Đầu tư tài chính dài hạn	Số cuối năm VND					Số đầu năm VND				
	SL	%	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	SL	%	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Thương mại DIC										
Ngân hàng TMCP Quân Đội <sup>(ii)</sup>			-	-	-	1.145.454		24.000.000.000	-	24.000.000.000
Công ty CP Đầu tư PTXD 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	6.000.000.000	-	6.000.000.000	600.000	15	6.000.000.000	-	6.000.000.000
Công ty CP Cao su Phú Riêng Kratie	2.000.000	5	20.000.000.000	(20.000.000.000)	-	2.000.000	5	20.000.000.000	-	20.000.000.000
Công ty TNHH J&D Đại An		5	8.469.000.000	(6.124.754)	8.462.875.246		5	8.469.000.000	(6.124.754)	8.462.875.246
Công ty TNHH Taekwang - DIC		10	38.025.000.000	-	38.025.000.000		10	38.025.000.000	-	38.025.000.000
Ủy thác đầu tư - Mã DIC			-	-	-	1.239.318	4,66	11.733.600.000	(5.239.573.680)	6.494.026.320
Công ty CP Vina Đại Phước	12.880.000	8	128.800.000.000	(7.481.277.466)	121.318.722.534			-	-	-
Công ty CP Phát triển đô thị Phú Quốc <sup>(iii)</sup>	5.000.000	6,67	50.000.000.000		50.000.000.000			-	-	-
<b>Cộng</b>			<b>1.019.089.391.805</b>	<b>(133.896.892.158)</b>	<b>885.192.499.647</b>			<b>1.253.357.244.994</b>	<b>(134.353.419.213)</b>	<b>1.119.003.825.781</b>

- (i) Theo Giấy chứng nhận ĐKDN ngày 24/01/2017, DIC Corp sở hữu 100% vốn để hình thành Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Phương Bắc với vốn điều lệ 155 tỷ đồng, trong đó tỷ lệ vốn góp của DIC Corp là 95% vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31/12/2017, DIC Corp mới chỉ góp được 80 tỷ đồng.
- (ii) Theo Giấy phép ĐKKD ngày 19/4/17, DICCorp sở hữu 100% vốn điều lệ tại Công ty TNHH Quản lý Khai thác tài sản DIC Bình Minh với vốn điều lệ 5 tỷ đồng, đến thời điểm ngày 31/12/2017 DICCorp mới chỉ góp được 1.510.000.000 đồng.
- (iii) Hợp đồng hợp tác số 16/2017/HĐHT/PQC-DIC ngày 31/05/2017, DIC Corp hợp tác với Công ty TNHH Mặt trời Phú Quốc góp 50 tỷ để hình thành pháp nhân mới là Công ty CP Phát triển Đô thị Phú Quốc với số vốn điều lệ theo giấy phép đăng ký kinh doanh ngày 27/06/2017 là 750 tỷ.

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
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>16.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>16.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(\*) 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		Đầu năm	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
<b>Phải thu của bên liên quan</b>	<b>133.868.535.052</b>	-	<b>335.729.639.270</b>	-
Công ty CP Vina Đại Phước	77.485.045	-	193.527.369.935	-
Công ty CP Đầu tư Việt Thiên Lâm	79.745.598.078	-	79.745.598.078	-
Công ty CP DIC Số 4	52.500.000.000	-	62.000.000.000	-
Công ty CP ĐTPPT Phương Nam	1.039.018.514	-	263.441.002	-
Công ty TNHH J&D Đại An	93.082.175	-	93.082.175	-
Công ty CP ĐTPTXD Bê tông	89.405.388	-	-	-
Công ty CP Bất động sản DIC	299.677.500	-	87.825.000	-
Công ty CP Gạch men Anh em DIC	-	-	3.807.100	-
Công ty CP DIC số 1	23.716.352	-	2.297.955	-
Công ty CP ĐTPTXD DLTT Vũng Tàu	-	-	4.451.425	-
Công ty CP Cầu kiện bê tông DIC Miền Đông	-	-	1.766.600	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển xây dựng Số 2	552.000	-	-	-
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>531.640.369.790</b>	<b>(2.926.184.555)</b>	<b>331.080.429.718</b>	<b>(12.073.410.358)</b>
Công ty TNHH Phước An	60.463.000.000	-	60.463.000.000	-
Ban Quản lý Dự án Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu	31.061.301.282	-	26.333.844.214	-
Các khách hàng khác	440.116.068.508	(2.926.184.555)	244.283.585.504	(12.073.410.358)
<b>Cộng</b>	<b>665.508.904.842</b>	<b>(2.926.184.555)</b>	<b>666.810.068.988</b>	<b>(12.073.410.358)</b>

b) Phải thu dài hạn của khách hàng	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Phải thu của khách hàng bên liên quan	168.674.434.812	-	168.674.434.812	-
Công ty CP Đầu tư Việt Thiên Lâm	119.618.397.118	-	119.618.397.118	-
Ông Phan Văn Bình	20.369.021.195	-	20.369.021.195	-
Ông Nguyễn Vũ Tuấn	20.369.016.499	-	20.369.016.499	-
Ông Lê Văn Hương	8.318.000.000	-	8.318.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>168.674.434.812</b>	-	<b>168.674.434.812</b>	-

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 người bán là bên liên quan	7.335.286.419	-	147.599.530.342	-
: Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	7.335.286.419	-	143.249.987.066	-
: Công ty CP Bất Động Sản DIC	-	-	3.470.381.534	-
: Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng DIC	-	-	879.161.742	-
Trả trước ngắn hạn cho người bán bên ngoài	38.146.555.934	-	51.850.482.296	-
: Công ty Cổ Phần Công Trình Giao Thông 68	10.312.541.774	-	10.312.541.774	-
: Công ty TNHH Phước An	7.035.975.501	-	3.382.964.777	-
: Công ty CP ĐTPTXD Phước An	-	-	12.586.641.114	-
: Công ty TNHH CP Kỹ thuật TM-DV kỹ nghệ Việt	-	-	6.374.848.000	-
: Các nhà cung cấp khác	20.798.038.659	-	19.193.486.631	-
<b>Cộng</b>	<b>45.481.842.353</b>	<b>-</b>	<b>199.450.012.638</b>	<b>-</b>

5. Phải thu về cho vay

a) Phải thu về cho vay ngắn hạn	Cuối năm VND		Đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Các khoản cho vay các bên liên quan	38.955.480.742	-	34.200.000.000	-
: Công ty CP Cầu kiện Bê tông DIC Miền Đông	1.755.480.742	-	3.500.000.000	-
: 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	-
: Công ty CP ĐTPTXD Khoáng Sản Miền Trung	1.400.000.000	-	-	-
: Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Phương Bắc	100.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>38.955.480.742</b>	<b>-</b>	<b>34.200.000.000</b>	<b>-</b>

b) Phải thu về cho vay dài hạn	Cuối kỳ VND		Đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Các khoản cho vay các bên liên quan	42.722.316.958	-	58.202.850.785	-
: Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng DIC	4.220.006.150	-	5.244.539.977	-
: Công ty CP ĐTPTXD Khoáng Sản Miền	4.205.000.000	-	4.205.000.000	-

b) Phải thu về cho vay dài hạn	Cuối kỳ VND		Đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Trung				
Công ty CP Gạch men Anh em DIC	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Công ty CP CK Bê tông DIC Miền Đông	8.054.507.014	-	8.054.507.014	-
Công ty CP ĐTPTXD Thanh Bình		-		-
CN Công ty CP Đầu tư XD A.T.A	16.242.803.794	-	26.242.803.794	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng A.T.A		-	4.456.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>42.722.316.958</b>	<b>-</b>	<b>58.202.850.785</b>	<b>-</b>

Đây là các khoản cho bên liên quan vay với lãi suất dao động từ 9,5% đến 12,5%/năm.

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	15.707.263.461	(6.523.956.904)	25.228.842.988	(6.599.860.449)
Phải thu khác	91.693.436.594	-	83.230.465.573	-
Phải thu các bên liên quan	17.135.725.041	-	42.926.964.540	-
Ứng trước tiền đền bù dự án Long Tân	40.412.625.600	-	28.217.555.600	-
Ứng trước đền bù dự án Bắc Vũng Tàu	13.025.000.000	-	10.075.000.000	-
Ứng trước đền bù dự án Bàu Trũng	2.000.000.000	-		-
Phải thu khác	19.120.085.953	-	2.010.945.433	-
<b>Cộng</b>	<b>107.400.700.055</b>	<b>(6.523.956.904)</b>	<b>108.459.308.561</b>	<b>(6.599.860.449)</b>

b) Phải thu dài hạn khác	Số cuối năm VND		Số đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Phải thu khác	87.318.359.768	-	87.318.359.768	-
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng ATA	87.318.359.768	-	87.318.359.768	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại DIC	84.318.359.768	-	84.318.359.768	-
DIC	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>87.318.359.768</b>	<b>-</b>	<b>87.318.359.768</b>	<b>-</b>

7. Hàng tồn kho	Số cuối năm VND		Số đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	2.421.646.030	-	2.399.227.040	-
Chi phí sản xuất, KD dở dang (*)	3.375.499.008.547	-	2.717.020.615.913	-
Thành phẩm bất động sản	19.740.307.834	-	16.177.240.961	-
<b>Cộng</b>	<b>3.397.660.962.411</b>	<b>-</b>	<b>2.735.597.083.914</b>	<b>-</b>

(*) Trong đó:	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự án khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước	823.210.933.139	805.899.965.460
Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	949.330.409.408	719.129.651.261
Dự án tổ hợp KS, văn phòng - Phoenix (GD 1)	344.726.557.748	239.326.839.978
Dự án căn hộ cao cấp DIC - Phoenix (GD 2)	420.316.290.285	458.370.401.190
Dự án khu biệt thự An Sơn, Tp. Đà Lạt	-	79.139.375.808
Dự án CSHT khu Trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu	127.633.595.584	107.999.630.844
Dự án khu dân cư P4 Hậu Giang	105.562.524.830	104.559.675.956
Dự án khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch	121.135.768.091	73.972.489.101
Dự án chung cư B13 - Vũng Tàu Gateway	173.276.718.027	72.517.344.131
Dự án khu đô thị An Thái, Phú Quốc, Kiên Giang	-	20.368.115.022
Dự án Block B Pullman	244.142.587.187	14.424.115.029
Dự án khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch	8.711.187.773	7.170.536.412
Tổng thầu thi công Bệnh viện Bà Rịa	3.374.999.080	3.279.349.747
Dự án khu đô thị trục đường 51B, Vũng Tàu	2.358.537.215	1.774.950.578
Khách sạn DIC Star Vĩnh Yên	42.455.949.624	2.426.475.305
Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques	2.894.229.758	-
Chi phí dở dang khác	6.368.720.798	6.661.700.091
<b>Cộng</b>	<b>3.375.499.008.547</b>	<b>2.717.020.615.913</b>

- (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 (thuyết minh tại V.21.b).

## 8. Chi phí trả trước

a) Chi phí trả trước ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí bán hàng chờ phân bổ	45.824.138.783	40.598.993.463
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	421.693.042	271.457.634
Chi phí thuê văn phòng	-	204.587.628
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	-	173.623.767
<b>Cộng</b>	<b>46.245.831.825</b>	<b>41.248.662.492</b>

b) Chi phí trả trước dài hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí thuê văn phòng	3.897.571.140	4.916.302.723
Chi phí hoàn thiện văn phòng	-	1.093.102.184
<b>Cộng</b>	<b>3.897.571.140</b>	<b>6.009.404.907</b>
9. Tài sản ngắn hạn khác	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	4.671.720	3.972.927.423
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	3.160.364.320	9.377.692.180
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	2.460.299.583	-
Các khoản thuế nộp thừa cho Nhà nước	700.064.737	9.377.692.180
<b>Cộng</b>	<b>3.165.036.040</b>	<b>13.350.619.603</b>

10. Tài sản cố định hữu hình	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản khác	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	20.225.479.392	4.041.847.675	24.899.770.214	1.824.889.521	334.954.547	51.326.941.349
Mua trong năm	-	255.295.455	3.705.000.000	455.575.000	122.902.273	4.538.772.728
Đầu tư XDCB hoàn thành	432.251.417	-	-	-	-	432.251.417
Thanh lý, nhượng bán	(82.623.619)	-	-	(68.919.200)	-	(151.542.819)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>20.575.107.190</b>	<b>4.297.143.130</b>	<b>28.604.770.214</b>	<b>2.211.545.321</b>	<b>457.856.820</b>	<b>56.146.422.675</b>
<b>Hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	8.239.354.619	1.512.612.291	13.823.237.638	1.635.722.766	310.560.608	25.521.487.922
Khấu hao trong kỳ	821.470.994	425.434.886	2.335.570.463	99.402.868	14.775.647	3.696.654.858
Thanh lý, nhượng bán	(82.623.619)	-	-	(68.919.200)	-	(151.542.819)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>8.978.201.994</b>	<b>1.938.047.177</b>	<b>16.158.808.101</b>	<b>1.666.206.434</b>	<b>325.336.255</b>	<b>29.066.599.961</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu năm	11.986.124.773	2.529.235.384	11.076.532.576	189.166.755	24.393.939	25.805.453.427
Tại ngày cuối kỳ	11.596.905.196	2.359.095.953	12.445.962.113	545.338.887	132.520.565	27.079.822.714

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay: 11.202.808.726 đồng.  
Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 5.412.317.339 đồng.



11. **Tài sản cố định vô hình**

Quyền sử dụng đất  
VND

**Nguyên giá**

Số dư đầu năm  
Mua trong kỳ

624.157.000

**Số dư cuối kỳ**

624.157.000

**Giá trị hao mòn lũy kế**

Số dư đầu năm  
Khấu hao trong năm

147.826.644

16.425.184

**Số dư cuối kỳ**

164.251.828

**Giá trị còn lại**

Tại ngày đầu năm  
Tại ngày cuối kỳ

476.330.356

459.905.172

Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp cho các khoản nợ phải trả: 459.905.172 đồng.

12. **Bất động sản đầu tư**

Quyền sử dụng đất  
VND

**Nguyên giá**

Số dư đầu năm  
Mua trong kỳ

144.455.832.878

**Số dư cuối kỳ**

144.455.832.878

**Giá trị hao mòn lũy kế**

Số dư đầu năm  
Khấu hao trong kỳ

23.353.692.969

2.889.116.656

**Số dư cuối kỳ**

26.242.809.625

**Giá trị còn lại**

Tại ngày đầu năm  
Tại ngày cuối kỳ

121.102.139.909

118.213.023.253

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

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Mỏ đá tại Gia Kiệm, Thống Nhất - Đồng Nai	1.173.048.503	1.023.048.503
Sửa chữa Văn Phòng Tổng công ty	-	45.220.909
<b>Cộng<sup>(i)</sup></b>	<b>1.173.048.503</b>	<b>1.068.269.412</b>
(i) Chi tiết tăng, giảm chi phí xây dựng cơ bản dở dang	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Số đầu năm</b>	<b>1.068.269.412</b>	<b>222.062.503</b>
Đầu tư xây dựng tăng trong năm	537.030.508	846.206.909
Đầu tư xây dựng hoàn thành tăng tài sản cố định	(432.251.417)	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.173.048.503</b>	<b>1.068.269.412</b>
14. Phải trả người bán ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải trả người bán là các bên liên quan	160.916.513.498	58.488.425.403
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	58.970.208.460	23.153.842.383
Công ty CP Du Lịch Và Thương Mại DIC	1.309.778.962	2.691.183.468
Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng DIC	5.269.143.507	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng DIC Số 2	28.137.737.377	12.357.690.159
Công ty CP Bất Động Sản DIC	10.115.029.158	2.313.913.226
Công ty CP DIC Số 4	47.868.185.742	9.150.325.100
Công ty CP ĐTPTXD Thanh Bình	9.246.430.292	8.821.471.067
Phải trả người bán là bên ngoài	53.787.101.248	57.148.188.941
Công ty TNHH Xuân Vy	2.592.612.614	2.025.885.297
Công ty TNHH Kỹ nghệ Toàn Tâm (TTE.Co)	4.333.824.000	6.814.375.000
Công ty TNHH Thang máy và Thiết bị Thăng Long	-	19.371.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Phương Linh	1.662.862.000	7.543.765.000
Công ty TNHH CP Kỹ thuật TM-DV kỹ nghệ Việt	8.678.346.800	-
Công ty CP Đầu tư Nam Á	2.990.867.646	-
Công ty CP ĐT PTXD Phước An	4.305.324.794	-
Liên danh Công ty Lê Huỳnh - Sông La	2.690.489.000	-
Phải trả các nhà cung cấp khác	26.532.774.394	21.393.163.644
<b>Cộng</b>	<b>214.703.614.746</b>	<b>115.636.614.344</b>

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan	982.690.000	5.052.230.000
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng số 1	930.460.000	5.000.000.000
Công ty CP Du Lịch và Thương Mại DIC	52.230.000	52.230.000
Người mua trả tiền trước khác - nhóm khách hàng mua BĐS	754.143.843.363	496.366.373.973
<b>Cộng</b>	<b>755.126.533.363</b>	<b>501.418.603.973</b>

16. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

a) Thuế và các khoản phải thu nhà nước	Số đầu năm VND	Số phải nộp VND	Số đã thực nộp VND	Số cuối năm VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	-	-	2.460.299.583	2.460.299.583
Các khoản thuế nộp thừa Nhà nước	9.377.692.180	8.677.627.443	-	700.064.737
<b>Cộng</b>	<b>9.377.692.180</b>	<b>8.677.627.443</b>	<b>2.460.299.583</b>	<b>3.160.364.320</b>

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	334.366.740	22.818.162.848	20.760.083.100	2.392.446.488
Thuế thu nhập doanh nghiệp	25.889.281.893	35.331.558.665	30.771.271.533	30.449.569.025
Thuế thu nhập cá nhân	100.246.670	3.481.227.954	3.074.447.704	507.026.920
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	215.233.200	215.233.200	-
Các loại thuế khác	-	4.000.000	4.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>26.323.895.303</b>	<b>61.850.182.667</b>	<b>54.825.035.537</b>	<b>33.349.042.433</b>

Quyết toán thuế của 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.

17. Chi phí phải trả ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Lãi trái phiếu phải trả	66.406.250.000	66.718.750.000
Lãi vay phải trả	10.272.451.203	8.764.524.469
Chi phí đầu tư khu phức hợp 34ha- thuộc nghĩa vụ Taekwang	1.052.245.085	1.052.245.085
Chi phí dự án khu biệt thự đồi An Sơn - TP. Đà Lạt	1.900.537.479	-
Hệ thống PCCC Cao ốc Thủy Tiên	4.189.168.182	-
Các khoản trích trước khác	2.239.120.075	1.471.836.012
<b>Cộng</b>	<b>86.059.772.024</b>	<b>78.007.355.566</b>

18. Doanh thu chưa thực hiện

a) Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Doanh thu nhận trước	3.374.235.992	3.399.690.537
Công ty TNHH Jeongsan vina	3.374.235.992	3.374.235.992
Viettel Chi nhánh Đồng Nai	-	25.454.545
<b>Cộng</b>	<b>3.374.235.992</b>	<b>3.399.690.537</b>
b) Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Doanh thu nhận trước	134.688.223.332	138.062.459.324
Công ty TNHH Jeongsan vina	134.688.223.332	138.062.459.324
<b>Cộng</b>	<b>134.688.223.332</b>	<b>138.062.459.324</b>

19. Phải trả khác

a) Phải trả ngắn hạn khác	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Kinh phí công đoàn	482.891.201	215.209.362
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	47.705.592	8.072.198
Phải trả về cổ phần hoá	-	34.082.760.007
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	3.578.338.160	688.136.160
Cổ tức phải trả	630.292.657	572.335.205
Các khoản phải trả, phải nộp khác	93.711.731.925	118.403.569.067
Phải trả chi phí đền bù giải tỏa	53.034.154.726	56.499.293.289
Lệ phí trước bạ và phí bảo trì chung cư	34.313.329.501	27.332.993.660
Phải trả góp vốn hợp tác kinh doanh	-	15.159.498.714
Khác	6.364.247.698	19.411.783.404
<b>Cộng</b>	<b>98.450.959.535</b>	<b>153.970.081.999</b>
b) Phải trả dài hạn khác	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	-	116.274.962
Công ty CP ĐTPTXD Bê tông	-	116.274.962
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>116.274.962</b>

20. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	(2.741.310.214)	(4.211.034.570)
<b>Cộng</b>	<b>7.669.774.145</b>	<b>10.411.084.359</b>

21. Vay

a) Vay ngắn hạn

	Số cuối năm VND		Số trong năm VND		Số 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 BRVT <sup>(i)</sup>	24.552.413.053	24.552.413.053	30.150.646.186	31.398.569.240	25.800.336.107	25.800.336.107
Ngân hàng TMCP Hàng hải CN Vũng Tàu <sup>(ii)</sup>	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 Nông nghiệp & PTNT, CN tỉnh Đồng Nai	-	-	-	81.500.000.000	81.500.000.000	81.500.000.000
Ngân hàng TMCP Phát Triển TP.HCM, CN VT <sup>(iii)</sup>	105.972.171.196	105.972.171.196	105.972.171.196	61.941.791.397	61.941.791.397	61.941.791.397
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt, CN VT <sup>(iv)</sup>	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 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 TP.HCM <sup>(v)</sup>	41.962.494.180	41.962.494.180	41.962.494.180	-	-	-
Vay cá nhân	100.000.000	100.000.000	-	-	100.000.000	100.000.000
<b>Cộng</b>	<b>223.618.668.525</b>	<b>223.618.668.525</b>	<b>275.373.303.658</b>	<b>267.784.484.803</b>	<b>216.029.849.670</b>	<b>216.029.849.670</b>

(i) Là khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN, CN tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu theo các hợp đồng tín dụng:

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 ký hợp đồng; 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.

- (ii) 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.

b) **Vay và nợ thuê tài chính 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
<b>Vay dài hạn</b>						
Ngân hàng TMCP Phát Triển TP.HCM, CN VT <sup>(iii)</sup>	211.985.490.632	211.985.490.632	87.686.014.810	123.509.508.196	247.808.984.018	247.808.984.018
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt, CN VT <sup>(iv)</sup>	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 Á Châu, CN TP.HCM <sup>(v)</sup>	144.537.479.952	144.537.479.952	43.249.987.066	41.962.494.180	143.249.987.066	143.249.987.066
<b>Cộng</b>	<b>392.988.006.395</b>	<b>392.988.006.395</b>	<b>147.437.478.476</b>	<b>181.930.980.472</b>	<b>427.481.508.391</b>	<b>427.481.508.391</b>

- (iii) 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.

- (iv) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt, CN Vũng Tàu theo Hợp đồng tín dụng số 868/15/HĐTD-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 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 Khố 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 – Thị 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.

c) Trái phiếu phát hành

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Loại phát hành theo mệnh giá <sup>(i)</sup>	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)
<b>Cộng</b>	<b>995.586.612.002</b>	<b>992.376.875.274</b>

- (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: 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; 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.



22. **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	Tổng cộng VND
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>2.145.337.930.000</b>	<b>237.736.521.707</b>	<b>159.220.864.853</b>	<b>200.665.821.928</b>	<b>2.742.961.138.488</b>
Phát hành cổ phiếu tăng vốn	65.000.000.000	-	-	-	65.000.000.000
Phát hành cổ phiếu thưởng	171.610.260.000	(171.610.260.000)	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	105.876.565.036	105.876.565.036
Trích lập các quỹ	-	-	-	(5.100.000.000)	(5.100.000.000)
Biến động khác	-	(15.000.000)	-	-	(15.000.000)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>2.381.948.190.000</b>	<b>66.111.261.707</b>	<b>159.220.864.853</b>	<b>301.442.386.964</b>	<b>2.908.722.703.524</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>2.381.948.190.000</b>	<b>66.111.261.707</b>	<b>159.220.864.853</b>	<b>301.442.386.964</b>	<b>2.908.722.703.524</b>
Lãi trong năm nay	-	-	-	128.374.033.496	128.374.033.496
Trích lập các quỹ	-	-	5.293.828.252	(10.587.656.504)	(5.293.828.252)
Chia cổ tức	-	-	-	(107.187.668.550)	(107.187.668.550)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>2.381.948.190.000</b>	<b>66.111.261.707</b>	<b>164.514.693.105</b>	<b>312.041.095.406</b>	<b>2.924.615.240.218</b>

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Cổ đông	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	%	Giá trị VND	%
Vốn đầu tư của Nhà Nước	-	-	1.182.602.610.000	49,65
PYN Elite Fund	108.576.520.000	4,56	162.739.020.000	6,83
Công ty CP Đầu tư Phát triển Thiên Tân	146.250.000.000	6,14	116.250.000.000	4,88
Amersham Industries Limited	262.000.000.000	11,00	-	-
Công ty CP Tae Kwang Vina Industrial	243.320.810.000	10,22	19.588.400.000	0,82
Vietnam Enterprise Investments Limited	138.680.970.000	5,82	171.908.770.000	7,22
Vốn góp của các cổ đông khác	1.483.119.890.000	62,26	728.859.390.000	30,60
<b>Cộng</b>	<b>2.381.948.190.000</b>	<b>100</b>	<b>2.381.948.190.000</b>	<b>100</b>

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn góp đầu năm	2.381.948.190.000	2.145.337.930.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	236.610.260.000
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	2.381.948.190.000	2.381.948.190.000

d) Cổ phiếu

	Số cuối năm Cổ phiếu	Số 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-ĐHCD ngày 24/04/2015, số tiền phát hành thu được từ đợt chào 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-ĐHCD ngày 27/04/2016, Số tiền phát hành thu được từ đợt chào 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 chào 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 KĐT 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	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>209.250.000.000</b>	<b>209.250.000.000</b>	<b>-</b>

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-DHCD ngày 27/04/2016, số tiền phát hành thu được từ đợt chào 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
<b>Cộng</b>		<b>64.985.000.000 đồng</b>

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
---	---	---------------------

4. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Số cuối năm VND	Số 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 cung cấp dịch vụ	1.581.949.512	2.791.542.400
Doanh thu hợp đồng xây dựng	25.565.013.500	104.994.944.980
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.005.205.178.429	605.032.148.500
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	3.374.235.992	3.374.235.992
<b>Cộng</b>	<b>1.035.726.377.433</b>	<b>716.192.871.872</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	Năm nay VND	Năm trước VND
Hàng bán bị trả lại	109.055.920.967	162.708.886.794
<b>Cộng</b>	<b>109.055.920.967</b>	<b>162.708.886.794</b>
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	1.581.949.512	2.791.542.400
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	25.565.013.500	104.994.944.980
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	896.149.257.462	442.323.261.706
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản đầu tư	3.374.235.992	3.374.235.992
<b>Cộng</b>	<b>926.670.456.466</b>	<b>553.483.985.078</b>
4. Giá vốn hàng bán	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.189.743.627	2.163.198.106
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	23.347.718.624	97.682.724.793
Giá vốn kinh doanh bất động sản	759.113.990.933	259.895.524.663
Chi phí kinh doanh Bất động sản đầu tư	2.889.116.656	2.889.116.656
<b>Cộng</b>	<b>786.540.569.840</b>	<b>362.630.564.218</b>
5. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	19.094.844.623	13.087.004.292
Lãi bán trái phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu	68.382.171.790	4.216.000.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	9.931.472.700	13.216.374.585
Lãi chênh lệch tỷ giá	315.689.181	2.364.374.183

5. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Cộng</b>	<b>97.724.178.294</b>	<b>32.883.753.060</b>
<b>6. Chi phí tài chính</b>	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
Chi phí lãi vay	6.802.884.400	5.004.898.055
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	99.155.303	27.324.528
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	12.598.303.924	447.051.297
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	23.419.265.222
Dự phòng giảm giá chứng khoán KD và tổn thất đầu tư	(456.527.055)	8.813.773.390
<b>Cộng</b>	<b>19.043.816.572</b>	<b>37.712.312.492</b>
<b>7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>27.046.800.288</b>	<b>7.987.650.802</b>
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 khác	796.366.302	350.572.327
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>63.299.284.065</b>	<b>51.792.360.562</b>
Chi phí cho nhân viên quản lý	26.171.428.637	23.821.683.769
Chi phí nhiên liệu	1.026.338.316	860.271.629
Chi phí công cụ, dụng cụ	517.911.228	475.108.541
Chi phí khấu hao	3.239.011.744	2.724.638.429
Chi phí mua ngoài	1.069.901.467	1.073.554.135
Chi phí khác	31.274.692.673	22.837.104.059
<b>Cộng</b>	<b>90.346.084.353</b>	<b>59.780.011.364</b>
<b>8. Lợi nhuận khác</b>	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>35.389.060.414</b>	<b>2.428.566.002</b>
Chênh lệch do đánh giá tài sản góp vốn	29.634.531.796	-
Thu tiền phạt do vi phạm hợp đồng kinh tế	3.102.297.422	1.426.722.039
Thu tiền phạt lãi do chậm thanh toán	923.683.227	616.337.002
Thu nhập do chi hộ	625.525.238	129.328.455
Thu thanh lý công cụ	7.272.727	-
Thu nhập khác	1.095.750.004	256.178.506

8. Lợi nhuận khác	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Chi phí khác</b>	<b>2.888.942.462</b>	<b>538.285.184</b>
Phạt vi phạm hành chính	749.911.755	2.442.783
Phạt thanh lý hợp đồng	1.046.972.545	-
Chi hộ	604.938.874	125.068.013
Chi phí khác	- 487.119.288	410.774.388
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>32.500.117.952</b>	<b>1.890.280.818</b>
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>160.964.281.947</b>	<b>128.135.130.882</b>
Các khoản điều chỉnh tăng	37.347.013.135	26.034.369.584
Các khoản chi phí không được trừ	13.640.462.064	2.615.104.362
Tiền hỗ trợ cho tỉnh Kiên Giang theo cam kết đầu tư	10.000.000.000	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện (Vina Đại Phước)	13.706.551.071	23.419.265.222
Các khoản điều chỉnh giảm	(21.653.501.759)	(15.580.466.957)
Cổ tức được chia	(9.931.472.700)	(13.216.374.585)
Hợp đồng liên doanh ATA	(2.498.899.711)	-
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(9.223.129.348)	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	(2.364.092.372)
<b>Tổng lợi nhuận tính thuế</b>	<b>176.657.793.323</b>	<b>138.589.033.509</b>
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>35.331.558.665</b>	<b>27.717.806.702</b>
10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	766.379.386.999	1.335.380.170
Chi phí nhân công	47.146.308.069	42.041.120.406
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.602.196.698	6.242.152.566
Chi phí dịch vụ mua ngoài	27.904.830.532	704.777.754.575
Chi phí khác bằng tiền	689.952.636.336	53.435.298.161
<b>Cộng</b>	<b>1.537.985.358.634</b>	<b>807.831.705.878</b>

## 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:

	Số cuối năm VND	Số 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
<b>Cộng</b>	<b>139.749.577.356</b>	<b>143.123.813.348</b>

Tổng số tiền thuế 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 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.

Năm nay	Thương mại & Dịch vụ	Xây dựng	Bất động sản	Cộng VND
Doanh thu thuần	1.581.949.512	25.565.013.500	899.523.493.454	926.670.456.466
Chi phí bộ phận	(1.189.743.627)	(23.347.718.624)	(762.003.107.589)	(786.540.569.840)
<b>Kết quả kinh doanh bộ phận</b>	<b>392.205.885</b>	<b>2.217.294.876</b>	<b>137.520.385.865</b>	<b>140.129.886.626</b>
Doanh thu hoạt động tài chính				97.724.178.294
Chi phí tài chính				(19.043.816.572)
Chi phí bán hàng				(27.046.800.288)
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(63.299.284.065)
Thu nhập khác				35.389.060.414
Chi phí khác				(2.888.942.462)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(35.331.558.665)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải trả				(2.741.310.214)
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>				<b>128.374.033.496</b>
Năm trước	Thương mại & Dịch vụ	Xây dựng	Bất động sản	Cộng VND
Doanh thu thuần	2.791.542.400	104.994.944.980	445.697.497.698	553.483.985.078
Chi phí bộ phận	(2.163.198.106)	(97.682.724.793)	(262.784.641.319)	(362.630.564.218)



Năm trước	Thương mại & Dịch vụ	Xây dựng	Bất động sản	Cộng VND
<b>Kết quả KD bộ phận</b>	628.344.294	7.312.220.187	182.912.856.379	190.853.420.860
Doanh thu hoạt động tài chính				32.883.753.060
Chi phí tài chính				(37.712.312.492)
Chi phí bán hàng				(7.987.650.802)
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(51.792.360.562)
Thu nhập khác				2.428.566.002
Chi phí khác				(538.285.184)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(27.717.806.702)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải trả				(5.459.240.856)
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>				<b>105.876.565.036</b>

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

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, 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
<b>Phải thu ngắn hạn về cung cấp SP, dịch vụ</b>		<b>2.112.831.752</b>	<b>253.486.932.170</b>
Công ty CP Đầu tư Phát triển XD Số 1	Công ty con	178.684.762	23.716.352
Công ty CP Du Lịch và Thương Mại DIC	Công ty con	-	-
Công ty CP Cấu kiện Bê tông DIC Miền Đông	Công ty con	-	-
Công ty CP ĐtPTXD (DIC) Số 2	Công ty con	552.000	552.000
Công ty CP Bất Động Sản DIC	Công ty liên kết	396.192.500	299.677.500
Công ty Cổ Phần 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 Gạch men Anh em DIC	Công ty liên kết	-	-
Công ty CP ĐTPTXD Du Lịch Thể Thao Vũng Tàu	Công ty liên kết	-	-
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
<b>Phải thu của khách hàng dài hạn</b>			<b>168.674.434.812</b>
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

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch VND	Số dư cuối kỳ phải thu/(phải trả) VND
Ông Nguyễn Vũ Tuấn	Bên liên quan	-	20.369.016.499
Ông Lê Văn Hường	Bên liên quan	-	8.318.000.000
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>		<b>6.073.200.000</b>	<b>(982.690.000)</b>
Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng Số 1	Công ty con	6.073.200.000	(930.460.000)
Công ty CP Du Lịch và Thương Mại DIC	Công ty con	-	(52.230.000)
<b>Phải thu khác ngắn hạn</b>		<b>52.742.846.701</b>	<b>17.135.725.041</b>
Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng DIC	Công ty con	525.429.828	4.303.604.561
Công ty CP ĐTPTXD Khoáng Sản Miền Trung	Công ty con	587.742.013	3.208.780.891
Công ty CP Cầu kiện Bê tông DIC Miền Đông	Công ty con	338.578.345	-
Công ty CP ĐTPTXD Hà Nam	Công ty con	-	2.076.580
Công ty CP ĐTPTXD (DIC) Số 2	Công ty con	-	-
Công ty CP Xây Dựng Hội An	Công ty liên kết	-	-
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	14.951.324	-
Công Ty Cổ Phần Vina Đại Phước	Công ty liên kết	-	-
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
Cty CP ĐTPTXD Du Lịch Thể Thao Vũng Tàu	Công ty liên kết	-	309.795.286
Công Ty CP DIC Số 4	Bên liên quan	1.540.222.223	740.222.223
CN Công ty CP Đầu tư XD A.T.A - BQL dự án 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	-
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>		<b>55.500.000.000</b>	<b>38.955.480.742</b>
Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng Số 1	Công ty con	18.000.000.000	-
Công ty CP ĐTPTXD Khoáng Sản Miền Trung	Công ty con	1.400.000.000	1.400.000.000
Công ty CP Cầu kiện Bê tông DIC Miền Đông	Công ty con	500.000.000	1.755.480.742
Công ty CP ĐTPT Xây dựng Phương Bắc	Công ty con	100.000.000	100.000.000
Công ty CP ĐTPTXD DLTT Vũng Tàu	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	-
<b>Phải thu về cho vay dài hạn</b>		-	<b>42.722.316.958</b>
Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng DIC	Công ty con	-	4.220.006.150
Công ty CP ĐTPTXD Khoáng Sản Miền Trung	Công ty con	-	4.205.000.000
Công ty CP Cầu kiện Bê tông DIC Miền Đông	Công ty con	-	8.054.507.014
Công ty CP Gạch men Anh em DIC	Công ty liên kết	-	10.000.000.000
CN Công ty CP Đầu tư XD A.T.A - BQL dự án A.T.A	Bên liên quan	-	16.242.803.794

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 Đầu tư và Thương mại DIC	Bên liên quan	-	-
<b>Phải thu về góp vốn liên doanh</b>			<b>87.318.359.768</b>
- Công ty CP Đầu Tư và thương Mại DIC	Bên liên quan	-	3.000.000.000
CN Công ty CP Đầu tư XD A.T.A - BQL dự án A.T.A	Bên liên quan	-	84.318.359.768
<b>Phải trả ngắn hạn về cung cấp dịch vụ</b>		<b>479.852.656.384</b>	<b>(160.916.513.498)</b>
Công ty CP ĐTPTXD Số 1	Công ty con	154.137.451.562	(58.970.208.460)
Công ty CP Du Lịch Và Thương Mại DIC	Công ty con	3.182.878.350	(1.309.778.962)
Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng DIC	Công ty con	18.545.225.428	(5.269.143.507)
Công ty CP ĐTPTXD DIC Số 2	Công ty con	97.706.073.218	(28.137.737.377)
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 Du Lịch Thể Thao Vũng Tàu	Công ty liên kết	15.510.000	-
Công ty CP DIC Số 4	Bên liên quan	168.488.586.905	(47.868.185.742)
Công ty CP ĐTPTXD Thanh Bình	Bên liên quan	6.339.252.389	(9.246.430.292)
<b>Trả trước ngắn hạn cho người bán</b>		<b>53.449.987.066</b>	<b>7.335.286.419</b>
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	53.449.987.066	7.335.286.419

Trong kỳ, Tổng Công ty đã thực hiện chi trả thu nhập cho các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Tổng Công ty, chi tiết như sau:

Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc	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 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



Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng



Nguyễn Quang Tín

Tổng Giám đốc



Trần Minh Phú

Lập, ngày 30 tháng 3 năm 2018