

**Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư
Phát triển Xây dựng**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2018



Tổng Công ty Cổ Phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	12 - 52

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

THÔNG TIN CHUNG

TỔNG CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Thiện Tuấn	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó chủ tịch	bổ nhiệm ngày 6 tháng 1 năm 2018
Ông Trần Minh Phú	Thành viên	
Ông Nguyễn Quang Tín	Thành viên	
Ông Hoàng Văn Tăng	Thành viên	
Ông Đinh Quang Hoàn	Thành viên	
Bà Phan Thị Mai Hương	Thành Viên	

BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

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

Ông Đinh Quang Hoàn	Trưởng ban	bổ nhiệm ngày 12 tháng 6 năm 2018
Ông Nguyễn Hùng Cường	Thành viên	bổ nhiệm ngày 12 tháng 6 năm 2018
Bà Lê Thu Trang	Thành viên	bổ nhiệm ngày 12 tháng 6 năm 2018

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Trần Minh Phú	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 Hương	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2018
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2018

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

HỘI ĐỒNG ĐẦU TƯ

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

Ông Nguyễn Thiện Tuấn	Trưởng Hội đồng
Ông Nguyễn Hùng Cường	Thành viên
Ông Hoàng Văn Tăng	Thành viên
Ông Đinh Quang Hoàn	Thành viên
Ông Vũ Hữu Điền	Thành viên

TIỂU BAN NHÂN SỰ VÀ TIỀN LƯƠNG

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Trần Minh Phú, Tổng Giám đốc Tổng Công ty, được ông Nguyễn Thiện Tuấn ủy quyền để ký báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 theo Giấy Ủy quyền số 22/GUQ-DIC Corp ngày 14 tháng 8 năm 2018.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Tổng Công ty Cổ Phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ Phần Đầu tư Phát triển Xây dựng ("Tổng Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Trần Minh Phú
Tổng Giám đốc

Phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị:

Nguyễn Thiện Tuấn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 28 tháng 8 năm 2018

Số tham chiếu: 61208332/20395083-HN

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng ("Tổng Công ty") và các công ty con ("Tập đoàn"), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2018 và được trình bày từ trang 6 đến trang 52, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được một doanh nghiệp kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính hợp nhất đó vào ngày 30 tháng 3 năm 2018. Đồng thời, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 cũng được doanh nghiệp kiểm toán này soát xét và đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đó vào ngày 28 tháng 8 năm 2017.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Trần Nhật Dũng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 3021-2014-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2018

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B01a-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.184.842.830.383	4.837.702.350.199
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	429.624.619.020	202.909.697.337
111	1. Tiền		152.416.531.939	124.248.795.716
112	2. Các khoản tương đương tiền		277.208.087.081	78.660.901.621
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	41.242.000.000	40.700.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		41.242.000.000	40.700.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.345.484.696.314	1.004.094.686.505
131	1. Phải thu ngắn hạn khách hàng	6	807.390.592.348	703.252.055.712
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	247.291.308.533	48.553.930.562
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	10.000.000.000	37.455.480.742
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	300.335.011.686	234.764.679.449
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(19.565.783.840)	(19.984.558.950)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		33.567.587	53.098.990
140	IV. Hàng tồn kho	10	3.296.970.890.022	3.538.192.056.247
141	1. Hàng tồn kho		3.296.970.890.022	3.538.192.056.247
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		71.520.625.027	51.805.910.110
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	62.574.257.532	47.325.563.225
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		4.482.951.440	1.319.982.565
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		4.463.416.055	3.160.364.320

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.194.346.247.126	1.273.441.750.823
210	I. Phải thu dài hạn		272.403.893.648	291.832.510.655
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6	168.674.434.812	168.674.434.812
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	8	14.712.556.956	34.297.310.808
216	3. Phải thu dài hạn khác	9	89.016.901.880	88.860.765.035
220	II. Tài sản cố định		230.100.281.160	231.535.692.244
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	212.788.506.076	214.195.843.408
222	Nguyên giá		452.862.574.206	451.261.396.538
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(240.074.068.130)	(237.065.553.130)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	17.311.775.084	17.339.848.836
228	Nguyên giá		18.196.510.097	18.196.510.097
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(884.735.013)	(856.661.261)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	116.768.464.925	118.213.023.253
231	1. Nguyên giá		144.455.832.878	144.455.832.878
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(27.687.367.953)	(26.242.809.625)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	16	45.572.846.336	67.997.970.133
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		45.572.846.336	67.997.970.133
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	497.980.567.651	533.887.083.148
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		262.811.620.476	245.034.714.319
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		247.513.369.377	301.202.915.784
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(28.344.422.202)	(28.350.546.955)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		16.000.000.000	16.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		31.520.193.406	29.975.471.390
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	27.113.539.209	25.522.991.259
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	4.406.654.197	4.452.480.131
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		6.379.189.077.509	6.111.144.101.022

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B01a-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.415.641.006.535	3.220.582.938.044
310	I. Nợ ngắn hạn		2.892.260.241.763	1.635.593.469.804
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	190.050.320.931	214.120.906.402
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	959.972.816.324	760.253.405.046
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	68.922.398.243	42.005.149.154
314	4. Phải trả người lao động		14.782.630.762	23.146.523.680
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	35.449.447.837	95.597.312.852
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		3.376.145.082	3.374.235.992
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	142.776.285.547	134.834.730.441
320	8. Vay ngắn hạn	23	1.470.831.321.611	364.231.604.737
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		6.098.875.426	(1.970.398.500)
330	II. Nợ dài hạn		523.380.764.772	1.584.989.468.240
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		155.263.505.993	156.950.623.988
337	2. Phải trả dài hạn khác	22	1.495.424.500	1.092.524.500
338	3. Vay dài hạn	23	334.135.941.038	1.395.463.815.466
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.3	30.682.952.183	29.734.156.302
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		1.802.941.058	1.748.347.984
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.963.548.070.974	2.890.561.162.978
410	I. Vốn chủ sở hữu		2.963.548.070.974	2.890.561.162.978
411	1. Vốn cổ phần	24.1	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
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	24.1	66.111.261.707	66.111.261.707
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	24.1	178.261.388.575	169.462.141.790
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	24.1	254.463.536.588	200.096.964.669
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		181.677.921.211	192.449.090.851
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		72.785.615.377	7.647.873.818
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	25	82.763.694.104	72.942.604.812
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.379.189.077.509	6.111.144.101.022

Lê Thành Hưng
Người lập

Nguyễn Quang Tín
Kế toán trưởng

Trần Minh Phú
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2018

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B02a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	1.031.983.168.891	608.093.540.442
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	(35.358.358.760)	(22.307.332.285)
10	3. Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	996.624.810.131	585.786.208.157
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(757.469.316.785)	(518.924.277.411)
20	5. Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ		239.155.493.346	66.861.930.746
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	21.604.014.468	13.455.373.635
22	7. Chi phí tài chính	28	(10.350.548.870)	(255.007.298)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(10.350.062.284)	(9.630.764.353)
24	8. Phân chia lỗ từ công ty liên doanh, liên kết		(44.954.832.102)	(29.779.355.710)
25	9. Chi phí bán hàng	29	(29.257.366.264)	(14.252.816.859)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(64.141.967.266)	(45.429.139.253)
30	11. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		112.054.793.312	(9.399.014.739)
31	12. Thu nhập khác	30	5.754.637.698	32.639.925.764
32	13. Chi phí khác	30	(8.187.189.363)	(1.384.878.790)
40	14. (Lỗ) lợi nhuận khác		(2.432.551.665)	31.255.046.974
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		109.622.241.647	21.856.032.235
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(34.518.095.415)	(14.318.040.878)
52	17. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	32.3	(994.621.815)	2.695.484.280
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		74.109.524.417	10.233.475.637
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		72.785.615.377	7.647.873.818
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		1.323.909.040	2.585.601.819
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		311	41
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		311	41

Lê Thành Hưng
Người lập

Nguyễn Quang Tín
Kế toán trưởng

Trần Minh Phú
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2018

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B03a-DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		109.622.241.647	21.856.032.235
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	13, 14, 15	10.310.326.877	11.004.867.239
03	Hoàn nhập dự phòng		(424.899.863)	(5.884.947.233)
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	(98.735)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(15.037.688.622)	(4.599.958.041)
06	Chi phí lãi vay	28	10.350.062.284	9.630.764.353
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		114.820.042.323	32.006.659.818
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(405.100.643.324)	153.959.794.415
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		263.535.831.207	(295.216.983.884)
11	Tăng các khoản phải trả		270.088.616.374	161.170.215.339
12	Tăng chi phí trả trước		(16.839.242.257)	(10.091.604.085)
14	Tiền lãi vay đã trả		(145.849.765.591)	(61.633.465.989)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(39.737.211.107)	(30.085.628.447)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(804.780.250)	(4.927.197.613)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		40.112.847.375	(54.818.210.446)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi mua sắm tài sản cố định		(881.559.514)	(11.237.468.597)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		-	113.187.272
23	Tiền chi cho vay đơn vị khác		(202.642.000.000)	(71.900.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay đơn vị khác		262.633.038.388	34.780.533.827
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(20.808.628.550)	(20.765.468.204)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		54.139.000.000	49.463.340.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		50.495.249.902	16.853.584.710
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		142.935.100.226	(2.692.290.992)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	23	352.310.303.502	346.835.792.930
34	Tiền trả nợ gốc vay	23	(308.643.329.420)	(233.690.394.841)
35	Tiền trả nợ thuê tài chính		-	(580.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		43.666.974.082	112.565.398.089

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B03a-DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		226.714.921.683	55.054.896.651
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		202.909.697.337	179.462.187.815
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	98.735
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	429.624.619.020	234.517.183.201



Lê Thành Hưng
Người lập



Nguyễn Quang Tín
Kế toán trưởng



Trần Minh Phú
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 là 866 (31 tháng 12 năm 2017: 938).

Cơ cấu tổ chức

Tập đoàn bao gồm Tổng Công ty và tám (8) công ty con như sau:

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1 ("DIC Số 1")

DIC Số 1 là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3500613828 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 17 tháng 05 năm 2007, và các GCNĐKKD điều chỉnh. DIC Số 1 có trụ sở tọa lạc tại Số 265, Đường Lê Hồng Phong, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của DIC Số 1 là đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới; sửa chữa xe máy, thiết bị thi công và phương tiện vận tải.

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, Tập đoàn nắm giữ 51,67% vốn chủ sở hữu của DIC Số 1.

Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại DIC ("DIC T&T")

DIC T&T là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3500592920 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 27 tháng 7 năm 2007, và các GCNĐKKD điều chỉnh. DIC T&T có trụ sở tọa lạc tại Số 169 Đường Thuỷ Vân, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của DIC T&T là kinh doanh khách sạn, du lịch; vận tải hành khách du lịch đường bộ; kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành trong nước và ngoài nước.

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, Tập đoàn nắm giữ 68,58% vốn chủ sở hữu của DIC T&T.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nam ("DIC Hà Nam")

DIC Hà Nam là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0603000233 do Sở KH&ĐT Tỉnh Hà Nam cấp ngày 18 tháng 3 năm 2008 và các GCNĐKKD điều chỉnh. DIC Hà Nam có trụ sở tọa lạc tại số 583, Đường Lý Thường Kiệt, Phường Lê Hồng Phong, Thành phố Phủ Lý, Tỉnh Hà Nam. Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của DIC Hà Nam là 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 chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới; sửa chữa xe máy, thiết bị thi công và phương tiện vận tải.

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, Tập đoàn nắm giữ 98,00% vốn chủ sở hữu của DIC Hà Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Khoáng Sản Miền Trung ("DIC Micen")

DIC Micen là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4000481974 do Sở KH&ĐT Tỉnh Quảng Nam cấp ngày 23 tháng 1 năm 2008, và các GCNĐKKD điều chỉnh. DIC Micen có trụ sở tọa lạc tại Quốc lộ 1A, Khối phố Phước Mỹ 2, Thị trấn Nam Phước, Huyện Duy Xuyên, Tỉnh Quảng Nam. Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của DIC Micen là khảo sát, thăm dò, chế biến khoáng sản phi kim loại làm vật liệu xây dựng, khai thác khoáng sản.

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, Tập đoàn nắm giữ 68,96% vốn chủ sở hữu của DIC Micen.

Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC ("DIC Vật liệu")

DIC Vật liệu là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3500592913 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 10 tháng 10 năm 2006, và các GCNĐKKD điều chỉnh. DIC Vật liệu có trụ sở tọa lạc tại Km 61 Quốc lộ 51, Phường Kim Dinh, Thành phố Bà Rịa, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của DIC Vật liệu là sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng; khai thác chế biến khoáng sản làm vật liệu xây dựng.

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, Tập đoàn nắm giữ 96,36% vốn chủ sở hữu của DIC Vật liệu.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2 ("DIC Số 2")

DIC Số 2 là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3500707730 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 28 tháng 06 năm 2005 và các GCNĐKKD điều chỉnh. DIC Số 2 có trụ sở tọa lạc tại Số 5 Đường số 6, Khu đô thị Chí Linh, Phường Thắng Nhất, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của DIC Số 2 là sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng; xây dựng công trình nhà ở, công trình giao thông, thủy lợi; kinh doanh bất động sản; cho thuê kho bãi.

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, Tập đoàn nắm giữ 50,07% vốn chủ sở hữu của DIC Số 2.

Công ty Cổ phần Thủy Cung DIG (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Xây dựng Phương Bắc) ("Thủy Cung DIG")

Thủy Cung DIG là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3502326924 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 24 tháng 01 năm 2017, và các GCNĐKKD điều chỉnh. Thủy Cung DIG có trụ sở tọa lạc tại Số 265, Đường Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Thủy Cung DIG là xây lắp, kinh doanh khách sạn, du lịch; dịch vụ ăn uống, vui chơi giải trí, thể thao.

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, Tập đoàn nắm giữ 95,00% vốn chủ sở hữu của Thủy Cung DIG.

Công ty TNHH Quản lý Khai thác tài sản DIC Bình Minh ("DIC Bình Minh")

DIC Bình Minh là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3502333424 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 19 tháng 4 năm 2017 và các GCNĐKKD điều chỉnh. DIC Bình Minh có trụ sở tọa lạc tại Số 265, Đường Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của DIC Bình Minh là tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, Tập đoàn nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu của DIC Bình Minh.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Tổng Công ty ("công ty mẹ") và báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018.

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2 *Hàng tồn kho*

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Quyền sử dụng đất

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ được lập theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Phân phối lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.13 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Hợp đồng xây dựng

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

3.14 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.14 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.15 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.16 Các bên liên quan

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

3.17 Thông tin bộ phận

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Tiền mặt	5.423.038.334	4.954.389.491
Tiền gửi ngân hàng	146.169.761.605	119.208.083.003
Tiền đang chuyển	823.732.000	86.323.222
Các khoản tương đương tiền (*)	277.208.087.081	78.660.901.621
TỔNG CỘNG	429.624.619.020	202.909.697.337

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi tại ngân hàng với kỳ hạn dưới ba tháng và hưởng lãi suất theo lãi suất tiền gửi có thể áp dụng.

5. ĐÀU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Các khoản đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện khoản tiền gửi ngắn hạn có thời hạn mười hai tháng tại các ngân hàng và hưởng lãi suất tiền gửi có thể áp dụng. Giá trị khoản đầu tư này đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn (Thuyết minh số 23.1).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Ngắn hạn	807.390.592.348	703.252.055.712
Phải thu khách hàng Dự án Chung cư Cao tầng Phoenix (*)	281.863.981.394	140.576.563.229
Phải thu khách hàng Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	220.042.294.746	187.204.948.311
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thiên Lâm	72.689.598.078	79.745.598.078
Công ty Cổ phần DCP Châu Á	45.880.237.500	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Phước An	31.390.523.992	48.254.830.162
Ban Quản lý Dự án Sở Xây dựng Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	31.061.301.282	31.061.301.282
Công ty Cổ phần DIC Số 4	26.331.092.190	53.185.026.563
Phải thu khách hàng Dự án Khu đô thị Chí Linh	24.034.484.101	28.659.775.738
Phải thu khách hàng Dự án Thủy Tiên	14.212.468.572	14.246.491.223
Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	4.079.682.642	3.990.985.117
Công ty TNHH Phước An	-	60.463.000.000
Khác	55.804.927.851	55.863.536.009
Dài hạn	168.674.434.812	168.674.434.812
Công ty Cổ phần 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 Hưởng	8.318.000.000	8.318.000.000
TỔNG CỘNG	976.065.027.160	871.926.490.524
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(13.041.826.936)	(13.460.602.046)
GIÁ TRỊ THUẦN	963.023.200.224	858.465.888.478
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	742.612.962.481	601.791.308.254
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	220.410.237.743	256.674.580.224

(*) Tập đoàn đã thế chấp khoản phải thu khách hàng này cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn như đã trình bày trong các *Thuyết minh số 23.1, Thuyết minh số 23.2 và Thuyết minh số 23.3.*

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
Số đầu kỳ	13.460.602.046	22.618.452.041
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(418.775.110)	(2.104.282.582)
Số cuối kỳ	<u>13.041.826.936</u>	<u>20.514.169.459</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam	192.483.909.421	7.335.286.419
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Thiên Quang	15.846.017.036	-
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông 68	10.312.541.774	10.312.541.774
Công ty TNHH Cơ điện Phúc Yên	4.569.407.200	-
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Công nghiệp Hưng Việt	3.473.251.556	-
Công ty Cổ phần Thành Thắng Thăng Long	-	4.366.690.531
Khác	20.606.181.546	26.539.411.838
TỔNG CỘNG	247.291.308.533	48.553.930.562
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	194.575.668.486	7.335.286.419
<i>Các bên khác</i>	52.715.640.047	41.218.644.143

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Ngắn hạn	10.000.000.000	37.455.480.742
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Phước An	10.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam	-	35.700.000.000
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông DIC Miền Đông	-	1.755.480.742
Dài hạn	14.712.556.956	34.297.310.808
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông DIC Miền Đông	4.712.556.956	8.054.507.014
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng A.T.A - Ban quản lý Dự án A.T.A	-	16.242.803.794
TỔNG CỘNG	24.712.556.956	71.752.791.550
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	10.000.000.000	47.455.480.742
<i>Các bên khác</i>	14.712.556.956	24.297.310.808

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Ngắn hạn	300.335.011.686	234.764.679.449
Tạm ứng cho nhân viên	181.524.956.900	103.126.503.036
Tạm ứng tiền đền bù cho Ban bồi thường, giải phóng mặt bằng	55.437.625.600	55.437.625.600
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án Long Tân</i>	40.412.625.600	40.412.625.600
<i>Dự án Bắc Vũng Tàu</i>	13.025.000.000	13.025.000.000
<i>Dự án Bàu Trũng</i>	2.000.000.000	2.000.000.000
Phải thu về giá trị đã đầu tư Dự án Thanh Liêm	26.631.370.019	-
Lãi phải thu	19.678.076.726	43.235.621.413
Cổ tức nhận được	2.519.988.000	-
Khác	14.542.994.441	32.964.929.400
Dài hạn	89.016.901.880	88.860.765.035
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng A.T.A.	84.318.359.768	84.318.359.768
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại DIC	3.000.000.000	3.000.000.000
Ký quỹ, ký cược	1.698.542.112	1.542.405.267
TỔNG CỘNG	389.351.913.566	323.625.444.484
Dự phòng phải thu khác ngắn hạn	(6.523.956.904)	(6.523.956.904)
GIÁ TRỊ THUẦN	382.827.956.662	317.101.487.580
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	22.941.198.575	20.197.299.428
<i>Các bên khác</i>	359.886.758.087	296.904.188.152

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Bất động sản dở dang (*)	2.963.531.468.185	3.131.356.421.360
Chi phí kinh doanh dở dang	273.969.639.965	335.443.451.594
Hàng hóa bất động sản	16.297.373.621	19.740.307.834
Hàng hóa	13.705.391.505	16.153.134.998
Thành phẩm	13.575.235.563	14.945.747.515
Nguyên liệu, vật liệu	13.439.879.606	17.925.815.061
Hàng gửi đi bán	1.121.181.358	248.983.582
Công cụ, dụng cụ	959.135.479	724.891.423
Hàng mua đang đi đường	371.584.740	1.653.302.880
TỔNG CỘNG	3.296.970.890.022	3.538.192.056.247

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên (*)	882.677.651.032	949.330.409.408
Dự án Khu du lịch Đô thị Sinh thái Đại Phước (*)	733.828.462.178	823.210.933.139
Dự án Khu căn hộ Cao cấp DIC Phoenix	578.076.244.159	765.042.848.033
Dự án Chung cư B13 - Vũng Tàu Gateway	239.603.358.129	173.276.718.027
Dự án Cơ sở Hạ tầng Khu trung tâm Chí Linh - Vũng Tàu (*)	148.508.886.770	127.633.595.584
Dự án Khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch	133.271.552.691	121.135.768.091
Dự án Khu dân cư Phường 4, Hậu Giang (*)	106.167.172.453	105.562.524.830
Dự án Khách sạn DIC Star - Vĩnh Yên	82.097.251.611	42.455.949.624
Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques	19.270.411.512	2.894.229.758
Dự án Khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch	12.194.765.594	8.711.187.773
Dự án Khu đô thị Đường 51B, Vũng Tàu	8.849.329.280	2.358.537.215
Các dự án khác	18.986.382.776	9.743.719.878
TỔNG CỘNG	2.963.531.468.185	3.131.356.421.360

(*) Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản hình thành từ vốn vay của các dự án trên đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn, các khoản vay dài hạn và trái phiếu như đã trình bày trong các *Thuyết minh số 23.1, Thuyết minh số 23.2 và Thuyết minh số 23.3.*

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Ngắn hạn	62.574.257.532	47.325.563.225
Chi phí môi giới dự án	58.080.683.747	45.824.138.783
Công cụ, dụng cụ	2.931.271.983	990.341.146
Khác	1.562.301.802	511.083.296
Dài hạn	27.113.539.209	25.522.991.259
Công cụ, dụng cụ	17.395.122.116	13.547.229.673
Chi phí sửa chữa	2.596.398.197	-
Cho thuê văn phòng	-	3.897.571.140
Khác	7.122.018.896	8.078.190.446
TỔNG CỘNG	89.687.796.741	72.848.554.484

12. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 82.924.216.068 VND vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017: 86.281.748.891 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND					
	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	227.126.315.539	158.358.728.911	43.807.298.171	9.339.419.575	12.629.634.342	451.261.396.538
Mua trong kỳ	337.233.193	3.340.986.354	10.144.627.273	173.836.491	-	13.996.683.311
Chuyển sang bất động sản dở dang	(12.008.922.293)	-	-	(309.221.950)	(77.361.400)	(12.395.505.643)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	215.454.626.439	161.699.715.265	53.951.925.444	9.204.034.116	12.552.272.942	452.862.574.206
<i>Trong đó:</i>						
<i>Đã khấu hao hết</i>	5.718.887.427	80.130.596.536	12.622.595.378	6.187.208.476	2.154.013.590	106.813.301.407
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	(77.911.768.461)	(118.877.085.058)	(27.360.088.473)	(7.847.853.475)	(5.068.757.663)	(237.065.553.130)
Khấu hao trong kỳ	(3.353.252.054)	(2.843.251.283)	(1.918.782.786)	(280.103.839)	(442.304.835)	(8.837.694.797)
Chuyển sang bất động sản dở dang	5.442.596.447	-	-	309.221.950	77.361.400	5.829.179.797
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	(75.822.424.068)	(121.720.336.341)	(29.278.871.259)	(7.818.735.364)	(5.433.701.098)	(240.074.068.130)
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	149.214.547.078	39.481.643.853	16.447.209.698	1.491.566.100	7.560.876.679	214.195.843.408
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	139.632.202.371	39.979.378.924	24.673.054.185	1.385.298.752	7.118.571.844	212.788.506.076

Một số tài sản cố định của Tập đoàn đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn (Thuyết minh số 23.1).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND			
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm vi tính	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 30 tháng 6 năm 2018	17.823.458.281	141.321.000	231.730.816	18.196.510.097
<i>Trong đó:</i>				
Đã hao mòn hết	222.840.000	42.840.000	-	265.680.000
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	(612.992.486)	(141.321.000)	(102.347.775)	(856.661.261)
Hao mòn trong kỳ	(22.280.482)	-	(5.793.270)	(28.073.752)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	(635.272.968)	(141.321.000)	(108.141.045)	(884.735.013)
Giá trị còn lại:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	17.210.465.795	-	129.383.041	17.339.848.836
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	17.188.185.313	-	123.589.771	17.311.775.084

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND
	Quyền sử dụng đất
Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 30 tháng 6 năm 2018	144.455.832.878
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	(26.242.809.625)
Khấu hao trong kỳ	(1.444.558.328)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	(27.687.367.953)
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	118.213.023.253
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	116.768.464.925

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Thuyết minh bổ sung:

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	1.685.117.996	1.685.117.996
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	(1.444.558.328)	(1.444.558.328)

Khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong *Thuyết minh số 36*.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2018. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Dự án Khu du lịch Sinh thái, Vui chơi Giải trí Ba Sao	21.826.681.660	21.826.681.660
Dự án Mỏ đá Xây dựng, Gia Kiệm, Thống Nhất	1.173.048.503	1.173.048.503
Cảng thông quan nội địa	-	29.404.936.995
Khác	22.573.116.173	15.593.302.975
TỔNG CỘNG	45.572.846.336	67.997.970.133

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Đầu tư vào công ty liên kết (<i>Thuyết minh số 17.1</i>)	262.811.620.476	245.034.714.319
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (<i>Thuyết minh số 17.2</i>)	247.513.369.377	301.202.915.784
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (<i>Thuyết minh số 17.3</i>)	16.000.000.000	16.000.000.000
TỔNG CỘNG	526.324.989.853	562.237.630.103
Dự phòng cho các khoản đầu tư dài hạn	(28.344.422.202)	(28.350.546.955)
GIÁ TRỊ THUẦN	497.980.567.651	533.887.083.148

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

17.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Loại hình kinh doanh	VND				
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017		
	Giá trị	%	Giá trị	%	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam ("Phương Nam") (*)	Du lịch, khách sạn	105.096.103.738	46,00%	92.083.217.607	43,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thiên Lâm ("Việt Thiên Lâm") (*)	Bất động sản	83.465.845.094	22,00%	83.465.845.094	22,00%
Công ty Cổ phần DIC Số 4 ("DIC Số 4")	Xây lắp	25.031.357.814	20,86%	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê Tông ("Bê tông")	Sản xuất bê tông	24.692.464.154	36,00%	28.850.896.591	36,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Du lịch Thể thao Vũng Tàu ("Thể thao")	Du lịch	16.101.541.429	23,92%	17.239.348.045	23,92%
Công ty Cổ phần Bất động sản DIC ("BDS DIC")	Bất động sản	8.424.308.247	42,67%	6.117.279.165	42,67%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An ("Hội An")	Bất động sản	-	-	15.660.080.897	29,97%
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em ("Anh em")	Sản xuất gạch men	-	-	1.618.046.920	40,83%
TỔNG CỘNG		262.811.620.476		245.034.714.319	

(*) Tập đoàn đã thế chấp một số các khoản đầu tư này cho các khoản vay dài hạn như đã trình bày trong *Thuyết minh số 23.2* và *Thuyết minh số 23.3*.

(**) Tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn tại DIC Số 4 đã tăng lên 26,23% sau khi DIC Số 4 hoàn tất chuyển đổi 50% số lượng trái phiếu đã phát hành vào ngày 17 tháng 8 năm 2018 (*Thuyết minh số 17.3*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

17.1 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Chi tiết khoản đầu tư vào các công ty liên kết tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 như sau:

	Phương Nam	Việt Thiên Lâm	Bê tông	DIC SỐ 4	Thể thao	BDS DIC	Hội An	Anh em	VND Tổng cộng
Giá gốc đầu tư:									
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	189.200.000.000	86.220.344.334	17.982.564.000	-	17.938.560.000	4.815.000.000	10.401.226.893	34.511.962.306	361.069.657.533
Tăng trong kỳ	56.250.768.652	-	-	19.402.184.500	-	-	-	-	75.652.953.152
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-	(10.401.226.893)	-	(10.401.226.893)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	<u>245.450.768.652</u>	<u>86.220.344.334</u>	<u>17.982.564.000</u>	<u>19.402.184.500</u>	<u>17.938.560.000</u>	<u>4.815.000.000</u>	<u>-</u>	<u>34.511.962.306</u>	<u>426.321.383.792</u>
Phần lợi nhuận lũy kế sau khi đầu tư:									
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	(97.116.782.393)	(2.754.499.240)	10.868.332.591	-	(699.211.955)	1.302.279.165	5.258.854.004	(32.893.915.386)	(116.034.943.214)
(Lỗ) lợi nhuận được chia từ Công ty liên kết	(43.237.882.521)	-	(1.638.444.437)	5.629.173.314	(1.137.806.616)	2.307.029.082	(5.258.854.004)	(1.618.046.920)	(44.954.832.102)
Cổ tức nhận được	-	-	(2.519.988.000)	-	-	-	-	-	(2.519.988.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	<u>(140.354.664.914)</u>	<u>(2.754.499.240)</u>	<u>6.709.900.154</u>	<u>5.629.173.314</u>	<u>(1.837.018.571)</u>	<u>3.609.308.247</u>	<u>-</u>	<u>(34.511.962.306)</u>	<u>(163.509.763.316)</u>
Giá trị còn lại:									
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u>92.083.217.607</u>	<u>83.465.845.094</u>	<u>28.850.896.591</u>	<u>-</u>	<u>17.239.348.045</u>	<u>6.117.279.165</u>	<u>15.660.080.897</u>	<u>1.618.046.920</u>	<u>245.034.714.319</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	<u>105.096.103.738</u>	<u>83.465.845.094</u>	<u>24.692.464.154</u>	<u>25.031.357.814</u>	<u>16.101.541.429</u>	<u>8.424.308.247</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>262.811.620.476</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

17.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Loại hình kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2018			Ngày 31 tháng 12 năm 2017			
	Giá gốc	Dự phòng	%	Giá gốc	Dự phòng	%	
Công ty Cổ phần Vina Đại Phước (*)	Bất động sản	128.800.000.000	(7.481.277.466)	8,00%	128.800.000.000	(7.481.277.466)	8,00%
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Phú Quốc	Bất động sản	50.000.000.000	-	6,67%	50.000.000.000	-	6,67%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại DIC	Đầu tư và thương mại	41.104.911.284	-	14,75%	41.104.911.284	-	14,75%
Công ty Cổ phần Cao su Phú Riềng - Kratie	Sản xuất cao su	20.000.000.000	(20.000.000.000)	5,00%	20.000.000.000	(20.000.000.000)	5,00%
Công ty Cổ phần Sông Đà Hà Nội	Bất động sản	6.000.000.000	-	15,00%	6.000.000.000	-	15,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Thanh Bình	Bất động sản	1.240.000.000	(783.914.553)	9,02%	1.240.000.000	(783.914.553)	9,02%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An	Bất động sản	173.958.093	-	0,50%	-	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại Sabeco Trung tâm	Xây dựng	43.000.000	-	0,01%	43.000.000	-	0,01%
Công ty TNHH Taekwang - DIC	Xây dựng	-	-	-	38.025.000.000	-	10,00%
Công ty TNHH J&D Đại An	Bất động sản	-	-	-	8.469.000.000	(6.124.754)	5,00%
Công ty Cổ phần DIC Số 4	Xây lắp	-	-	-	7.369.504.500	-	14,55%
Khoản đầu tư dài hạn khác		151.500.000	(79.230.183)	0,01%	151.500.000	(79.230.182)	0,01%
TỔNG CỘNG		247.513.369.377	(28.344.422.202)		301.202.915.784	(28.350.546.955)	

(*) Tập đoàn đã thế chấp một số khoản đầu tư này cho các khoản vay dài hạn như đã trình bày trong các *Thuyết minh số 23.2* và *Thuyết minh số 23.3*.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

17.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	VND			
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Trái phiếu chuyển đổi của Công ty Cổ phần DIC Số 4 (*)	16.000.000.000	-	16.000.000.000	-

(*) Trái phiếu chuyển đổi này có kỳ hạn 3 năm kể từ ngày 24 tháng 1 năm 2017, hưởng lãi suất 10%/năm. Phương thức trả lãi 6 tháng/lần. Mệnh giá trái phiếu là 100.000 VND/trái phiếu. Tỷ lệ chuyển đổi là 1 trái phiếu mệnh giá 100.000 VND/trái phiếu sẽ được chuyển đổi thành 10 cổ phiếu mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu. Ngày chuyển đổi trong vòng 7 ngày làm việc kể từ ngày đến hạn chuyển đổi (bao gồm đợt 1, sau 18 tháng kể từ ngày hoàn thành đợt 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).

Vào ngày 17 tháng 8 năm 2018, DIC Số 4 đã hoàn tất chuyển đổi 50% số lượng trái phiếu phát hành, theo đó, tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty tại DIC Số 4 đã tăng lên 26,23% (Thuyết minh số 17.1).

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Công ty Cổ phần DIC Số 4	31.905.920.834	48.280.672.961
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bê tông	12.220.214.790	9.029.951.300
Khác	145.924.185.307	156.810.282.141
TỔNG CỘNG	190.050.320.931	214.120.906.402
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	133.003.088.136	137.445.613.274
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	57.047.232.795	76.675.293.128

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Khách hàng Dự án Khu đô thị mới Nam Vinh Yên	433.614.485.779	304.228.516.476
Khách hàng Dự án Khu dân cư Hiệp Phước	207.635.760.525	197.704.569.759
Khách hàng Dự án Phoenix	201.243.430.660	142.503.740.211
Khách hàng Dự án Khu du lịch Đô thị Sinh thái Đại Phước	65.675.401.122	69.032.350.895
Khách hàng Dự án Khu Chí Linh	30.921.637.091	31.206.390.691
Khác	20.882.101.147	15.577.837.014
TỔNG CỘNG	959.972.816.324	760.253.405.046

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU / PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

				VND
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2018
Phải thu				
Thuế GTGT	2.020.047.302	3.167.640.595	(704.736.457)	4.482.951.440
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.460.299.583	5.098.381.269	(3.095.264.797)	4.463.416.055
TỔNG CỘNG	4.480.346.885	8.266.021.864	(3.800.001.254)	8.946.367.495
Phải trả				
Thuế GTGT	6.757.854.932	59.666.075.472	(31.612.844.888)	34.811.085.516
Thuế thu nhập doanh nghiệp	32.241.244.425	34.518.706.324	(34.638.829.838)	32.121.120.911
Thuế thu nhập cá nhân	655.269.381	1.046.551.216	(1.497.986.482)	203.834.115
Thuế khác	2.350.780.416	5.193.543.954	(5.757.966.669)	1.786.357.701
TỔNG CỘNG	42.005.149.154	100.424.876.966	(73.507.627.877)	68.922.398.243

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Chi phí lãi vay	27.302.459.880	84.848.811.836
Chi phí xây dựng	6.996.851.421	9.381.070.821
Khác	1.150.136.536	1.367.430.195
TỔNG CỘNG	35.449.447.837	95.597.312.852

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Ngắn hạn	142.776.285.547	134.834.730.441
Lệ phí trước bạ, phí bảo trì chung cư	40.069.790.498	53.034.154.726
Phải trả chi phí đền bù, giải tỏa	42.135.537.158	34.313.329.501
Phải trả góp vốn hợp tác kinh doanh	38.874.049.458	29.501.100.289
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.719.307.500	3.578.338.160
Cổ tức phải trả	1.181.321.637	1.262.019.737
Khác	14.796.279.296	13.145.788.028
Dài hạn	1.495.424.500	1.092.524.500
Nhận ký quỹ, ký cược	1.495.424.500	1.092.524.500
TỔNG CỘNG	144.271.710.047	135.927.254.941
<i>Trong đó:</i>		
Các bên khác	144.174.762.047	135.863.064.941
Bên liên quan (Thuyết minh số 33)	96.948.000	64.190.000

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	VND Ngày 30 tháng 6 năm 2018
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.1 và Thuyết minh số 23.2)	758.613.227.354	349.640.325.502	(302.957.229.419)	805.296.323.437
Vay từ các cá nhân	5.347.580.847	2.669.978.000	(5.538.100.001)	2.479.458.846
Vay từ các tổ chức	148.000.000	-	(148.000.000)	-
Trái phiếu không chuyển đổi (Thuyết minh số 23.3)	1.000.000.000.000	-	-	1.000.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 23.3)	(4.413.387.998)	-	1.604.868.364	(2.808.519.634)
TỔNG CỘNG	<u>1.759.695.420.203</u>	<u>352.310.303.502</u>	<u>(307.038.461.056)</u>	<u>1.804.967.262.649</u>
Trong đó:				
Ngắn hạn	364.231.604.737			1.470.831.321.611
Dài hạn	1.395.463.815.466			334.135.941.038

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

VND

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2018 VND	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	120.000.000.000	Ngày 8 tháng 2 năm 2019	8%	Quyền sử dụng đất tại xã Đại Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư Phát triển - Chi nhánh Vũng Tàu	29.997.075.343	Từ ngày 14 tháng 10 năm 2018 đến ngày 14 tháng 5 năm 2019	8,7%	Quyền sử dụng đất, tài sản, và văn phòng làm việc của Tổng Công ty tại số 265, Đường Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu
	67.088.698.686	Ngày 27 tháng 4 năm 2019	8,5%	Khoản phải thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh và quyền đòi nợ phát sinh từ các hợp đồng thi công, máy móc thiết bị của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1
	18.239.615.183	Từ ngày 10 tháng 7 năm 2018 đến ngày 30 tháng 6 năm 2019	6,5% - 7,5%	Quyền đòi nợ khối lượng xây lắp hình thành trong tương lai theo hợp đồng xây dựng số 09/2017/HĐXD – DIC Corp, bắt động sản và các máy móc thiết bị của DIC Số 2
	10.731.518.815	Ngày 31 tháng 8 năm 2018	6% - 9%	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, máy móc thiết bị, phương tiện vận tải và dây chuyền sản xuất của DIC Vật liệu
	2.795.300.517	Ngày 1 tháng 12 năm 2018	6% - 7,7%	Tín chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	5.994.622.757	Ngày 31 tháng 8 năm 2018	6% - 7%	Nhà cửa và vật kiến trúc, máy móc thiết bị, quyền khai thác mỏ đất sét Mỹ Xuân 3 của DIC Vật liệu
	4.999.673.255	Ngày 22 tháng 1 năm 2019	6,5%	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Ông Phạm Sư Mạnh và Bà Lê Thị Hoa
TỔNG CỘNG	259.846.504.556			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. VAY (tiếp theo)

3.2 Vay dài hạn ngân hàng từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2018 VND	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Vũng Tàu	264.971.576.230	Từ ngày 22 tháng 7 năm 2018 đến ngày 7 tháng 10 năm 2020	10,5%	Quyền sử dụng đất của các dự án bao gồm: (i) Khu trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu; (ii) Khu đô thị Du lịch Sinh thái Đại Phước; (iii) Khu dân cư Thương mại Phường 4, Hậu Giang; (iv) Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên; và (v) phần góp vốn và quyền phát sinh từ phần góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thiên Lâm và Công ty Cổ phần Vina Đại Phước
	3.903.691.578	Từ ngày 25 tháng 7 năm 2018 đến ngày 25 tháng 6 năm 2020	11%	Cụm khách sạn Vũng Tàu, Khách sạn DIC Star và công trình khác gắn liền với đất của DIC T&T
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu - Chi nhánh Hồ Chí Minh	228.372.149.746	Từ ngày 25 tháng 7 năm 2018 đến ngày 25 tháng 1 năm 2021	9,5%	(i) hợp đồng bán/cho thuê dài hạn của Dự án Khu căn hộ thuộc Khoản phải thu và quyền phát sinh của Tập đoàn có được theo các khối B - Tổ hợp khách sạn 5 sao Pullman và Trung tâm hội nghị triển lãm Quốc tế Thành phố Vũng Tàu; (ii) hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng Hàng hải Việt Nam - Chi nhánh Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và 18.920.000 cổ phần phổ thông do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phương Nam phát hành
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Vũng Tàu	46.600.401.327	Từ ngày 25 tháng 7 năm 2018 đến ngày 30 tháng 9 năm 2020	11,3%	Quyền sử dụng đất, toàn bộ tài sản và các quyền lợi ích khác phát sinh từ dự án Chung cư Vũng Tàu Gateway tại Khu Trung tâm Chí Linh, Phường Nguyễn An Ninh, Thành phố Vũng Tàu
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Quảng Nam	1.602.000.000	Từ ngày 18 tháng 7 năm 2018 đến ngày 18 tháng 1 năm 2022	7%	Tài sản cố định hình thành từ vốn vay, tài sản hình thành từ vốn vay của DIC Micen
TỔNG CỘNG	545.449.818.881			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	211.313.877.843			
<i>Vay dài hạn</i>	334.135.941.038			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.3 Trái phiếu phát hành

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Trái phiếu phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (*)	800.000.000.000	800.000.000.000
Trái phiếu phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Vũng Tàu (*)	200.000.000.000	200.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	<u>(2.808.519.634)</u>	<u>(4.413.387.998)</u>
TỔNG CỘNG	<u>997.191.480.366</u>	<u>995.586.612.002</u>
<i>Trong đó:</i>		
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	997.191.480.366	-
Trái phiếu dài hạn	-	995.586.612.002

(*) Vào ngày 16 tháng 5 năm 2014, Tập đoàn đã phát hành 1.000 trái phiếu thường với mã số DIC.BOND.2014.1000, mệnh giá 1 tỷ VND/trái phiếu được hoàn trả vào ngày 16 tháng 5 năm 2019. Lãi trái phiếu được trả định kỳ hàng năm. Lãi suất trái phiếu cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên là 12,2%/năm. Từ kỳ tính lãi thứ 2, 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 VND niêm yết công khai, trả lãi sau, kỳ hạn 12 tháng công bố tại Sở giao dịch/Chi nhánh của bốn ngân hàng thương mại tại Hà Nội gồm: (i) Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch I; (ii) Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Sở giao dịch; (iii) Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội; (iv) Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Sở giao dịch tại ngày xác định lãi suất.

Mục đích phát hành: (i) Tái cơ cấu nguồn vốn của Tập đoàn, (ii) Tăng quy mô vốn hoạt động và đầu tư 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 của 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 Khu căn hộ Cao cấp DIC Phoenix, Dự án Chung cư B13 - Vũng Tàu Gateway;
- ▶ Phần vốn góp vào Công ty Cổ phần Vina Đại Phước, Công ty TNHH J&D Đại An, Công ty TNHH Teakwang - DIC và Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thiên Lâm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<i>VND</i>					
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	2.381.948.190.000	66.111.261.707	163.672.057.495	119.541.816.792	2.731.273.325.994
Cổ tức đã công bố	-	-	-	(2.016.000.000)	(2.016.000.000)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	7.647.873.818	7.647.873.818
Trích lập quỹ	-	-	5.790.084.295	(12.230.088.522)	(6.440.004.227)
Khác	-	-	-	349.541.569	349.541.569
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>2.381.948.190.000</u>	<u>66.111.261.707</u>	<u>169.462.141.790</u>	<u>113.293.143.657</u>	<u>2.730.814.737.154</u>
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	2.381.948.190.000	66.111.261.707	169.462.141.790	200.096.964.669	2.817.618.558.166
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	72.785.615.377	72.785.615.377
Trích lập quỹ	-	-	8.799.246.785	(18.419.043.458)	(9.619.796.673)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	<u>2.381.948.190.000</u>	<u>66.111.261.707</u>	<u>178.261.388.575</u>	<u>254.463.536.588</u>	<u>2.880.784.376.870</u>

Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên 2018 ngày 24 tháng 4 năm 2018, cổ đông của Tổng Công ty đã thông qua kế hoạch phát hành cổ phiếu chia cổ tức cho các cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 6% mệnh giá. Tổng Công ty đã hoàn thành việc phát hành và niêm yết 14.289.964 cổ phiếu mới vào ngày 23 tháng 8 năm 2018. Theo đó, vốn cổ phần của Tổng Công ty tăng từ 2.381.948.190.000 VND lên 2.524.847.830.000 VND. Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tổng Công ty đang trong quá trình điều chỉnh Giấy CNĐKKD cho việc tăng vốn trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	<u>2.381.948.190.000</u>	<u>2.381.948.190.000</u>

24.3 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Cổ phiếu đăng ký phát hành	238.194.819	238.194.819
Cổ phiếu bán ra công chúng <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	238.194.819	238.194.819
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	238.194.819	238.194.819

24.4 Lãi trên cổ phiếu

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	74.109.524.417	10.233.475.637
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(401.675.508)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	74.109.524.417	9.831.800.129
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm.	238.194.819	238.194.819
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu	311	41

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 đã được điều chỉnh lại để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2017 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 02/2018/NQ-ĐHCD ngày 24 tháng 4 năm 2018.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Số đầu kỳ	72.942.604.812	66.787.627.727
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu cho cổ đông không kiểm soát của công ty con	7.750.000.000	-
Lợi nhuận trong kỳ	1.323.909.040	2.585.601.819
Khác	747.180.252	1.162.146.045
Số cuối kỳ	82.763.694.104	70.535.375.591

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Tổng doanh thu	1.031.983.168.891	608.093.540.442
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	856.100.302.133	279.438.313.145
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	108.122.407.599	114.866.195.342
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	39.678.933.386	78.914.744.565
<i>Doanh thu bán thành phẩm</i>	21.430.719.441	52.319.423.672
<i>Doanh thu hoạt động xây dựng</i>	6.650.806.332	82.554.863.718
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	(35.358.358.760)	(22.307.332.285)
DOANH THU THUẦN	996.624.810.131	585.786.208.157
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	820.741.943.373	258.502.975.083
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	108.122.407.599	113.510.351.119
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	39.678.933.386	78.914.744.565
<i>Doanh thu bán thành phẩm</i>	21.430.719.441	52.303.273.672
<i>Doanh thu hoạt động xây dựng</i>	6.650.806.332	82.554.863.718

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Lãi tiền gửi và cho vay	10.903.083.268	11.423.807.560
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư tài chính	10.679.431.200	1.340.000.000
Cổ tức được chia	21.500.000	690.712.400
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	853.675
TỔNG CỘNG	21.604.014.468	13.455.373.635

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Giá vốn bất động sản	608.509.241.188	227.591.049.137
Giá vốn hàng hóa	106.033.803.668	148.461.898.168
Giá vốn dịch vụ cung cấp	21.741.037.479	30.889.557.401
Giá vốn thành phẩm	20.677.701.683	44.713.697.443
Giá vốn hoạt động xây dựng	507.532.767	67.268.075.262
TỔNG CỘNG	<u>757.469.316.785</u>	<u>518.924.277.411</u>

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Lãi vay	10.350.062.284	9.630.764.353
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	8.822.925.277
Khác	486.586	(18.198.682.332)
TỔNG CỘNG	<u>10.350.548.870</u>	<u>255.007.298</u>

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Chi phí bán hàng	29.257.366.264	14.252.816.859
Chi phí môi giới	20.201.468.835	5.278.092.438
Chi phí lương nhân viên	2.404.763.441	2.357.737.856
Chi phí quảng cáo	2.401.150.826	33.383.600
Chi phí công cụ, dụng cụ	741.537.740	2.258.508.592
Chi phí mua ngoài	690.934.465	1.209.947.045
Chi phí khấu hao	199.492.176	536.877.699
Chi phí khác	2.618.018.781	2.578.269.629
Chi phí quản lý doanh nghiệp	64.141.967.266	45.429.139.253
Chi phí nhân viên	22.230.785.315	18.700.160.230
Chi phí giao tế	15.040.000.000	3.235.000.000
Chi phí công cụ, dụng cụ	2.216.578.779	3.618.570.573
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.797.807.115	1.861.365.990
Chi phí mua ngoài	1.270.040.000	1.914.687.349
Chi phí khác	21.586.756.057	16.099.355.111
TỔNG CỘNG	<u>93.399.333.530</u>	<u>59.681.956.112</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Thu nhập khác	5.754.637.698	32.639.925.764
Tiền phạt thu được	2.942.334.862	1.405.272.548
Lãi do thanh lý tài sản cố định	32.499.999	-
Lãi do đánh giá lại phần vốn góp	-	29.634.531.796
Khác	2.779.802.837	1.600.121.420
Chi phí khác	(8.187.189.363)	(1.384.878.790)
Chi phí từ giải thể chi nhánh	(3.231.930.809)	-
Chi phí khác	(4.955.258.554)	(1.384.878.790)
(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC	(2.432.551.665)	31.255.046.974

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Giá vốn bất động sản	608.509.241.188	227.591.049.137
Giá vốn hàng hóa và thành phẩm	126.711.505.351	193.175.595.611
Chi phí lương nhân viên	24.635.548.756	21.057.898.086
Giá vốn dịch vụ cung cấp	22.248.570.246	98.157.632.663
Chi phí khấu hao và hao mòn	10.310.326.877	11.004.867.239
Chi phí công cụ, dụng cụ	2.958.116.519	5.877.079.165
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.960.974.465	3.124.634.394
Chi phí khác	53.534.366.913	18.617.477.228
TỔNG CỘNG	850.868.650.315	578.606.233.523

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
		VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.518.095.415	14.318.040.878
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	994.621.815	(2.695.484.280)
TỔNG CỘNG	35.512.717.230	11.622.556.598

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

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
		VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	109.622.241.647	21.856.032.235
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho các công ty trong Tập đoàn	21.924.448.329	4.371.206.447
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Các khoản chi phí không được trừ	4.074.423.997	2.064.499.519
Cổ tức, lợi nhuận được chia	4.300.000	(480.959.100)
Lỗ thuế	1.944.160.038	30.069.168
Chuyển lỗ	(41.516.192)	(144.105.253)
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(1.384.065.362)	(174.025.325)
Lỗ được chia từ công ty liên kết	8.990.966.420	5.955.871.142
Chi phí thuế TNDN	35.512.717.230	11.622.556.598

32.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
				VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Lợi nhuận chưa thực hiện khi bán tài sản nội bộ	4.406.654.197	4.452.480.131	(45.825.934)	(45.825.934)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(7.669.774.145)	(7.669.774.145)	-	2.741.310.214
Hoàn nhập dự phòng công ty con và công ty liên kết	(23.013.178.038)	(22.064.382.157)	(948.795.881)	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(30.682.952.183)	(29.734.156.302)	(948.795.881)	2.741.310.214
<i>(Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất</i>			(994.621.815)	2.695.484.280

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Công ty Cổ phần Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	17.988.026.574	1.096.349.091
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	Cho vay	6.600.000.000	13.000.000.000
		Lãi vay	1.826.458.333	491.047.750
		Cung cấp dịch vụ	485.764.336	424.353.131
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	11.045.369.500	6.140.905.500
		Cổ tức nhận được	2.519.988.000	-
		Cung cấp dịch vụ	485.764.336	1.911.067.532
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em	Công ty liên kết	Lãi vay	628.472.222	628.472.222
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Du lịch Thể thao Vũng Tàu	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	15.868.182	15.510.000
		Cho vay	-	32.500.000.000
Công ty Cổ phần DIC Số 4	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	79.064.980.981	42.224.848.888
		Lãi trái phiếu	786.666.666	-
		Bán nguyên vật liệu	242.500.635	-
		Cung cấp dịch vụ	199.560.844	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Thanh Bình	Bên liên quan	Chi phí xây dựng	3.138.566.085	4.817.814.389

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
<i>VND</i>				
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thiên Lâm	Công ty liên kết	Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	72.689.598.078	79.745.598.078
Công ty Cổ phần DIC Số 4	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	26.331.092.190	53.185.026.563
Công ty Cổ phần Vina Đại Phước	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	235.660.435	77.485.045
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	1.226.966.777	2.534.400.900
Công ty TNHH J&D Đại An	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	93.082.175	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	204.739.470	1.203.495.020
Công ty Cổ phần Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	10.690.500	299.677.500
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại DIC	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	11.000	10.500.000
<i>Phải thu dài hạn của khách hàng</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thiên Lâm	Công ty liên kết	Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	119.618.397.118	119.618.397.118
			220.410.237.743	256.674.580.224

Tổng Công ty Cổ Phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	Tạm ứng chuyển nhượng dự án	192.483.909.421	7.335.286.419
Công ty Cổ phần Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Trả trước dịch vụ cung cấp	1.089.647.050	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Thanh Bình	Bên liên quan	Trả trước thực hiện dự án	1.002.112.015	-
			194.575.668.486	7.335.286.419
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	Cho vay hỗ trợ sản xuất kinh doanh	-	35.700.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	Công ty liên kết	Cho vay hỗ trợ sản xuất kinh doanh	-	1.755.480.742
Phải thu về cho vay dài hạn				
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em	Công ty liên kết	Cho vay hỗ trợ sản xuất kinh doanh	10.000.000.000	10.000.000.000
			10.000.000.000	47.455.480.742

Tổng Công ty Cổ Phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu	8.730.372.778	8.101.900.556
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	Công ty liên kết	Cổ tức phải thu	2.519.988.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu	1.826.458.333	469.344.944
		Chi hộ	5.983.935.289	7.335.286.419
Công ty Cổ phần DIC Số 4	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu	726.888.889	740.222.223
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Du lịch Thể thao Vũng Tàu	Công ty liên kết	Chi hộ	153.555.286	309.795.286
Công ty Cổ phần Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Cổ tức phải thu	-	240.750.000
Phải thu dài hạn khác				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại DIC	Công ty liên kết	Hợp đồng hợp tác kinh doanh	3.000.000.000	3.000.000.000
			22.941.198.575	20.197.299.428
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần DIC Số 4	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	31.905.920.834	48.280.672.961
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	12.220.214.790	9.029.951.300
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Thanh Bình	Bên liên quan	Chi phí xây dựng	8.194.589.221	9.246.430.292
Công ty Cổ phần Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Chi phí môi giới	4.723.298.533	10.115.029.158
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Du lịch Thể thao Vũng Tàu	Công ty liên kết	Sử dụng dịch vụ	3.209.417	3.209.417
			57.047.232.795	76.675.293.128

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Phải trả ngắn hạn khác				
Công ty Cổ phần DIC Số 4	Công ty liên kết	Chi hộ	96.948.000	64.190.000

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc	4.601.526.179	3.858.626.796

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Tổng Công ty Cổ Phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

34.1 Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

	Bất động sản	Thương mại và dịch vụ	Cung cấp dịch vụ	Loại trừ	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018					
Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài	820.741.943.373	167.103.419.650	129.553.127.040	(120.773.679.932)	996.624.810.131
Kết quả hoạt động kinh doanh					
Kết quả kinh doanh bộ phận	212.232.702.185	24.081.169.472	2.841.621.689	-	239.155.493.346
Chi phí không phân bổ					(93.399.333.530)
Lỗ từ công ty liên kết					(44.954.832.102)
Doanh thu tài chính					21.604.014.468
Chi phí tài chính					(10.350.548.870)
Lỗ khác					(2.432.551.665)
					109.622.241.647
Lợi nhuận trước thuế					(34.518.095.415)
Chi phí thuế TNDN					(994.621.815)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					
					74.109.524.417
Lợi nhuận sau thuế					1.323.909.040
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát					
					72.785.615.377
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ					
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	4.928.960.850.310	274.161.637.519	223.558.395.095	(85.823.677.713)	5.340.857.205.211
Tài sản không phân bổ					1.038.331.872.298
					6.379.189.077.509
Tổng tài sản					
Công nợ bộ phận	3.095.957.732.747	97.319.504.995	163.678.744.178	(65.100.197.557)	3.291.855.784.363
Công nợ không phân bổ					123.785.222.172
					3.415.641.006.535
Tổng công nợ					

Tổng Công ty Cổ Phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

34.1 Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

	Bất động sản	Thương mại và dịch vụ	Cung cấp dịch vụ	Loại trừ	Tổng cộng
VND					
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017					
Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài	258.502.975.083	189.226.069.690	212.224.023.929	(74.166.860.545)	585.786.208.157
Kết quả hoạt động kinh doanh					
Kết quả kinh doanh bộ phận	30.911.925.946	63.311.975.620	(27.361.970.820)	-	66.861.930.746
Chi phí không phân bổ					(59.681.956.112)
Lỗ từ công ty liên kết					(29.779.355.710)
Doanh thu tài chính					13.455.373.635
Chi phí tài chính					(255.007.298)
Lãi khác					31.255.046.974
					21.856.032.235
Lợi nhuận trước thuế					(14.318.040.878)
Chi phí thuế TNDN					2.695.484.280
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					
					10.233.475.637
Lợi nhuận sau thuế					2.585.601.819
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát					
					7.647.873.818
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	4.855.671.298.017	290.879.284.197	236.256.160.123	(118.088.726.875)	5.264.718.015.462
Tài sản không phân bổ					846.426.085.560
					6.111.144.101.022
Tổng tài sản					
Công nợ bộ phận	3.013.269.933.302	66.052.565.974	142.686.078.633	(97.181.942.985)	3.124.826.634.924
Công nợ không phân bổ					95.756.303.120
					3.220.582.938.044
Tổng công nợ					

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

35. PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một vài dữ liệu tương ứng trong bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính kỳ này.

36. CÁC CAM KẾT

Thuê hoạt động

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Dưới 1 năm	1.225.500.000	1.320.000.000
Từ 1 đến 5 năm	3.133.500.000	3.485.500.000
Trên 5 năm	3.167.000.000	8.278.500.000
TỔNG CỘNG	7.526.000.000	13.084.000.000

Cho thuê hoạt động

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Dưới 1 năm	7.044.400.992	7.343.955.992
Từ 1 đến 5 năm	18.114.143.968	19.829.533.968
Trên 5 năm	119.522.191.383	121.475.709.379
TỔNG CỘNG	144.680.736.343	148.649.199.339

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

Ngoài sự kiện như được trình bày tại Thuyết minh số 24.1, không có sự kiện trọng yếu nào khác của Tập đoàn phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.



Lê Thành Hưng
Người lập





Nguyễn Quang Tín
Kế toán trưởng

Trần Minh Phú
Tổng Giám đốc