

Số/No. 12./ DIC Corp-CBTT
(V/v: Báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2021)
(Re: audited financial statements for 2021)

Vũng Tàu, ngày 30 tháng 03 năm 2022
Vung Tau, day 30 month 03 year 2022

**CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG
EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE**

Kính gửi/To: - Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước/ *State Securities Commission*
- Sở Giao dịch Chứng Khoán TP Hồ Chí Minh/ *Hochiminh Stock Exchange*

1. Tên tổ chức/Name of organization: Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
Development Investment Construction Corporation

- Mã chứng khoán/ *Stock code*: DIG

- Địa chỉ/Address: 265 Lê Hồng Phong, Phường 8, TP Vũng Tàu, Bà Rịa – Vũng Tàu
265 Le Hong Phong, Ward 8, Vung Tau City, Ba Ria – Vung Tau

- Điện thoại liên hệ/Tel.: 0254 3 859 248 Fax: 0254 3 586 927

- E-mail: info@dic.vn

2. Nội dung thông tin công bố/Contents of disclosure:

Ngày 30/03.../2022, Tổng Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng (DIC Corp) đã thông qua Báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2021.

On 30/03.../2022, Development Investment Construction Corporation (DIC Corp) has approved the audited separate financial statements and audited consolidated financial statements for 2021.

(Chi tiết theo văn bản đính kèm / Details as attached document)

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/03.../2022 tại đường dẫn www.dic.vn /This information was published on the company's website on 30/03.../2022 as in the link www.dic.vn

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.

Nơi nhận/Recipients:

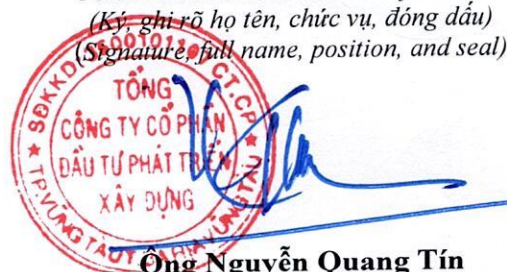
- Như trên/As above;
- HĐQT, TGD (b/c);
- Lưu/Archived: VP; ĐTTC&IR;

Tài liệu đính kèm/Attached documents: Báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2021/ the audited separate financial statements and audited consolidated financial statements for 2021

**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN
CÔNG BỐ THÔNG TIN**

Person authorized to disclose information

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)
(Signature, full name, position, and seal)



Ông Nguyễn Quang Tín
Phó Tổng Giám đốc



**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG**

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021
đã được kiểm toán



MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 – 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 – 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 – 11
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	12 – 50



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây Dựng (sau đây gọi tắt là "Tổng Công ty") trình bày Báo cáo này và Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Khái quát

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây Dựng là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500101107 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 13 tháng 03 năm 2008 và các giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi bổ sung.

Hoạt động chính của Tổng Công ty là đầu tư phát triển các khu đô thị mới và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát 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.

Trụ sở chính của Tổng Công ty tại số 265 Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Các sự kiện sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban Kiểm toán trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Thiện Tuấn	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó Chủ tịch	
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Phó Chủ tịch	(từ ngày 18/02/2022)
Ông Hoàng Văn Tăng	Thành viên	
Ông Phan Văn Danh	Thành viên độc lập	(từ ngày 28/01/2021)
Bà Phan Thị Mai Hương	Thành viên độc lập	(đến ngày 22/04/2021)
Ông Nguyễn Quang Tín	Thành viên	(đến ngày 22/04/2021)
Bà Nguyễn Thảo My	Thành viên độc lập	(đến ngày 22/04/2021)
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Thành viên	(đến ngày 18/02/2022)
Ông Đinh Quang Hoàn	Thành viên	(đến ngày 28/01/2021)
Ông Trần Thái Phong	Thành viên	(đến ngày 28/01/2021)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Hoàng Văn Tăng	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Văn Tùng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Tuấn Liêm	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Quang Tín	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Văn Đạt	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Văn Thái	Phó Tổng Giám đốc	(từ ngày 18/02/2022)
Ông Chu Văn Thanh	Phó Tổng Giám đốc	(từ ngày 24/05/2021 đến 19/01/2022)
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Phó Tổng Giám đốc	(đến ngày 18/02/2022)

Ủy ban Kiểm toán

Ông Phan Văn Danh	Chủ tịch	(từ ngày 10/05/2021)
Ông Nguyễn Hùng Cường	Thành viên	(từ ngày 10/05/2021)
Ông Trần Thái Phong	Trưởng ban	(đến ngày 28/01/2021)
Ông Nguyễn Trọng Nghĩa	Thành viên	(đến ngày 10/05/2021)
Bà Lê Thu Trang	Thành viên	(đến ngày 10/05/2021)



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính hợp nhất cho Tổng Công ty.

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là ông Nguyễn Thiện Tuấn – Chủ tịch Hội đồng Quản trị. Ông Nguyễn Hùng Cường – Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị, được Ông Nguyễn Thiện Tuấn – Chủ tịch Hội đồng Quản trị ủy quyền để ký phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 theo Giấy Ủy quyền số 28/GUQ-DIC Corp-HĐQT ngày 01 tháng 10 năm 2021.

Ông Hoàng Văn Tăng – Tổng Giám đốc Tổng Công ty, được Ông Nguyễn Thiện Tuấn – Chủ tịch Hội đồng Quản trị ủy quyền để ký Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 theo Giấy Ủy quyền số 11/UQ-DIC Corp-HĐQT ngày 15 tháng 03 năm 2021.

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Phê duyệt các Báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây Dựng phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính 2021 của Tập đoàn được trình bày từ trang 06 đến trang 50 kèm theo

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Nguyễn Hùng Cường
Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 29 tháng 03 năm 2022

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Hoàng Văn Tăng
Tổng Giám đốc

Số: 60a-2/BCKTHN/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây Dựng ("Tổng Công ty") và các công ty con ("Tập đoàn") được lập ngày 29 tháng 03 năm 2022, từ trang 6 đến trang 50, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31/12/2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 đã được Công ty kiểm toán độc lập khác kiểm toán và đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần theo Báo cáo kiểm toán độc lập số 61208332/21934223-HN ngày 29 tháng 03 năm 2021.

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính
Kế toán và Kiểm toán Nam Việt



Phó Giám đốc

Nguyễn Anh Tuấn

Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 1559-2018-152-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 29 tháng 03 năm 2022

Kiểm toán viên

Nguyễn Văn Tình

Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 3919-2022-152-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		11.214.616.631.891	7.299.152.349.851
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	1.000.254.949.868	402.938.011.038
1. Tiền	111		380.782.411.609	289.006.087.737
2. Các khoản tương đương tiền	112		619.472.538.259	113.931.923.301
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		2.737.903.082.422	137.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	2.737.903.082.422	137.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		3.433.980.916.361	2.255.191.037.837
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	1.176.436.193.206	1.080.875.007.032
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	216.985.822.782	223.201.096.880
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	259.480.000.000	76.651.231.700
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	1.804.000.043.906	888.712.341.839
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(22.922.463.533)	(14.250.785.460)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		1.320.000	2.145.846
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	3.844.295.963.880	4.395.131.702.337
1. Hàng tồn kho	141		3.848.208.105.002	4.401.218.373.486
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(3.912.141.122)	(6.086.671.149)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		198.181.719.360	108.891.598.639
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	178.700.572.461	94.485.634.627
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.297.357.939	2.588.969.670
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.17	16.183.788.960	11.816.994.342
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		5.632.288.008.979	4.527.010.691.862
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		4.110.287.408.009	3.111.277.967.009
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3	-	8.318.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	4.110.287.408.009	3.111.277.967.009
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.7	-	(8.318.000.000)
II. Tài sản cố định	220		724.974.218.266	764.345.204.814
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	701.883.536.637	745.785.868.652
- Nguyên giá	222		1.016.502.724.593	1.060.358.894.490
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(314.619.187.956)	(314.573.025.838)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	23.090.681.629	18.559.336.162
- Nguyên giá	228		25.152.826.470	19.301.250.270
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.062.144.841)	(741.914.108)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	106.656.556.640	152.042.667.199
- Nguyên giá	231		144.455.832.878	189.189.510.678
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(37.799.276.238)	(37.146.843.479)

03052
C
TRÁCH
DỊCH
ÀI CH
VÀ B
N
V1-T

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		115.145.030.948	87.977.366.707
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	1.489.700.282
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.13	115.145.030.948	86.487.666.425
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	349.246.482.765	299.295.959.493
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		298.617.130.079	181.636.249.630
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		63.449.692.377	119.083.369.377
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(45.820.339.691)	(39.423.659.514)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		33.000.000.000	38.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		225.978.312.351	112.071.526.640
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	46.705.042.797	55.055.553.316
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.21, VI.11	16.133.082.673	17.718.120.436
3. Lợi thế thương mại	269	V.14	163.140.186.881	39.297.852.888
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		16.846.904.640.870	11.826.163.041.713

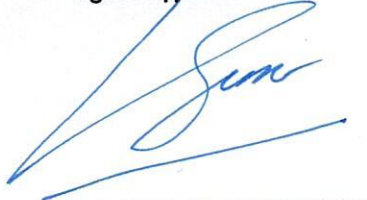
1388
 TỔNG T
 NIỆM H
 VỤ T U
 NH K
 LỀM T
 M VI
 P. H C

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		9.175.421.701.435	7.036.033.811.342
I. Nợ ngắn hạn	310		4.670.430.680.530	5.986.660.581.699
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	288.164.675.704	366.430.294.899
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	1.741.492.216.996	2.004.381.352.111
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	V.17	341.425.092.343	208.921.348.697
4. Phải trả người lao động	314		30.673.343.744	39.671.130.028
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	146.406.705.834	30.222.980.913
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.19	56.134.028.642	61.542.193.930
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20	1.428.251.872.080	2.568.081.007.713
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.22	611.201.075.313	689.658.262.854
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		26.681.669.874	17.752.010.554
II. Nợ dài hạn	330		4.504.991.020.905	1.049.373.229.643
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19	121.191.279.364	124.565.515.356
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.20	20.054.120.000	19.988.120.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.22	4.295.452.475.499	825.015.446.511
4. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	9.750.000.000
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.21, VI.11	63.272.314.440	64.362.285.757
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342		5.020.831.602	5.691.862.019
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		7.671.482.939.435	4.790.129.230.371
I. Vốn chủ sở hữu	410		7.671.482.939.435	4.790.129.230.371
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.23	4.998.909.620.000	3.184.925.510.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		4.998.909.620.000	3.184.925.510.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.23	1.121.119.538.421	296.708.538.421
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414	V.23	2.812.000.000	1.550.200.000
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.23	229.992.552.096	215.043.954.655
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.23	1.111.416.213.358	1.034.315.397.871
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		125.261.932.573	323.077.492.108
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		986.154.280.785	711.237.905.763
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.24	207.233.015.560	57.585.629.424
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		16.846.904.640.870	11.826.163.041.713

Người lập biểu



Lê Thành Hưng

Ngày 29 tháng 03 năm 2022

Kế toán trưởng



Bùi Văn Sự

Tổng Giám đốc



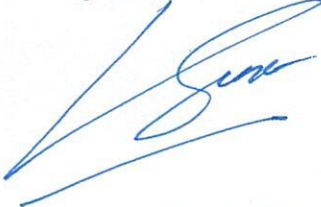
Hoàng Văn Tăng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
 Năm 2021

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	2.585.736.268.742	2.503.768.921.575
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	17.047.424.303	16.594.906.022
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	2.568.688.844.439	2.487.174.015.553
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	1.729.198.714.955	1.846.705.794.144
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		839.490.129.484	640.468.221.409
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	36.549.319.322	26.858.495.762
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	107.050.252.422	56.725.752.191
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		96.056.007.775	37.386.634.438
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		66.710.007.939	(29.014.157.522)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7	197.134.334.653	144.047.086.829
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	154.539.356.736	150.149.648.357
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		484.025.512.934	287.390.072.272
12. Thu nhập khác	31	VI.9	886.742.886.827	626.902.746.353
13. Chi phí khác	32	VI.10	89.211.450.948	14.447.731.555
14. Lợi nhuận khác	40		797.531.435.879	612.455.014.798
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.281.556.948.813	899.845.087.070
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.11	291.120.609.581	133.178.726.195
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.11	495.066.446	44.770.230.443
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		989.941.272.786	721.896.130.432
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		986.154.280.785	711.237.905.763
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		3.786.992.001	10.658.224.669
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	2.281	1.682

Người lập biểu



Lê Thành Hưng

Ngày 29 tháng 03 năm 2022

Kế toán trưởng



Bùi Văn Sự

Tổng Giám đốc



Hoàng Văn Tăng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
 Năm 2021

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	1.281.556.948.813	899.845.087.070
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và lợi thế thương mại	02	51.221.152.288	44.886.569.674
- Các khoản dự phòng	03	3.904.797.806	(4.399.791.836)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(26.206.966)	(30.967)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(902.713.939.876)	(600.687.034.020)
- Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	06	99.383.966.027	37.386.634.438
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	533.326.718.092	377.031.434.359
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(2.153.571.925.962)	(203.929.722.350)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	559.121.338.629	(823.799.090.122)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(654.389.185.049)	460.945.260.425
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(75.864.427.315)	16.087.323.104
- Tiền lãi vay đã trả	14	(15.847.611.189)	(128.209.923.534)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(130.663.487.083)	(181.506.481.527)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(28.592.697.782)	(20.915.240.652)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(1.966.481.277.659)	(504.296.440.297)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21	(25.989.397.217)	(11.580.836.846)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22	12.592.729.982	3.313.154.432
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ	23	(3.212.059.682.175)	(12.700.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ	24	433.327.831.453	100.790.768.652
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(53.286.883.991)	(3.061.205.967.010)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	57.463.832.000	2.931.550.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, lợi nhuận được chia	27	20.354.706.979	30.747.509.505
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(2.767.596.862.969)	(19.085.371.267)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu/(chi) từ phát hành cổ phiếu	31	1.948.754.114.340	(126.500.000)
2. Tiền thu thuần từ việc mua và tái phát hành cổ phiếu quỹ	32	-	88.604.048.714
3. Tiền thu từ đi vay	33	4.660.442.401.323	1.242.044.596.793
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.276.411.887.991)	(995.086.310.429)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(1.415.755.180)	(3.044.510.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	5.331.368.872.492	332.391.325.078

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
Năm 2021

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	597.290.731.864	(190.990.486.486)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	402.938.011.038	593.928.466.557
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	26.206.966	30.967
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	1.000.254.949.868	402.938.011.038

Người lập biểu



Lê Thành Hưng

Ngày 29 tháng 03 năm 2022

Kế toán trưởng



Bùi Văn Sự

Tổng Giám đốc



Hoàng Văn Tăng



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Năm 2021

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây Dựng là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500101107 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 13 tháng 03 năm 2008 và các giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi bổ sung.

Trụ sở chính của Tổng Công ty tại số 265 Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là: 1.838 (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 1.979).

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn là kinh doanh bất động sản, xây dựng và dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Tập đoàn là đầu tư phát triển các khu đô thị mới và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát 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...

4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2021, Tổng Công ty có 8 công ty con trực tiếp và 3 công ty con gián tiếp. Số lượng Công ty con được hợp nhất tại ngày 31/12/2021 là 11 công ty. Thông tin về công ty con được hợp nhất như sau

Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)
Công ty TNHH Du lịch DIC	Số 169 Thùy Vân, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh dịch vụ và thương mại	78,30	78,30
Công ty CP Thủy Cung DIC	Số 265, Đường Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Xây lắp, kinh doanh khách sạn, du lịch, dịch vụ ăn uống, vui chơi giải trí, thể thao	97,0	96,57
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nam	Số 12B, Đường Đinh Công Tráng, Phường Châu Sơn, Thành phố Phủ Lý, Tỉnh Hà Nam	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị, khu công nghiệp, nhà và hạ tầng kỹ thuật	100	100
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	KCN Bắc Chu Lai, Xã Tam Hiệp, Huyện Núi Thành, Tỉnh Quảng Nam	Sản xuất sản phẩm gốm sứ, bán buôn vật liệu, khai thác khoáng sản	89,03	89,03
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	Số 265, Đường Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	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	51,67	51,67

1388-
 0NG T
 NIEM H
 VỤ T
 NH K
 TIEM T
 AM VI
 TP. HC

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

Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)
Công ty CP Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) Số 2	Số 5, Đường số 6, Khu đô thị Chí Linh, Phường Thắng Nhất, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	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	52,46	52,46
Công ty CP Đầu tư Phát triển Tâm nhìn DIC	Số 265, Đường Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản; hoạt động tư vấn quản lý; giáo dục, đào tạo; hoạt động chăm sóc, điều dưỡng	98,67	98,67
Công ty CP Đầu tư Phát triển Thương mại DIC	Số 265, Đường Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản; môi giới bất động sản; tư vấn đầu tư, quản lý dự án	98,67	98,67
Công ty CP Đầu tư Phát triển Du lịch Thể thao Vũng Tàu (Sở hữu gián tiếp)	B12 Khu trung tâm đô thị Chí Linh, Phường Nguyễn An Ninh, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh sân golf và các dịch vụ liên quan	82,24	64,39
Công ty CP Sport TOTO Việt Nam (Sở hữu gián tiếp)	B12 Khu trung tâm đô thị Chí Linh, Phường Nguyễn An Ninh, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Hoạt động tư vấn quản lý	65,70	42,31
Công ty CP Phát triển E&S (Sở hữu gián tiếp)	B12 Khu trung tâm đô thị Chí Linh, Phường Nguyễn An Ninh, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	98,00	63,11

Tại ngày 31/12/2021, Tập đoàn có 3 công ty liên kết trực tiếp và 1 công ty liên kết gián tiếp. Số lượng Công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2021 là 4 công ty. Thông tin về công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu như sau :

Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Tòa nhà Ruby Tower - số 12, đường 3 tháng 2, phường 8, TP.Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Xây lắp	35,89	39,29
Công ty CP bất động sản D.I.C	Số 118 Gateway B, phường Nguyễn An Ninh, TP.Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Bất động sản	42,68	42,68
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	Số 169 Thùy Vân, phường 8, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Sản xuất bê tông	36	36
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam (Sở hữu gián tiếp)	Số 15 Thi Sách, phường Thắng Tam, TP.Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	46	46

5. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Trong năm Tổng Công ty không có thay đổi về chính sách kế toán so với năm trước nên không có ảnh hưởng đến khả năng so sánh của các thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất.



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

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

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Tổng Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Tổng Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất

Công ty con

Công ty con là những doanh nghiệp mà Tập đoàn có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Tập đoàn có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không. Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày quyền kiểm soát đã chuyển giao cho Tập đoàn. Việc hợp nhất chấm dứt kể từ lúc quyền kiểm soát không còn.

Phương pháp kế toán mua được Tập đoàn sử dụng để hạch toán việc mua công ty con. Chi phí mua được ghi nhận theo giá trị hợp lý của các tài sản đem trao đổi, công cụ vốn được phát hành và các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận tại ngày diễn ra việc trao đổi, cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua. Các tài sản xác định được, nợ phải trả và những khoản nợ tiềm tàng đã được thừa nhận khi hợp nhất kinh doanh được xác định trước hết theo giá trị hợp lý tại ngày mua không kể đến lợi ích của cổ đông không kiểm soát. Khoản vượt trội giữa chi phí mua so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị tài sản thuần được xem là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu bên mua trong giá trị hợp lý tài sản thuần lớn hơn chi phí mua, phần chênh lệch được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Giao dịch, công nợ và các khoản lãi, các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh giữa các công ty trong cùng Tập đoàn được loại trừ khi hợp nhất. Chính sách kế toán của công ty con cũng thay đổi nếu cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán đang được Tập đoàn áp dụng.

Nếu việc hợp nhất kinh doanh liên quan đến các công ty hoặc doanh nghiệp dưới dạng kiểm soát chung, phương pháp cộng giá trị ghi sổ được xác định như sau:

- Tài sản và nợ phải trả của các công ty được hợp nhất theo giá trị ghi sổ trên báo cáo hợp nhất của công ty mẹ tối hậu;
- Không có lợi thế thương mại mới phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh; và
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động của các doanh nghiệp hợp nhất kể từ thời điểm phát sinh nghiệp vụ hợp nhất.

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

Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Tập đoàn áp dụng chính sách cho các nghiệp vụ đối với cổ đông không kiểm soát giống như nghiệp vụ với các bên không thuộc Tập đoàn.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Việc thoái vốn của Tập đoàn trong công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

Công ty liên doanh và công ty liên kết

Liên doanh là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế, mà hoạt động này được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn liên doanh. Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở công ty đó. Các khoản đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu và được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Khoản đầu tư của Tập đoàn vào công ty liên doanh và công ty liên kết bao gồm lợi thế thương mại phát sinh khi đầu tư, trừ đi những khoản tổn thất tài sản lũy kế.

Lợi nhuận của Tập đoàn được chia sau khi đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, và phần chia của biến động trong các quỹ dự trữ sau khi đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết sẽ được ghi nhận vào quỹ dự trữ hợp nhất. Các khoản thay đổi lũy kế sau khi đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết được điều chỉnh vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Khi phần lỗ trong liên doanh liên kết bằng hoặc vượt quá lợi ích của Tập đoàn trong liên doanh và các công ty liên kết, Tập đoàn sẽ không ghi nhận khoản lỗ vượt đó trừ khi đã phát sinh nghĩa vụ hoặc đã thanh toán hộ cho công ty liên doanh và các công ty liên kết.

Các chính sách kế toán của các bên liên doanh, liên kết được thay đổi khi cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán mà Tập đoàn áp dụng.

Các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ giữa Tập đoàn với các bên liên doanh, liên kết sẽ được loại trừ tới mức tương ứng với phần lợi ích của Tập đoàn trong các bên liên doanh, liên kết theo quy định kế toán hiện hành. Các chính sách kế toán của các bên liên doanh, liên kết được thay đổi khi cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán mà Tập đoàn áp dụng.

2. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất được ghi nhận ban đầu theo giá gốc là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Tập đoàn trong tổng giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con hay công ty liên kết tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Trong trường hợp giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn phần sở hữu của bên mua đối với giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, khoản chênh lệch này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi hao mòn lũy kế. Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty con được coi là một loại tài sản, được tính phân bổ theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó nhưng không quá 10 năm. Lợi thế thương mại có được từ việc mua khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư tại thời điểm mua. Tập đoàn không phân bổ dần khoản lợi thế thương mại này.

Khi bán khoản đầu tư vào công ty con hoặc công ty liên kết, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Tập đoàn đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con định kỳ hàng năm. Lợi thế thương mại được ghi nhận theo giá gốc trừ phân bổ lũy kế trừ tổn thất lợi thế thương mại lũy kế. Nếu có bằng chứng cho thấy phần giá trị lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

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

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và tương đương tiền bao gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Tổng Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản mà Ban Tổng Giám đốc có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được.

Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi công ty được nhận đầu tư bị lỗ, ngoại trừ khoản lỗ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty đã dự đoán từ khi đầu tư.

5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu thể hiện giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ và các khoản phải thu khác không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ.

Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản phải thu căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Các khoản phải thu được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

Các khoản phải thu được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

6. Nguyên tắc kế toán phải thu về cho vay

Cho vay là các khoản cho vay với mục đích thu lãi hàng kỳ theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Cho vay được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản còn chưa thu để ghi nhận dự phòng các khoản cho vay khó đòi vào cuối năm kế toán. Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Cho vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản cho vay tại ngày của bảng cân đối kế toán.



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

7. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Bất động sản được mua hoặc xây dựng với mục đích để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tổng Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được ghi nhận là hàng tồn kho. Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí tiền sử dụng đất và các chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng, chi phí trực tiếp và chi phí chung khác có liên quan phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ kinh doanh thông thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc bán hàng. Khi cần thiết thì dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị xuống cấp, chậm luân chuyển, bị hỏng và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện. Chênh lệch giữa khoản dự phòng phải lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

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

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

- Nhà cửa vật kiến trúc	07 - 35 năm
- Máy móc thiết bị	04 - 10 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị quản lý	04 - 10 năm
- Tài sản cố định khác	05 năm
- Quyền sử dụng đất	38 năm
- Phần mềm quản lý	03 năm

9. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Tổng Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Trong quá trình cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Tổng Công ty có thể dựa vào các bất động sản chủ sở hữu sử dụng cùng loại để ước tính thời gian trích khấu hao và xác định phương pháp khấu hao của bất động sản đầu tư.

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

Trong quá trình nắm giữ chờ tăng giá, bất động sản đầu tư không được trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì doanh nghiệp được đánh giá giảm nguyên giá bất động sản đầu tư và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán (tương tự như việc lập dự phòng đối với hàng hóa bất động sản).

1388
TỔNG CÔNG TY
KIỂM TRA
VỤ TƯ
NH KẾ
KIỂM T
AM VI
P. HỒ

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

10. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

11. Nguyên tắc ghi nhận hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận giữa Tổng Công ty và các đối tác bằng hợp đồng để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này được đồng kiểm soát bởi các bên theo thỏa thuận của BCC. BCC quy định các bên tham gia BCC được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, và phải gánh chịu lỗ, thì bản chất của BCC là chia doanh thu, chi phí, các bên phải có quyền, điều kiện, khả năng để đồng kiểm soát hoạt động cũng như dòng tiền của BCC.

- Nếu Tổng Công ty là bên kế toán và quyết toán thuế, phải áp dụng phương pháp kế toán BCC chia doanh thu để ghi nhận doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh trong kỳ.
- Nếu Tổng Công ty không phải là bên kế toán và quyết toán thuế, Công ty được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần được chia từ BCC

12. Nguyên tắc ghi nhận các khoản chi phí đi vay

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

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

Chi phí lãi vay đã được vốn hoá vào bất động sản dở dang trong năm nay là 145.566.982.966 đồng (năm trước là 90.551.879.620 đồng)

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

Doanh thu bán hàng

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Tổng Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tổng Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

16. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong năm. Ngoài ra, còn phản ánh các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư như: Chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê bất động sản đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động (trường hợp phát sinh không lớn); chi phí nhượng bán, thanh lý bất động sản đầu tư...

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho. Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, kế toán phải loại trừ khối lượng hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp đồng.

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái.

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

18. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời, còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

20. Báo cáo bộ phận

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

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

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

21. Bên liên quan

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

22. Sử dụng các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác có liên quan đến lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc niên độ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính bao gồm:

- Giá trị hợp lý của tài sản thuần ghi nhận tại ngày mua khi hợp nhất kinh doanh;
- Thời gian sử dụng hữu ích của tài sản cố định;
- Chi phí phải trả;
- Các khoản dự phòng.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính của Tập đoàn và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

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

23. Hợp nhất kinh doanh

Mua Nhóm công ty: Công ty CP Đầu tư Phát triển Du lịch Thể thao Vũng Tàu ("Dic Sport"), Công ty CP Sport TOTO Việt Nam ("TOTO Việt Nam"), Công ty CP Phát triển E&S ("E&S")

Vào ngày 22 tháng 11 năm 2021, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 82,24% lợi ích vốn chủ sở hữu của Dic Sport với giá phí là 217.470.114.340 đồng. Qua đó, Tập đoàn cũng đồng kiểm soát TOTO Việt Nam và E&S do Dic Sport nắm giữ 65,7% lợi ích vốn chủ sở hữu của TOTO Việt Nam và Dic Sport nắm giữ 98% lợi ích vốn chủ sở hữu của E&S.

Việc hợp nhất kinh doanh này có ảnh hưởng đến tài sản thuần của Tập đoàn tại ngày mua như sau:

	Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua VND
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	713.116.009
Phải thu ngắn hạn khác	35.300.564.408
Hàng tồn kho	4.320.000
Tài sản cố định	7.414.745.723
Tài sản dở dang dài hạn	27.595.911.665
Đầu tư tài chính dài hạn	3.480.155.000
Tài sản khác	2.083.277.826
	<u>76.592.090.631</u>
Nợ phải trả	
Nợ phải trả	13.865.667.715
	<u>13.865.667.715</u>
Tài sản thuần	<u>62.726.422.916</u>
Lợi thế thương mại	129.888.678.963
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	47.139.478.816
	<u>177.028.157.779</u>
Tổng giá phí	217.470.114.340
Khoản tiền thu được	713.116.009
Tiền thuần chỉ ra	<u>216.756.998.331</u>

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền mặt	1.225.970.907	6.519.748.484
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	379.556.440.702	282.486.339.253
Các khoản tương đương tiền (*)	619.472.538.259	113.931.923.301
Cộng	<u>1.000.254.949.868</u>	<u>402.938.011.038</u>

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng thương mại với thời hạn đáo hạn ban đầu không quá 3 tháng và hưởng lãi suất từ 3%/năm đến 3,65%/năm.

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

2. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	2.737.903.082.422	2.737.903.082.422	137.000.000.000	137.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	1.546.810.816.439	1.546.810.816.439	137.000.000.000	137.000.000.000
Trái phiếu (ii)	1.191.092.265.983	1.191.092.265.983	-	-
Dài hạn	33.000.000.000	33.000.000.000	38.000.000.000	38.000.000.000
Trái phiếu (iii)	33.000.000.000	33.000.000.000	38.000.000.000	38.000.000.000
Cộng	2.770.903.082.422	2.770.903.082.422	175.000.000.000	175.000.000.000

- (i) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng thương mại với thời hạn đáo hạn ban đầu từ 6 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 4,6%/năm đến 5,7%/năm.
- (ii) Là các khoản trái phiếu doanh nghiệp với thời hạn đáo hạn là 12 tháng và hưởng lãi suất từ 6,5%/năm đến 10,5%/năm.
- (iii) Là các khoản trái phiếu ngân hàng với thời hạn đáo hạn là 7 năm đến 10 năm và hưởng lãi suất từ 6,5%/năm đến 7,4%/năm.

1388
 TỔNG T
 NHIỆM B
 VỤ T
 NH K
 KIỂM T
 AM VI
 TP. HỒ

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG
Số 265 Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

Đầu tư vào công ty liên kết

	Tỷ lệ %	Giá gốc VND	Tỷ lệ %	Giá gốc VND
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	40,01	215.280.054.213	40,01	128.979.496.061
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bé tổng	36	33.805.301.325	36	34.289.394.049
Công ty CP Bất động sản D.I.C	42,68	49.531.774.541	42,68	17.125.455.829
Công ty CP DIC Toàn Cầu	-	-	49	1.241.903.691
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	-	-	-	-
Cộng		298.617.130.079		181.636.249.630

Chi tiết các khoản đầu tư vào công ty liên kết tại ngày 31/12/2021 như sau :

	Công ty CP bất động sản DIC	Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bé Tổng	Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Công ty CP DIC Toàn Cầu	Cộng
Giá gốc khoản đầu tư						
Vào ngày 31/12/2020	19.938.000.000	17.982.564.000	117.602.184.500	225.400.000.000	2.450.000.000	383.372.748.500
Tăng trong năm	-	-	54.000.000.000	-	-	54.000.000.000
Thanh lý trong năm	-	-	-	-	(2.450.000.000)	(2.450.000.000)
Vào ngày 31/12/2021	19.938.000.000	17.982.564.000	171.602.184.500	225.400.000.000	-	434.922.748.500
Phần lợi nhuận (lỗ) lũy kế sau khi đầu tư						
Vào ngày 31/12/2020	(2.812.544.171)	16.306.830.049	11.377.311.561	(225.400.000.000)	(1.208.096.309)	(201.736.498.870)
Lợi nhuận (lỗ) được chia	32.406.318.712	2.035.895.276	32.300.558.152	-	(32.764.201)	66.710.007.939
Cổ tức	-	(2.519.988.000)	-	-	-	(2.519.988.000)
Thanh lý trong năm	-	-	-	-	1.240.860.510	1.240.860.510
Vào ngày 31/12/2021	29.593.774.541	15.822.737.325	43.677.869.713	(225.400.000.000)	-	(136.305.618.421)
Giá trị còn lại						
Vào ngày 31/12/2020	17.125.455.829	34.289.394.049	128.979.496.061	-	1.241.903.691	181.636.249.630
Vào ngày 31/12/2021	49.531.774.541	33.805.301.325	215.280.054.213	-	-	298.617.130.079



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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2021		01/01/2021	
	Tỷ lệ %	Giá gốc VND	Tỷ lệ %	Giá gốc VND
Công ty CP Đầu tư và Thương mại DIC	14,75	41.104.911.284	14,75	41.104.911.284
Công ty CP Cao su Phú Riềng - Kratie	5,00	20.000.000.000	5,00	20.000.000.000
Công ty CP Vina Đại phước	0,1	1.610.000.000	0,1	1.610.000.000
Công ty CP Sông Đà – Hà Nội	-	-	15,00	6.000.000.000
Công ty CP Phát triển đô thị Phú Quốc	-	-	6,67	50.000.000.000
Đầu tư dài hạn khác	-	734.781.093	-	368.458.093
Cộng		63.449.692.377		119.083.369.377
		(45.820.339.691)		(39.423.659.514)
				(19.080.005.672)
				(20.000.000.000)
				(227.305.434)

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

3. Phải thu của khách hàng

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Ngắn hạn	1.176.436.193.206	1.080.875.007.032
Khách hàng Dự án Chung cư Vũng Tàu Gateway	373.095.666.620	648.602.083.855
Khách hàng Dự án Khu căn hộ cao cấp DIC Phoenix	130.062.836.683	157.294.923.630
Khách hàng Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên (i)	378.731.652.827	111.733.041.827
Khách hàng Dự án Trung tâm Chí Linh - Vũng Tàu	22.717.503.041	22.545.436.041
khách hàng Dự án DIC Star Aparts Hotel Vũng Tàu-CSJ	25.722.176.143	-
Công ty CP Green Mark Construction	46.324.105.353	212.066.920
Công ty TNHH Logistics Cái Mép	38.973.811.580	-
Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác	160.808.440.959	140.487.454.759
Dài hạn	-	8.318.000.000
Ông Lê Văn Hường	-	8.318.000.000
Cộng	1.176.436.193.206	1.089.193.007.032
<u>Trong đó:</u>		
Phải thu khách hàng là Bên thứ ba	1.166.553.375.196	1.074.821.744.669
Phải thu khách hàng là Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	9.882.818.010	14.371.262.363

(i) Giá trị khoản phải thu khách hàng từ dự án trên đã được thế chấp cho các khoản vay dài hạn như trình bày tại Thuyết minh V.22.

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn là Bên thứ ba	30.485.848.650	36.701.122.748
Trả trước cho người bán ngắn hạn là Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	186.499.974.132	186.499.974.132
Cộng	216.985.822.782	223.201.096.880

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Phải thu cho vay ngắn hạn là Bên thứ ba	-	9.091.231.700
Phải thu cho vay ngắn hạn là Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	259.480.000.000	67.560.000.000
Cộng	259.480.000.000	76.651.231.700

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

6. Phải thu khác

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn khác	1.804.000.043.906	888.712.341.839
Tạm ứng tiền đền bù cho ban bồi thường, giải phóng mặt bằng	1.389.442.338.257	664.149.839.759
Dự án Long Tân	909.786.187.600	455.201.677.600
Dự án Bắc Vũng Tàu	415.991.005.638	179.078.845.600
Dự án Chí Linh	56.855.145.019	23.059.316.559
Dự án Hiệp Phước	4.810.000.000	4.810.000.000
Dự án Bàu Trũng	2.000.000.000	2.000.000.000
Tạm ứng cho nhân viên	223.582.828.351	135.683.390.311
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	88.719.304.252	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay dự thu	22.216.868.592	5.377.547.967
Chi hộ	28.434.482.367	32.418.108.480
Phải thu khác	51.604.222.087	51.083.455.322
Phải thu dài hạn khác	4.110.287.408.009	3.111.277.967.009
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (*)		
Công ty CP Đầu tư Đức Hòa III - Resco	1.729.119.206.500	1.729.119.206.500
Công ty CP Đầu tư Phát triển Thiên Tân	1.298.153.760.510	1.298.153.760.510
Công ty CP Đầu tư Xây dựng A.T.A	79.999.999.999	79.999.999.999
Công ty CP Đầu tư Thương mại DIC	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty CP Logistics Cái Mép	1.000.000.000.000	-
Ký quỹ, ký cược dài hạn	14.441.000	1.005.000.000
Cộng	5.914.287.451.915	3.999.990.308.848

Trong đó:

Phải thu khác từ Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	46.796.182.807	38.387.895.834
---	----------------	----------------

(*) Đây là khoản tiền chi hợp tác đầu tư phát triển dự án với Bên thứ ba. Hình thức của hợp đồng hợp tác này là BCC chia lợi nhuận. Tổng Công ty sẽ được phân chia lợi nhuận của dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư. Lợi nhuận phân chia được tính dựa vào lợi nhuận dự án và tỷ lệ đầu tư thực tế của các bên tham gia. Khoản tiền này cùng với lợi nhuận phân chia Tổng Công ty sẽ nhận được theo thỏa thuận của hợp đồng.

7. Nợ xấu

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng VND
Ông Lê Văn Hường	8.318.000.000	(8.318.000.000)	8.318.000.000	(8.318.000.000)
Nguyễn Sơn Lâm	6.392.487.348	(6.392.487.348)	6.392.487.348	(6.392.487.348)
Đối tượng khác	8.211.976.185	(8.211.976.185)	7.861.894.115	(7.858.298.112)
Cộng	22.922.463.533	(22.922.463.533)	22.572.381.463	(22.568.785.460)

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

8. Hàng tồn kho

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Bất động sản đang xây dựng (*)	3.546.213.482.644	(3.912.141.122)	4.175.467.870.845	(4.526.735.611)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	123.176.888.652	-	793.883.273	-
Thành phẩm bất động sản	46.386.951.092	-	66.717.336.565	-
Nguyên liệu, vật liệu	76.963.069.897	-	77.650.316.756	-
Công cụ, dụng cụ	15.890.950.418	-	15.754.710.888	-
Thành phẩm	38.467.254.926	-	63.995.324.743	(1.559.935.538)
Hàng hoá	1.109.507.373	-	838.930.416	-
Cộng	3.848.208.105.002	(3.912.141.122)	4.401.218.373.486	(6.086.671.149)

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

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên (i)	1.903.832.739.363	2.110.409.389.056
Dự án Khu du lịch đô thị sinh thái Đại Phước (i)	182.184.448.198	531.934.780.859
Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques	328.167.936.838	347.668.344.580
Dự án Khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch	151.647.752.450	319.933.290.238
Dự án Khu dân cư Phường 4, Hậu Giang (i)	384.487.815.123	309.065.709.445
Dự án Block B Pullman, Vũng Tàu	278.262.411.361	278.262.411.361
Dự án Khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch	118.691.742.123	52.451.215.273
Dự án Chung cư Vũng Tàu Gateway	-	22.399.754.304
Dự án Khu trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu (i)	5.271.886.982	50.608.246.766
Dự án Khu đô thị đường 51B, Vũng Tàu	39.715.428.238	7.677.086.040
Dự án Khu nhà ở Lam Hạ Center Point, Thành phố Thủ Lý, Hà Nam	61.131.433.437	29.649.846.262
Các dự án khác	92.819.888.531	115.407.796.661
Cộng	3.546.213.482.644	4.175.467.870.845

(i) Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản hình thành từ vốn vay của các dự án trên đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn được trình bày tại các thuyết minh V.22.

9. Chi phí trả trước

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Chi phí trả trước ngắn hạn	178.700.572.461	94.485.634.627
Chi phí môi giới dự án chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	173.919.519.536	87.282.307.314
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	4.066.633.522	6.690.273.133
Chi phí trả trước khác	714.419.403	513.054.180
Chi phí trả trước dài hạn	46.705.042.797	55.055.553.316
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	38.210.067.626	46.498.037.473
Chi phí sửa chữa	4.435.441.680	4.892.076.006
Chi phí trả trước khác	4.059.533.491	3.665.439.837
Cộng	225.405.615.258	149.541.187.943

1388
ÔNG T
NHỆM H
VỤ T
NH K
LIÊM T
AM VII
P. H

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG
Số 265 Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá							
Số dư đầu năm	625.596.212.044	325.640.329.007	76.041.566.627	10.710.000.820	22.370.785.992	1.060.358.894.490	
Mua trong năm	-	2.995.799.773	10.380.508.545	536.423.728	-	13.912.732.046	
Đầu tư XDCB hoàn thành	8.983.484.380	-	-	-	-	8.983.484.380	
Tăng từ bất động sản đầu tư	44.733.677.800	-	-	-	-	44.733.677.800	
Tăng khác	10.225.522.518	1.192.010.917	87.300.000	(1.004.222.026)	1.964.632.482	12.465.243.891	
Thanh lý, nhượng bán	(106.209.660.535)	(7.191.888.103)	(4.287.927.610)	(2.071.828.322)	(4.190.003.444)	(123.951.308.014)	
Số dư cuối năm	583.329.236.207	322.636.251.594	82.221.447.562	8.170.374.200	20.145.415.030	1.016.502.724.593	
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm	87.048.091.268	171.301.920.589	42.440.878.290	8.495.246.746	5.286.888.945	314.573.025.838	
Khấu hao trong năm	14.405.135.267	18.196.992.430	5.635.629.448	902.189.296	2.224.923.937	41.364.870.378	
Tăng từ bất động sản đầu tư	2.907.689.063	-	-	-	-	2.907.689.063	
Tăng khác	6.013.622.226	1.164.189.473	75.177.473	(1.007.530.974)	1.910.382.653	8.155.840.851	
Thanh lý, nhượng bán	(35.064.465.668)	(7.039.383.999)	(4.198.478.692)	(2.014.834.533)	(4.065.075.282)	(52.382.238.174)	
Số dư cuối năm	75.310.072.156	183.623.718.493	43.953.206.519	6.375.070.535	5.357.120.253	314.619.187.956	
Giá trị còn lại							
Tại ngày đầu năm	538.548.120.776	154.338.408.418	33.600.688.337	2.214.754.074	17.083.897.047	745.785.868.652	
Tại ngày cuối năm	508.019.164.051	139.012.533.101	38.268.241.043	1.795.303.665	14.788.294.777	701.883.536.637	

Một số tài sản cố định của Tổng Công ty vào ngày 31/12/2021 đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn được trình bày tại Thuyết minh V.22.



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

11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	17.954.222.870	1.347.027.400	19.301.250.270
Mua trong năm	-	430.651.600	430.651.600
Tăng từ thành phẩm bất động sản	3.065.082.600	-	3.065.082.600
Tăng khác	4.299.140.000	-	4.299.140.000
Thanh lý, nhượng bán	(1.857.618.000)	(85.680.000)	(1.943.298.000)
Số dư cuối năm	23.460.827.470	1.691.999.000	25.152.826.470
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	297.627.369	444.286.739	741.914.108
Khấu hao trong năm	26.962.288	251.477.889	278.440.177
Tăng khác	1.127.470.556	-	1.127.470.556
Thanh lý, nhượng bán	-	(85.680.000)	(85.680.000)
Số dư cuối năm	1.452.060.213	610.084.628	2.062.144.841
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	17.656.595.501	902.740.661	18.559.336.162
Tại ngày cuối năm	22.008.767.257	1.081.914.372	23.090.681.629

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất và hạ tầng cho thuê	Nhà cửa và vật kiến trúc cho thuê	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	144.455.832.878	44.733.677.800	189.189.510.678
Chuyển sang tài sản cố định	-	(44.733.677.800)	(44.733.677.800)
Số dư cuối năm	144.455.832.878	-	144.455.832.878
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	34.910.159.586	2.236.683.893	37.146.843.479
Khấu hao trong năm	2.889.116.652	671.005.170	3.560.121.822
Chuyển sang tài sản cố định	-	(2.907.689.063)	(2.907.689.063)
Số dư cuối năm	37.799.276.238	-	37.799.276.238
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	109.545.673.292	42.496.993.907	152.042.667.199
Tại ngày cuối năm	106.656.556.640	-	106.656.556.640

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, không có bằng chứng chắc chắn và đáng tin cậy về việc giảm giá nên bất động sản này được ghi nhận theo giá gốc.

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Nhà máy gạch men	47.391.094.628	47.391.094.628
Dự án Khu du lịch sinh thái vui chơi giải trí Ba Sao	36.620.322.846	36.620.322.846
Khác	31.133.613.474	2.476.248.951
Cộng	115.145.030.948	86.487.666.425

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

14. Lợi thế thương mại

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số dư đầu năm	39.297.852.888	44.261.792.200
Tăng trong năm (Thuyết minh IV.23)	129.888.678.963	-
Phân bổ trong năm	(6.046.344.970)	(4.963.939.312)
Số dư cuối năm	163.140.186.881	39.297.852.888

15. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Phải trả người bán là Bên thứ ba	189.440.449.029	276.205.908.545
Công ty CP Phát triển Thương mại Thiên Quang	-	51.880.572.351
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Đức Long Thịnh	13.040.308.504	15.061.188.903
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Phước An	-	13.852.235.433
Phải trả người bán khác (*)	176.400.140.525	195.411.911.858
Phải trả người bán là Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	98.724.226.675	90.224.386.354
Cộng	288.164.675.704	366.430.294.899

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, không có phải trả người bán nào chiếm 10% trở lên trên tổng số dư.

16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Khách hàng Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	900.874.843.712	634.582.902.217
Khách hàng Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques	326.741.275.791	392.630.511.022
Khách hàng Dự án Khu dân cư Hiệp Phước	173.471.255.601	381.018.355.421
Khách hàng Dự án Chung cư Vũng Tàu Gateway	139.501.821.945	347.744.414.936
Khách hàng Dự án du lịch Đô thị Sinh thái Đại Phước	106.966.657.130	139.546.849.603
Khách hàng Dự án Khu trung tâm Chí Linh - Vũng Tàu	50.168.792.579	45.915.773.651
Khách hàng Dự án Khu căn hộ cao cấp DIC Phoenix	23.574.364.287	35.691.386.195
Khách hàng các dự án khác	20.193.205.951	27.251.159.066
Cộng	1.741.492.216.996	2.004.381.352.111

Trong đó:

Người mua trả tiền trước ngắn hạn là Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2) - 733.458.381

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

17. Thuế và các khoản phải nộp/phải thu nhà nước

	01/01/2021	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2021
	VND	VND	VND	VND
Thuế phải nộp	208.921.348.697	377.901.648.917	245.397.905.271	341.425.092.343
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	18.517.030.987	82.808.115.886	94.943.699.320	6.381.447.553
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	60.027.274	-	60.027.274
Thuế xuất, nhập khẩu	-	230.539.906	230.539.906	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	84.207.720.373	291.120.609.581	130.663.487.083	244.664.842.871
Thuế thu nhập cá nhân	1.812.850.958	8.212.101.161	7.597.248.955	2.427.703.164
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	(5.369.808.310)	11.106.013.664	(16.475.821.974)
Các loại thuế khác	104.383.746.379	538.759.046	555.611.970	104.366.893.455
Các khoản phải nộp khác	-	301.304.373	301.304.373	-
Thuế phải thu	11.816.994.342	18.834.030.785	23.200.825.403	16.183.788.960
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	11.816.994.342	18.834.030.785	23.158.261.794	16.141.225.351
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	13.771.384	13.771.384
Các loại thuế khác	-	-	28.732.325	28.732.325
Các khoản phải nộp khác	-	-	59.900	59.900

18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Bên thứ ba		
Chi phí lãi vay phải trả	81.698.368.148	4.859.607.175
Chi phí các dự án	60.407.413.012	23.514.195.201
Chi phí phải trả khác	4.300.924.674	1.849.178.537
Cộng	146.406.705.834	30.222.980.913

19. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Ngắn hạn	56.134.028.642	61.542.193.930
Doanh thu nhận trước cho thuê sân golf Đại Phước	3.374.235.992	3.374.235.992
Doanh thu khác	52.759.792.650	58.167.957.938
Dài hạn	121.191.279.364	124.565.515.356
Doanh thu nhận trước cho thuê sân golf Đại Phước	121.191.279.364	124.565.515.356
Cộng	177.325.308.006	186.107.709.286



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

20. Phải trả khác

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Phải trả ngắn hạn khác	1.428.251.872.080	2.568.081.007.713
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án	1.098.011.652.900	2.231.550.000.000
Lợi nhuận được chia từ hợp tác kinh doanh	116.388.584.457	116.388.584.457
Lệ phí trước bạ, quỹ bảo trì chung cư (*)	96.536.008.445	85.526.052.508
Phải trả ông Phan Văn Bình	40.549.957.848	52.180.322.235
Chi phí đền bù, giải tỏa phải trả	24.773.442.950	26.506.935.337
Nhận đặt cọc từ khách hàng	14.163.848.004	26.194.980.294
Nhận ký quỹ, ký cược	9.035.327.500	12.101.219.500
Phải trả khác	28.748.049.976	17.632.913.382
Phải trả dài hạn khác	20.054.120.000	19.988.120.000
Nhận hợp tác đầu tư các dự án bất động sản (**)	19.600.000.000	19.600.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược khác	454.120.000	388.120.000
Cộng	1.448.305.992.080	2.588.069.127.713

Trong đó:

Phải trả khác là Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2) 35.918.389 -

(*) Quỹ bảo trì thể hiện tiền 2% tổng giá trị hợp đồng thuần mà Tổng Công ty đã thu từ khách hàng. Số tiền này sẽ được chuyển cho Ban quản trị chung cư khi thành lập.

(**) Đây là khoản tiền hợp tác đầu tư phát triển dự án với Bên thứ ba. Hình thức của hợp đồng hợp tác này BCC chia lợi nhuận. Tổng Công ty sẽ được phân chia lợi nhuận của dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư. Lợi nhuận phân chia được tính dựa vào lợi nhuận dự án và tỷ lệ đầu tư thực tế của các bên tham gia. Khoản tiền này cùng với lợi nhuận phân chia Tổng Công ty sẽ nhận được theo thỏa thuận của hợp đồng.

21. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	16.013.469.927	17.718.120.436
Lợi nhuận chưa thực hiện	16.013.469.927	17.718.120.436
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	63.272.314.442	64.362.285.757
Dự phòng Công ty con	63.272.314.442	64.362.285.757

1388
 ÔNG T
 NIỆM H
 VỤ T
 ÍNH K
 KIỂM T
 AM VII
 TP. HỒ

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG
Số 265 Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

22. Vay và nợ thuê tài chính

	01/01/2021 VND	Tăng VND	Giảm VND	31/12/2021 VND
Vay ngắn hạn	689.658.262.854	1.197.579.700.450	1.276.036.887.991	611.201.075.313
Vay ngân hàng (Thuyết minh 22.1)	338.708.153.887	867.233.755.939	917.410.379.024	288.531.530.802
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 22.2)	342.989.308.967	312.167.384.511	341.733.308.967	313.423.384.511
Vay bên thứ ba	7.960.800.000	18.178.560.000	16.893.200.000	9.246.160.000
Vay dài hạn	825.015.446.511	3.776.390.885.384	305.953.856.396	4.295.452.475.499
Vay ngân hàng (Thuyết minh 22.2)	812.553.046.511	397.090.885.384	312.542.384.511	897.101.547.384
Trái phiếu thường phát hành (Thuyết minh 22.3)	-	3.379.300.000.000	(7.949.328.115)	3.387.249.328.115
Vay bên thứ ba	12.462.400.000	-	1.360.800.000	11.101.600.000
Cộng	1.514.673.709.365	4.973.970.585.834	1.581.990.744.387	4.906.653.550.812

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

22.1. Chi tiết số dư các khoản vay ngắn hạn ngân hàng như sau:

Ngân hàng	Số dư cuối năm VND	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu	29.989.048.375	6,5% - 8%	Quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh tại phường 5, thành phố Vũng Tàu; tài sản trên đất tại Biệt thự Tiên Sa và Văn phòng làm việc Công ty tại 265 Lê Hồng Phong, thành phố Vũng Tàu với tổng giá trị thế chấp 22.766.000.000 đồng.
	106.558.093.487	6,2% - 6,5%	Máy móc thiết bị; Vật liệu phụ, trang thiết bị; Quyền sở hữu công trình nhà ở xây thô hoặc xây móng trên đất thuộc dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên - Giai đoạn 1, tỉnh Vĩnh Phúc
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - chi nhánh Đồng Nai	40.000.000.000	7,5%	12.996,8 m ² đất ở theo GCNQSDĐ và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN981924 do UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 20/5/2014 với tổng giá trị tài sản thế chấp là 194.952.000.000 đồng.
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - chi nhánh Chu Lai	20.000.000.000	9,5%	Máy móc thiết bị của Công ty Cổ phần gạch men Anh Em DIC
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - chi nhánh Vũng Tàu	54.512.791.356	6,2% - 6,5%	Máy móc thiết bị; Vật liệu phụ, trang thiết bị; Quyền sở hữu công trình nhà ở xây thô hoặc xây móng trên đất thuộc dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên - Giai đoạn 1, tỉnh Vĩnh Phúc
	37.471.597.584	5,5% - 7,5%	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thừa đất số 431, số 422, số 423, số 430 tờ bản đồ số 24, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam			Quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ, lợi ích từ Hợp đồng Thi công Xây dựng Công trình
Cộng	288.531.530.802		

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG
Số 265 Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

22.2. Chi tiết số dư các khoản vay dài hạn ngân hàng như sau:

Ngân hàng	Số dư cuối năm VND	Phân loại thành nợ đến hạn trả VND	Thời hạn vay	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - chi nhánh Bình Xuyên	637.892.000.000	211.474.000.000	Đến ngày 25 tháng 12 năm 2024	11%	<ul style="list-style-type: none"> - 95 quyền sử dụng đất tại Dự án KĐT mới Nam Vĩnh Yên - Giai đoạn 1 - Phần khu 1 đứng tên Tổng công ty Cổ phần Đầu tư phát triển xây dựng DIC Corp với tổng diện tích là 25.261 m². - Các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn: quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ; quyền được phân chia và sử dụng, khai thác, vãng hoặc sở hữu sản phẩm được phân chia; quyền yêu cầu hoàn trả tiền ứng trước, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại và thụ hưởng số tiền này; các quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn...) của Tổng công ty Cổ phần đầu tư phát triển xây dựng phát sinh từ Dự án Khu đô thị Nam Vĩnh Yên Giai đoạn 1 - Phần Khu 2,3. - 221 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại Dự án KĐT mới Nam Vĩnh Yên - Giai đoạn 1 - Phần khu 2 đứng tên Tổng công ty Cổ phần Đầu tư phát triển xây dựng DIC Corp với tổng diện tích là 36.792,2 m² - Các tài sản gắn liền với đất của dự án hình thành thuộc Dự án KĐT mới Nam Vĩnh Yên GD1, PK2,3 bao gồm nhưng không giới hạn đường giao thông, sân đường nội bộ và các tài sản khác thuộc Dự án KĐT mới Nam Vĩnh Yên GD1, PK2,3. Các quyền, lợi ích, khoản thanh toán liên quan đến quyền SDB và tài sản gắn liền với đất. - Toàn bộ động sản hình thành thuộc Dự án KĐT mới Nam Vĩnh Yên - Giai đoạn 1 - Phần khu 2,3 bao gồm nhưng không giới hạn hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước, hàng rào, công, cây xanh cảnh quan, hành lang điện và các tài sản khác thuộc Dự án KĐT mới Nam Vĩnh Yên GD1, PK2,3. - 667 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại Dự án KĐT mới Nam Vĩnh Yên - Giai đoạn 1 - Phần khu 2 đứng tên Tổng công ty Cổ phần Đầu tư phát triển xây dựng DIC Corp với tổng diện tích là 93.748,3 m².



TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG
Số 265 Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

	152.000.000.000	16.000.000.000	Đến ngày 01 tháng 11 năm 2028	10%	Thửa đất số 667 với diện tích 7.920 m ² tại Phường Khai Quang, Thành phố Vĩnh Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc, tờ bản đồ số 16, thửa đất số 805 và 806 với diện tích 17.341 m ² tại Xã Thanh Trù, Thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc và toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khu tổ hợp Khách sạn DIC Star. - Các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn: quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ; quyền được phân chia và sử dụng, khai thác, và/hoặc sở hữu sản phẩm được phân chia; quyền yêu cầu hoàn trả tiền ứng trước, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại và thụ hưởng số tiền này; các quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn;...) của Tổng công ty Cổ phần đầu tư phát triển xây dựng phát sinh từ Dự án Khu tổ hợp Khách sạn DIC Star.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu	85.666.684.511	85.666.684.511	Đến ngày 14 tháng 12 năm 2022	8,5%	GCNQSDĐ số AL622002 do UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 31/1/2008
	123.984.912.346	-	Đến ngày 01 tháng 12 năm 2025	8%-8,8%	Quyền tài sản từ 834.644,6 m ² tại dự án Khu Dân cư Vị Thanh, phường 4, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang; 43 thửa đất có tổng diện tích 201.703,2 m ² tại dự án Khu Dân cư Vị Thanh, phường 4, TP.Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu	210.292.560.038	-	Đến ngày 16 tháng 03 năm 2026	10,5%	Toàn bộ tài sản và quyền tài sản phát sinh từ dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu (diện tích 19,6 ha) tại phường 12, thành phố Vũng Tàu và 220 tỷ đồng tiền gửi có kỳ hạn 06 và 12 tháng theo các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng.
Ngân hàng TMCP An Bình - chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu	688.775.000	282.700.000	Đến ngày 07/01/2024 và 11/03/2025	10%	Xe ô tô Toyota Fortuner 7 chỗ; thẻ chấp 1 xe Ford Transit SVP 16 chỗ ngồi, máy dầu.
Cộng	1.210.524.931.895	313.423.384.511			



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

22.3. Chi tiết trái phiếu và chi phí phát hành như sau:

	01/01/2021 VND	Tăng VND	Giảm/(phân bổ chi phí phát hành trái phiếu) VND	31/12/2021 VND
Trái phiếu thường phát hành	-	3.500.000.000.000	-	3.500.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(120.700.000.000)	(7.949.328.115)	(112.750.671.885)
Cộng	-	3.379.300.000.000	(7.949.328.115)	3.387.249.328.115

Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu thường theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam bởi Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh (HDBank), bao gồm ba (3) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 3.500.000.000.000 đồng, chi tiết:

- Trái phiếu DIGH2124001: tổng giá trị 1.000.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 16/09/2024.
- Trái Phiếu DIGH2124002: tổng giá trị 1.000.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 30/09/2024.
- Trái Phiếu DIGH2124003: tổng giá trị 1.500.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 26/11/2024.

Lãi suất áp dụng cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên sáu (6) tháng bằng 11%/năm, các kỳ tính lãi sau được tính bằng: tổng của (i) 4,25%/năm và (ii) Lãi suất SP tiền gửi tiết kiệm KHCN 12 tháng trả sau cuối kỳ của HDBank tại ngày xác định lãi suất. Khoản huy động này được đảm bảo bằng toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại Dự án "Khu Đô thị du lịch Long Tân" diện tích khoảng 331,9 ha, thuộc địa phận xã Long Tân và xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai thuộc sở hữu của Tổng Công ty Cổ phiếu DIG và toàn bộ lợi tức, cổ tức (bằng tiền hoặc bằng tài sản khác) phát sinh từ số lượng cổ phiếu DIG thế chấp tại HDBank.

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG
Số 265 Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

23. Vốn chủ sở hữu

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

	Đơn vị tính: VND						
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	3.149.436.010.000	208.157.989.707	-	775.100.000	195.617.083.138	390.717.784.688	3.944.703.967.533
Phát hành cổ phiếu mới	35.489.500.000	(226.500.000)	-	-	-	-	35.263.000.000
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	(90.270.193.851)	-	-	-	(90.270.193.851)
Bán lại cổ phiếu quỹ	-	88.604.048.714	90.270.193.851	-	-	-	178.874.242.565
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	711.237.905.763	711.237.905.763
Tặng do sáp nhập công ty con	-	173.000.000	-	-	(3.552.448.187)	(19.216.370.327)	(22.595.818.514)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(24.489.665.111)	(24.489.665.111)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	23.968.618.383	(24.148.455.821)	(179.837.438)
Biến động khác	-	-	-	775.100.000	(989.298.679)	214.198.679	-
Số dư cuối năm trước	3.184.925.510.000	296.708.538.421	-	1.550.200.000	215.043.954.655	1.034.315.397.871	4.732.543.600.947

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG
Số 265 Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm nay	3.184.925.510.000	296.708.538.421	1.550.200.000	1.034.315.397.871	4.732.543.600.947
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (i)	913.984.110.000	-	-	(913.984.110.000)	-
Phát hành cổ phiếu người lao động (ii)	150.000.000.000	74.782.000.000	-	-	224.782.000.000
Phát hành cổ phiếu riêng lẻ (iii)	750.000.000.000	749.802.000.000	-	-	1.499.802.000.000
Lãi trong năm nay	-	-	-	986.154.280.785	986.154.280.785
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	(14.948.597.441)	(14.948.597.441)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(36.294.805.416)	(36.294.805.416)
Công ty con tăng vốn bằng chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	1.261.800.000	(1.261.800.000)	-
Tăng/(giảm) do thay đổi tỷ lệ sở hữu công ty con	-	-	-	57.435.847.559	57.435.847.559
Biến động khác	-	(173.000.000)	-	-	(173.000.000)
Số dư cuối năm nay	4.998.909.620.000	1.121.119.538.421	2.812.000.000	229.992.552.096	7.464.249.923.875

Đơn vị tính: VND

(i) Ngày 08/04/2021, Tổng Công ty đã hoàn thành việc phát hành 31.846.682 cổ phiếu với mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phiếu để trả cổ tức năm 2019 cho các cổ đông hiện hữu từ lợi nhuận sau thuế theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông bất thường số 02/2021/NQ-ĐHCD ngày 28/01/2021. Theo đó, vốn cổ phần của Tổng Công ty tăng từ 3.184.925.510.000 đồng lên 3.503.392.330.000 đồng.

Ngày 30/06/2021, Tổng Công ty đã hoàn thành việc phát hành 59.551.729 cổ phiếu với mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phiếu để trả cổ tức năm 2020 cho các cổ đông hiện hữu từ lợi nhuận sau thuế theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01/2021/NQ-ĐHCD ngày 22/04/2021. Theo đó, vốn cổ phần của Tổng Công ty tăng từ 3.503.392.330.000 đồng lên 4.098.909.620.000 đồng.

Ngày 31/08/2021, Tổng Công ty đã hoàn thành việc phát hành 15.000.000 cổ phiếu với giá phát hành là 15.000 đồng/cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Tổng Công ty. theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01/2021/NQ-ĐHCD ngày 22/04/2021. Theo đó, vốn cổ phần của Tổng Công ty tăng từ 4.098.909.620.000 đồng lên 4.248.909.620.000 đồng.

Ngày 07/10/2021, Tổng Công ty đã hoàn thành việc chào bán 75.000.000 cổ phiếu riêng lẻ với giá phát hành là 15.000 đồng/cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01/2021/NQ-ĐHCD ngày 22/04/2021. Theo đó, vốn cổ phần của Tổng Công ty tăng từ 4.248.909.620.000 đồng lên 4.998.909.620.000 đồng.

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

b) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	3.184.925.510.000	3.149.436.010.000
Vốn góp tăng trong năm	1.813.984.110.000	35.489.500.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	4.998.909.620.000	3.184.925.510.000
Cổ tức đã chia	913.984.110.000	-
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	913.984.110.000	-

c) Cổ phiếu

	31/12/2021 Cổ phiếu	01/01/2021 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	499.890.962	318.492.551
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	499.890.962	318.492.551
- Cổ phiếu phổ thông	499.890.962	318.492.551
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	499.890.962	318.492.551
- Cổ phiếu phổ thông	499.890.962	318.492.551

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng (mười ngàn đồng).

24. Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần nắm giữ của các cổ đông khác đối với giá trị tài sản thuần và kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con tại ngày kết thúc kỳ báo cáo.

Biến động trong lợi ích cổ đông không kiểm soát được trình bày như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số dư đầu năm	57.585.629.424	64.742.227.992
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông không kiểm soát trong năm	3.786.992.001	10.658.224.669
Tăng do sáp nhập công ty con	-	22.595.818.514
Tăng do mua mới, thành lập công ty con	209.115.101.880	-
Giảm vốn của cổ động không kiểm soát	(3.100.000.000)	(36.978.766.000)
Giảm do thay đổi tỷ lệ lợi ích trong năm	(57.435.847.559)	-
Giảm do chia cổ tức	(629.100.000)	(3.044.510.000)
Giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(2.089.760.186)	(667.203.189)
Biến động khác	-	279.837.438
Số dư cuối năm	207.233.015.560	57.585.629.424

25. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất

	Đơn vị	31/12/2021	01/01/2021
Ngoại tệ các loại	USD	537,05	550,25

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

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.994.281.526.667	1.729.355.750.857
Doanh thu bán thành phẩm	239.488.967.634	258.172.020.291
Doanh thu bán hàng hóa		176.401.249.175
Doanh thu cung cấp dịch vụ	155.071.790.953	184.064.712.234
Doanh thu hoạt động xây dựng	196.893.983.488	155.775.189.018
Cộng	2.585.736.268.742	2.503.768.921.575
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	Năm nay VND	Năm trước VND
Chiết khấu thương mại	157.284.399	15.323.532.283
Giảm giá hàng bán	1.316.703.771	1.240.378.023
Hàng bán bị trả lại	15.573.436.133	30.995.716
Cộng	17.047.424.303	16.594.906.022
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	1.978.714.806.170	1.714.049.453.367
Doanh thu thuần bán thành phẩm	238.008.263.828	256.900.646.552
Doanh thu thuần bán hàng hóa		176.384.014.382
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	155.071.790.953	184.064.712.234
Doanh thu thuần hoạt động xây dựng	196.893.983.488	155.775.189.018
Cộng	2.568.688.844.439	2.487.174.015.553
<u>Trong đó:</u>		
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ với Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	5.129.596.502	3.657.723.600
4. Giá vốn hàng bán	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1.204.652.975.159	1.198.876.020.552
Giá vốn thành phẩm	244.069.463.370	256.007.176.722
Giá vốn hàng hóa		173.534.244.814
Giá vốn cung cấp dịch vụ	120.625.646.889	121.536.476.957
Giá vốn hoạt động xây dựng	159.850.629.537	96.751.875.099
Cộng	1.729.198.714.955	1.846.705.794.144

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

5. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	32.017.274.631	26.823.602.740
Lãi bán các khoản đầu tư	4.035.136.920	29.493.700
Cổ tức, lợi nhuận được chia	488.415.493	-
Khác	8.492.278	5.399.322
Cộng	36.549.319.322	26.858.495.762

6. Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay	96.056.007.775	37.386.634.438
Chi phí phát hành trái phiếu	3.327.958.252	-
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	1.000.000.000	-
Trích dự phòng đầu tư tài chính	6.396.680.177	19.080.005.672
Chi phí tài chính khác	269.606.218	259.112.081
Cộng	107.050.252.422	56.725.752.191

7. Chi phí bán hàng

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí môi giới, quảng cáo	164.050.658.846	81.965.312.223
Chi phí cho nhân viên	12.096.775.237	19.829.323.299
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.343.662.318	11.845.180.700
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	2.878.218.734
Chi phí khác	8.643.238.252	27.529.051.873
Cộng	197.134.334.653	144.047.086.829

8. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí cho nhân viên	77.050.993.907	74.112.669.317
Chi phí giao tế	11.226.287.101	16.933.856.220
Chi phí dụng cụ quản lý	3.066.385.218	3.647.952.128
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.153.896.594	5.761.917.477
Phân bổ lợi thế thương mại (Thuyết minh V.14)	6.046.344.970	4.963.939.312
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.338.137.011	4.233.594.997
Chi phí khác	50.657.311.935	40.495.718.906
Cộng	154.539.356.736	150.149.648.357

1388
 CÔNG T
 NHIỆM H
 VỤ T
 NH K
 TIÊM T
 M VII
 P. H

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

9. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chênh lệch giá trị tài sản góp vốn và chuyển nhượng	861.965.672.025	590.077.841.184
Lãi từ được giảm khoản nợ phải trả	15.000.000.000	15.246.935.951
Lãi thanh lý tài sản cố định	-	5.691.808.951
Thu từ các khoản vi phạm hợp đồng	3.202.658.413	2.501.896.558
Thu nhập khác	6.574.556.389	13.384.263.709
Cộng	886.742.886.827	626.902.746.353

10. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Các khoản phạt	3.415.735.116	10.356.394.690
Lỗ thanh lý tài sản cố định	61.284.074.534	2.815.122.515
Chi phí khác	24.511.641.298	1.276.214.350
Cộng	89.211.450.948	14.447.731.555

11. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 20% trên thu nhập tính thuế. Quyết toán thuế của Tập đoàn sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

Bảng ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được trình bày như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1.281.556.948.813	899.845.087.070
Thuế tính ở thuế suất 20%	256.311.389.763	179.969.017.414
Điều chỉnh:		
Lợi thế thương mại phân bổ	1.209.268.994	992.787.862
Chi phí không được khấu trừ	27.763.670.821	2.713.609.307
Lỗ tính thuế không ghi nhận thuế hoãn lại	14.678.182.501	5.926.441.166
Sử dụng lỗ tính thuế	(160.271.952)	-
Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên kết	(13.342.001.588)	3.906.244.097
Thu nhập từ cổ tức lợi nhuận được chia	(96.321.459)	-
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	4.755.095.453	(14.297.782.267)
Giảm thu nhập do góp vốn tài sản vào công ty con	2.338.802.253	-
Thuế TNDN trích thừa các năm trước	(594.780.725)	1.088.477.153
Khác	(1.247.358.033)	(2.349.838.094)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	291.615.676.027	177.948.956.638
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:		
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hiện hành	291.120.609.581	133.178.726.195
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại	495.066.446	44.770.230.443
	291.615.676.027	177.948.956.638

(*) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp cho kỳ kế toán được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế có bao gồm loại trừ chi phí tính thuế TNDN theo tính toán của Tập đoàn. Số liệu này chưa qua kiểm tra của cơ quan thuế.



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

b) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ 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 trả và khi thuế thu nhập hoãn lại có liên quan đến cùng một cơ quan thuế.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh chủ yếu từ lợi nhuận chưa thực hiện phát sinh khi hợp nhất kinh doanh.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên khả năng thu được thu nhập chịu thuế trong tương lai để căn trừ các khoản chênh lệch tạm thời đã phát sinh này

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	17.718.120.436	15.533.046.130
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	<u>(64.362.285.757)</u>	<u>(17.406.981.008)</u>
Số dư đầu năm	(46.644.165.321)	(1.873.934.878)
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	3.170.057.692	(44.770.230.443)
Phát sinh do hợp nhất kinh doanh trong năm	<u>(3.665.124.138)</u>	<u>-</u>
Số dư cuối năm	<u>(47.139.231.767)</u>	<u>(46.644.165.321)</u>
Trong đó:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	<u>16.133.082.673</u>	<u>17.718.120.436</u>
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	<u>(63.272.314.440)</u>	<u>(64.362.285.757)</u>

12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của công ty mẹ	986.154.280.785	711.237.905.763
Các khoản điều chỉnh	-	(36.294.805.416)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông công ty mẹ	986.154.280.785	674.943.100.347
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	<u>432.370.414</u>	<u>401.343.519</u>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>2.281</u>	<u>1.682</u>

Ghi chú: Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước đã được điều chỉnh lại do trong năm Tổng Công ty trích quỹ khen thưởng phúc lợi và chia cổ tức bằng cổ phiếu.

13. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn bất động sản	1.204.652.975.159	1.198.876.020.552
Giá vốn hàng hóa và thành phẩm	244.558.032.935	429.541.421.536
Giá vốn dịch vụ cung cấp	279.987.706.861	218.288.352.056
Chi phí nhân công	89.147.769.144	93.941.992.616
Chi phí công cụ dụng cụ	3.066.385.218	5.158.347.369
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	51.221.152.288	44.886.569.674
Chi phí dịch vụ mua ngoài	165.388.795.857	86.810.973.273
Chi phí khác	<u>42.849.588.882</u>	<u>63.398.852.254</u>
Cộng	<u>2.080.872.406.344</u>	<u>2.140.902.529.330</u>



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

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tăng vốn bằng trả cổ tức bằng cổ phiếu	913.984.110.000	-

2. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vay theo kế ước thông thường	1.281.142.401.323	1.242.044.596.793
Phát hành trái phiếu thường	3.379.300.000.000	-
Cộng	4.660.442.401.323	1.242.044.596.793

3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm nay VND	Năm trước VND
Trả tiền nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(1.276.411.887.991)	(995.086.310.429)

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty khẳng định rằng không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính hợp nhất đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Thông tin về các bên liên quan

Trong năm, Tập đoàn có phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu			5.129.596.502	3.657.723.600
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	1.455.148.145	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê Tông	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	343.086.407	-
Công ty CP Vina Đại Phước	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	3.331.361.950	3.657.723.600

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Các hoạt động khác				
Công ty CP bất động sản D.I.C	Công ty liên kết	Chi phí môi giới Chi phí thi công	205.949.513.016 -	38.726.707.613 4.189.536.890
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	24.923.147.810	144.913.035.371
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	Chi phí dịch vụ Cung cấp dịch vụ Cho vay Lãi cho vay	1.609.648.023 273.751.000 9.000.000.000 8.158.801.094	26.964.235.792 - 12.700.000.000 6.485.319.391
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	Công ty liên kết	Cổ tức Mua hàng hóa, dịch vụ	2.519.988.000 18.507.574.300	- -

Tại ngày cuối năm, Các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Phải thu của khách hàng	9.882.818.010	14.371.262.363
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê Tông	382.609.923	109.576.675
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	301.126.100	178.750.000
Công ty CP bất động sản DIC	7.647.647.607	13.463.284.000
Công ty CP Vina Đại Phước	298.506.225	305.453.775
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	1.252.928.155	314.197.913
Trả trước cho người bán ngắn hạn	186.499.974.132	186.499.974.132
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	186.499.974.132	186.499.974.132
Phải thu về cho vay ngắn hạn	259.480.000.000	67.560.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	259.480.000.000	67.560.000.000
Phải thu khác	46.796.182.807	38.387.895.834
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	43.342.910.627	35.387.895.834
Công ty Cổ phần Vina Đại Phước	453.272.180	-
Công ty CP Đầu tư Thương mại DIC	3.000.000.000	3.000.000.000

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

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Phải trả người bán ngắn hạn	98.724.226.675	90.224.386.354
Công ty CP Xây dựng DIC Số 4	Chi phí xây dựng 19.990.277.504	71.878.401.001
Công ty CP bất động sản DIC	Chi phí môi giới 73.050.060.525	12.448.797.254
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê Tông	Chi phí xây dựng 5.440.696.450	4.258.939.470
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Sử dụng dịch vụ 243.192.196	1.638.248.629
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	-	733.458.381
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Cung cấp dịch vụ -	733.458.381
Phải trả khác	35.918.389	-
Công ty CP bất động sản DIC	Chi phí khác 35.918.389	-

Thù lao, lương, thưởng và phúc lợi khác của thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm toán nội bộ, Tổng Giám đốc và những người quản lý khác trong năm như sau:

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thù lao của thành viên Hội đồng Quản trị		
Ông Nguyễn Thiện Tuấn Chủ tịch	1.300.000.000	1.300.000.000
Ông Nguyễn Hùng Cường Phó Chủ tịch	975.000.000	975.000.000
Ông Hoàng Văn Tăng Thành viên	120.000.000	120.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền Thành viên (đến ngày 18/02/2022)	120.000.000	60.000.000
Ông Phan Văn Danh Thành viên độc lập (từ ngày 28/01/2021)	165.000.000	-
Bà Phan Thị Mai Hương Thành viên độc lập (đến ngày 22/04/2021)	45.000.000	180.000.000
Ông Nguyễn Quang Tín Thành viên (đến ngày 22/04/2021)	30.000.000	120.000.000
Bà Nguyễn Thảo My Thành viên độc lập (đến ngày 22/04/2021)	45.000.000	90.000.000
Ông Đinh Quang Hoàn Thành viên (đến ngày 28/01/2021)	15.000.000	180.000.000
Ông Trần Thái Phong Thành viên (đến ngày 28/01/2021)	15.000.000	90.000.000
Thù lao của thành viên Ban Kiểm toán nội bộ		
Ông Phan Văn Danh Chủ tịch (từ ngày 10/05/2021)	-	-
Ông Nguyễn Hùng Cường Thành viên (từ ngày 10/05/2021)	-	-
Tổng Giám đốc		
Lương, thưởng và phúc lợi khác	1.247.221.554	1.317.116.143
Những người quản lý khác		
Lương, thưởng và phúc lợi khác	6.313.190.842	5.345.476.337

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG
Số 265 Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu

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

3. Báo cáo bộ phận

Tập đoàn chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực là kinh doanh bất động sản; xây dựng; và cung cấp dịch vụ tư vấn, xây dựng công trình và các dịch vụ khác:
Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo ngành nghề kinh doanh của Tập đoàn như sau:

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020	Kinh doanh bất động sản VND	Thương mại và dịch vụ VND	Xây dựng VND	Loại trừ nội bộ VND	Tổng cộng VND
Doanh thu bộ phận	1.712.147.306.597	759.739.606.470	432.971.554.153	(417.684.451.667)	2.487.174.015.553
Chi phí bộ phận	(1.206.311.673.223)	(636.562.531.785)	(429.228.314.755)	425.396.725.619	(1.846.705.794.144)
Kết quả kinh doanh	505.835.633.374	123.177.074.685	3.743.239.398	7.712.273.952	640.468.221.409
Chi phí không phân bổ					(294.196.735.186)
Thu nhập tài chính					26.858.495.762
Chi phí tài chính					(56.725.752.191)
Lỗ trong công ty liên kết					(29.014.157.522)
Thu nhập khác					626.902.746.353
Chi phí khác					(14.447.731.555)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(133.178.726.195)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					(44.770.230.443)
Lợi nhuận sau thuế					721.896.130.432
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát					10.658.224.669
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ					711.237.905.763
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020					
Tài sản và công nợ					7.896.728.043.505
Tài sản bộ phận	6.975.545.918.818	544.166.304.034	719.834.679.219	(342.818.858.566)	3.929.434.998.208
Tài sản không phân bổ					11.826.163.041.713
Tổng tài sản					
Công nợ bộ phận	6.452.846.539.790	15.554.741.726	541.787.868.697	(340.292.095.926)	6.669.897.054.287
Công nợ không phân bổ					366.136.757.055
Tổng công nợ					7.036.033.811.342

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021	Kinh doanh bất động sản VND	Thương mại và dịch vụ VND	Xây dựng VND	Loại trừ nội bộ VND	Tổng cộng VND
Doanh thu bộ phận	2.026.683.268.449	109.667.415.048	656.128.725.346	(223.790.564.404)	2.568.688.844.439
Chi phí bộ phận	(1.233.238.788.502)	(93.671.433.556)	(624.925.116.392)	222.636.623.495	(1.729.198.714.955)
Kết quả kinh doanh	793.444.479.947	15.995.981.492	31.203.608.954	(1.153.940.909)	839.490.129.484
Chi phí không phân bổ					36.549.319.322
Thu nhập tài chính					(107.050.252.422)
Chi phí tài chính					66.710.007.939
Lãi trong công ty liên kết					886.742.886.827
Thu nhập khác					(89.211.450.948)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(291.120.609.581)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					(495.066.446)
Lợi nhuận sau thuế					989.941.272.786
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát					3.786.992.001
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ					986.154.280.785
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021					
Tài sản và công nợ					7.882.997.361.001
Tài sản bộ phận	7.492.481.004.720	27.118.737.284	695.322.819.106	(331.925.200.109)	8.963.907.279.869
Tài sản không phân bổ					16.846.904.640.870
Tổng tài sản					
Công nợ bộ phận	8.420.975.708.873	38.265.248.634	510.427.431.645	(281.374.059.720)	8.688.294.329.432
Công nợ không phân bổ					487.127.372.003
Tổng công nợ					9.175.421.701.435



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

4. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam kiểm toán.

5. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong năm, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Tổng Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được lập trên cơ sở giả định Tổng Công ty sẽ hoạt động liên tục.

Người lập biểu

Lê Thành Hưng

Ngày 29 tháng 03 năm 2022

Kế toán trưởng

Bùi Văn Sự

Tổng Giám đốc



Hoàng Văn Tăng