TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG

Báo cáo tài chính
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 ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	6 – 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	10 – 11
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	12 – 40

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 của Tổng Công ty 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 triển nhà và hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, công trình giao thông, thủy lợi; tư vấn đầu tư, quản lý dự án; mua bán vật liệu xây dựng; kinh doanh dịch vụ du lịch và giám sát thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật.

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

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

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 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 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 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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty 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

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây Dựng phê duyệt Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2021 của Tổng Công ty được trình bày từ trang 06 đến trang 40 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: 60-2/BCKT/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 kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây Dựng ("Tổng Công ty") được lập ngày 29 tháng 03 năm 2022, từ trang 6 đến trang 40, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây Dựng tại ngày 31/12/2021, 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.

Địa chỉ giao dịch: 26 Nguyễn Huy Tự, P. Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.
Tel: 028. 3910 4881/ 3820 6881 - Fax: 028. 3820 6881

Địa chỉ ĐKKD: 29 Hoàng Sa, P. Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.
Tel: 028. 3910 4881

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Tổng Công ty 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 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
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**		**10.698.235.753.018**	**6.887.540.461.477**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.1	**976.496.694.483**	**384.381.658.731**
1. Tiền	111		357.024.156.224	273.449.735.430
2. Các khoản tương đương tiền	112		619.472.538.259	110.931.923.301
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**2.687.992.265.983**	**95.000.000.000**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	2.687.992.265.983	95.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**3.245.355.284.952**	**2.181.157.210.753**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	1.053.692.418.807	1.044.149.773.455
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	207.144.092.001	206.244.970.807
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	242.780.000.000	68.951.231.700
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	1.756.580.731.048	868.335.191.695
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(14.841.956.904)	(6.523.956.904)
IV. Hàng tồn kho	**140**	V.8	**3.596.613.620.752**	**4.125.833.052.442**
1. Hàng tồn kho	141		3.596.613.620.752	4.125.833.052.442
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**191.777.886.848**	**101.168.539.551**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	175.307.812.659	88.840.633.086
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		542.400.157	528.931.992
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.15	15.927.674.032	11.798.974.473
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**5.471.411.818.789**	**4.494.109.571.673**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**4.165.072.967.009**	**3.167.072.967.009**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3	-	8.318.000.000
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5	54.800.000.000	56.800.000.000
3. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	4.110.272.967.009	3.110.272.967.009
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.7	-	(8.318.000.000)
II. Tài sản cố định	**220**		**47.136.765.886**	**108.731.461.214**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	43.337.533.434	107.875.338.778
- Nguyên giá	222		82.497.538.910	188.852.136.336
- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		(39.160.005.476)	(80.976.797.558)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	3.799.232.452	856.122.436
- Nguyên giá	228		4.216.976.600	1.151.894.000
- Giá trị hao mòn luỹ kế	229		(417.744.148)	(295.771.564)
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 luỹ kế	232		(37.799.276.238)	(37.146.843.479)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (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**		**1.248.000.503**	**1.173.048.503**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.248.000.503	1.173.048.503
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	V.2	**1.150.785.883.420**	**1.064.822.533.863**
1. Đầu tư vào công ty con	251		1.190.099.616.253	1.111.979.616.253
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		209.522.748.500	157.972.748.500
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		61.975.077.000	117.988.909.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(343.811.558.333)	(361.118.739.890)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		33.000.000.000	38.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**511.645.331**	**266.893.885**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	511.645.331	266.893.885
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**16.169.647.571.807**	**11.381.650.033.150**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (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**		**8.807.082.901.362**	**6.698.123.516.216**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**4.382.097.701.499**	**5.742.190.609.349**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	219.367.566.792	376.564.916.511
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	1.731.611.334.453	1.987.527.089.449
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	V.15	335.684.670.025	194.730.079.702
4. Phải trả người lao động	314		14.578.489.449	22.724.640.226
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	144.185.446.945	6.501.838.567
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17	3.410.599.632	3.374.235.992
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	1.526.581.054.959	2.662.235.992.342
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	383.129.732.886	472.195.238.584
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		23.548.806.358	16.336.577.976
II. Nợ dài hạn	**330**		**4.424.985.199.863**	**955.932.906.867**
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17	121.191.279.364	124.565.515.356
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.18	19.849.120.000	19.878.120.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19	4.283.944.800.499	811.489.271.511
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**7.362.564.670.445**	**4.683.526.516.934**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	V.20	**7.362.564.670.445**	**4.683.526.516.934**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		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		1.121.119.538.421	296.535.538.421
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		227.445.532.653	212.824.592.482
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.015.089.979.371	989.240.876.031
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		26.520.298.796	501.876.203.678
- Lợi nhuân sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		988.569.680.575	487.364.672.353
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**16.169.647.571.807**	**11.381.650.033.150**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thành Hưng	Bùi Văn Sự	Hoàng Văn Tăng

Ngày 29 tháng 03 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
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	**2.042.249.988.946**	**1.796.255.415.043**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	15.566.720.497	15.306.297.490
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**	VI.3	**2.026.683.268.449**	**1.780.949.117.553**
4. Giá vốn hàng bán	**11**	VI.4	**1.233.238.788.502**	**1.252.521.787.234**
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**793.444.479.947**	**528.427.330.319**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	35.347.781.236	36.894.404.390
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	69.292.148.650	350.242.022.077
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		82.185.812.180	20.558.181.471
8. Chi phí bán hàng	25	VI.7	160.523.074.724	86.997.256.373
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	115.566.989.681	109.445.471.933
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**483.410.048.128**	**18.636.984.326**
11. Thu nhập khác	31	VI.9	879.010.112.441	602.385.565.518
12. Chi phí khác	32	VI.10	85.615.405.328	8.273.666.016
13. Lợi nhuận khác	**40**		**793.394.707.113**	**594.111.899.502**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**1.276.804.755.241**	**612.748.883.828**
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.11	288.235.074.666	125.384.211.475
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**988.569.680.575**	**487.364.672.353**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thành Hưng	Bùi Văn Sự	Hoàng Văn Tăng

Ngày 29 tháng 03 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
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**	**1.276.804.755.241**	**612.748.883.828**
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	10.127.595.137	10.502.420.950
- Các khoản dự phòng	03	(17.307.181.557)	253.856.529.420
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(7.951)	(30.967)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(838.183.753.636)	(551.327.329.515)
- Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	06	85.513.770.432	20.558.181.471
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**	**516.955.177.666**	**346.338.655.187**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(1.876.195.729.592)	(271.312.017.202)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	259.203.043.878	(879.589.696.314)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(391.940.664.269)	591.627.291.922
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(86.711.931.019)	39.684.841.704
- Tiền lãi vay đã trả	14	(3.055.415.592)	(112.536.681.524)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(127.553.395.515)	(178.106.637.432)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(26.903.298.682)	(20.034.752.896)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**(1.736.202.213.125)**	**(483.928.996.555)**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21	(13.238.603.942)	(1.175.929.726)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22	1.488.181.818	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ	23	(3.177.027.199.983)	(10.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ	24	417.206.165.700	139.290.768.652
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(78.600.000.000)	(3.065.044.904.760)
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	21.076.068.288	25.914.492.996
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(2.771.631.556.119)**	**20.534.427.162**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu/(chi) từ phát hành cổ phiếu	31	1.724.584.000.000	(226.500.000)
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	4.205.330.562.316	659.053.985.707
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(829.889.867.141)	(474.892.971.978)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(75.898.130)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**5.099.948.797.045**	**272.538.562.443**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)

Năm 2021

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**	**592.115.027.801**	**(190.856.006.950)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**384.381.658.731**	**575.237.634.714**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	7.951	30.967
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**976.496.694.483**	**384.381.658.731**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thành Hưng	Bùi Văn Sự	Hoàng Văn Tăng

Ngày 29 tháng 03 năm 2022

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
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 Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là: 368 (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 358).

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Tổng Công ty là kinh doanh bất động sản, xây dựng và dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

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 triển nhà và hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, công trình giao thông, thủy lợi; tư vấn đầu tư, quản lý dự án; mua bán vật liệu xây dựng; kinh doanh dịch vụ du lịch và giám sát thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật.

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. Thông tin khái quát về các công ty con của Tổng Công ty 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	95,0	95,0
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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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 Tầm 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 gôn 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, Tổng Công ty có 3 công ty liên kết trực tiếp và 1 công ty liên kết gián tiếp. Thông tin khái quát về các công ty liên kết của Tổng Công ty 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, Thành phố 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, Thành phố 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	36,00	36,00
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam (Sở hữu gián tiếp)	Số 15 Thi Sách, Phường Thắng Tam, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	46,00	36,02

5. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

II. KỲ 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.

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. 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.

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

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

Các khoản đầu tư chứng khoán tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn;

Dự phòng giảm giá đầu tư là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

3. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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 căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày của bảng cân đối kế toán.

4. 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.

5. 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.

6. 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 luỹ 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
- May 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

7. 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 luỹ 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).

8. 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.

9. 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

10. 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 hóa vào bất động sản dở dang trong năm nay là 96.644.243.240 đồng (năm trước là 90.551.879.620 đồng)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

11. 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.

12. 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.

13. 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.

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 phần 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.

14. 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...

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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.

15. 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.

16. 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...).

17. 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.

18. 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.

19. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

20. 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:

- 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 Tổng Công ty và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Tiền mặt	441.651.023	5.786.719.724
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	356.582.505.201	267.663.015.706
Các khoản tương đương tiền (*)	619.472.538.259	110.931.923.301
Cộng	**976.496.694.483**	**384.381.658.731**

(*) 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.

2. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Ngắn hạn	**2.687.992.265.983**	**2.687.992.265.983**	**95.000.000.000**	**95.000.000.000**
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	1.496.900.000.000	1.496.900.000.000	95.000.000.000	95.000.000.000
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	**2.720.992.265.983**	**2.720.992.265.983**	**133.000.000.000**	**133.000.000.000**

(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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

	31/12/2021			01/01/2021		
	Tỷ lệ %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ %	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào công ty con		**1.190.099.616.253**	**(298.035.951.518)**		**1.111.979.616.253**	**(321.198.426.586)**
Công ty TNHH Du lịch DIC	78,30	784.498.221.388	(214.770.225.893)	99,99	784.498.221.388	(237.922.074.111)
Công ty CP Thủy Cung DIC	95,0	147.250.000.000	-	95,0	147.250.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nam	100,0	77.391.698.291	(7.224.992.713)	100,0	77.391.698.291	(8.026.352.475)
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	89,03	75.250.000.000	(75.250.000.000)	89,03	75.250.000.000	(75.250.000.000)
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	51,67	14.726.900.000	-	51,67	14.726.900.000	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) Số 2	52,46	31.782.796.574	-	50,07	12.862.796.574	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Tầm nhìn DIC	98,67	29.600.000.000	(676.124.578)	-	-	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Thương mại DIC	98,67	29.600.000.000	(114.608.334)	-	-	-
Đầu tư vào công ty liên kết		**209.522.748.500**	**-**		**157.972.748.500**	**(613.002.198)**
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	35,89	171.602.184.500	-	39,29	117.602.184.500	-
Công ty CP Bất động sản D.I.C	42,68	19.938.000.000	-	42,68	19.938.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	36,00	17.982.564.000	-	36,00	17.982.564.000	-
Công ty CP DIC Toàn Cầu		-	-	49,00	2.450.000.000	(613.002.198)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		**61.975.077.000**	**(45.775.606.815)**		**117.988.909.000**	**(39.307.311.106)**
Công ty CP Phát triển đô thị Phú Quốc		-	-	6,67	50.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Thương mại DIC	14,75	40.204.950.907	(25.775.606.815)	14,75	40.204.950.907	(19.080.005.672)
Công ty CP Cao su Phú Riềng – Kratie	5,00	20.000.000.000	(20.000.000.000)	5,00	20.000.000.000	(20.000.000.000)
Công ty CP Sông Đà Hà Nội	-	-	-	15,00	6.000.000.000	-
Công ty CP Vina Đại Phước	-	1.610.000.000	-	-	1.610.000.000	(227.305.434)
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An	-	160.126.093	-	-	173.958.093	-
Cộng		**1.461.597.441.753**	**(343.811.558.333)**		**1.387.941.273.753**	**(361.118.739.890)**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

3. Phải thu của khách hàng

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Ngắn hạn	**1.053.692.418.807**	**1.044.149.773.455**
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	-
Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác	123.362.583.493	103.974.288.102
Dài hạn	**-**	**8.318.000.000**
Ông Lê Văn Hưởng	-	8.318.000.000
Cộng	**1.053.692.418.807**	**1.052.467.773.455**
Trong đó:		
Phải thu khách hàng ngắn hạn là Bên thứ ba	1.044.746.921.379	1.028.077.932.093
Phải thu khách hàng ngắn hạn là Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	8.945.497.428	16.071.841.362

(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.19.

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn là Bên thứ ba	20.644.117.869	19.744.996.675
Trả trước cho người bán ngắn hạn là Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	186.499.974.132	186.499.974.132
Cộng	**207.144.092.001**	**206.244.970.807**

5. Phải thu về cho vay

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Ngắn hạn	**242.780.000.000**	**68.951.231.700**
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	242.780.000.000	59.860.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Phước An	-	9.091.231.700
Dài hạn	**54.800.000.000**	**56.800.000.000**
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	54.800.000.000	56.800.000.000
Cộng	**297.580.000.000**	**125.751.231.700**
Trong đó:		
Phải thu cho vay là Bên thứ ba	-	9.091.231.700
Phải thu cho vay là Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	297.580.000.000	116.660.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

6. Phải thu khác

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Phải thu ngắn hạn khác	**1.756.580.731.048**	**868.335.191.695**
Tạm ứng tiền đền bù 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	178.625.699.519	133.128.783.092
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	87.191.647.357	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay dự thu	43.444.551.558	29.682.046.941
Chi hộ	44.374.983.638	32.418.108.480
Phải thu khác	13.501.510.719	8.956.413.423
Phải thu dài hạn khác	**4.110.272.967.009**	**3.110.272.967.009**
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	-
Cộng	**5.866.853.698.057**	**3.978.608.158.704**

Trong đó:

Phải thu khác từ Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	80.055.365.683	58.719.163.901

(*) 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 Hưởng	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	131.469.556	(131.469.556)	131.469.556	(131.469.556)
Cộng	**14.841.956.904**	**(14.841.956.904)**	**14.841.956.904**	**(14.841.956.904)**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

8. Hàng tồn kho

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bất động sản đang xây dựng (*)	3.546.213.482.644	-	4.056.067.432.937	-
Thành phẩm bất động sản	46.386.951.092	-	66.717.336.565	-
Nguyên liệu, vật liệu	2.568.985.643	-	2.586.990.615	-
Hàng hoá	1.109.507.373	-	461.292.325	-
Công cụ, dụng cụ	334.694.000	-	-	-
Cộng	**3.596.613.620.752**	**-**	**4.125.833.052.442**	**-**

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

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	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	312.694.867.834
Dự án Khu dân cư Phường 4, Hậu Giang (i)	384.487.815.123	276.510.101.542
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 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 Chung cư Vũng Tàu Gateway	-	11.644.473.689
Dự án Khu nhà ở Lam Hạ Center Point, Thành phố Phủ Lý, Hà Nam	61.131.433.437	29.649.846.262
Các dự án khác	92.819.888.531	46.556.669.675
Cộng	**3.546.213.482.644**	**4.056.067.432.937**

(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.19.

9. Chi phí trả trước

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Chi phí trả trước ngắn hạn	**175.307.812.659**	**88.840.633.086**
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	1.388.293.123	1.558.325.772
Chi phí trả trước dài hạn	**511.645.331**	**266.893.885**
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	11.061.499	266.893.885
Chi phí khác	500.583.832	-
Cộng	**175.819.457.990**	**89.107.526.971**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	126.361.244.661	10.477.929.378	43.040.436.209	6.390.336.616	2.582.189.472	188.852.136.336
Mua trong năm	-	1.043.090.000	6.493.335.454	141.230.910	-	7.677.656.364
Đầu tư XDCB hoàn thành	5.485.995.578	-	-	-	-	5.485.995.578
Phân loại lại	-	1.106.142.735	-	(2.019.315.386)	913.172.651	-
Thanh lý, nhượng bán	(105.786.137.471)	(6.931.230.800)	(3.736.739.429)	-	(3.064.141.668)	(119.518.249.368)
Số dư cuối năm	**26.061.102.768**	**5.695.931.313**	**45.797.032.234**	**4.512.252.140**	**431.220.455**	**82.497.538.910**
Giá trị hao mòn luỹ kế						
Số dư đầu năm	44.898.679.224	9.003.916.900	20.142.388.710	4.706.561.653	2.225.251.071	80.976.797.558
Khấu hao trong năm	1.406.547.669	667.849.206	3.587.744.363	661.854.001	121.505.492	6.445.500.731
Phân loại lại	3	1.098.527.594	-	(2.011.700.245)	913.172.648	-
Thanh lý, nhượng bán	(34.786.528.631)	(6.787.844.117)	(3.736.739.429)	-	(2.951.180.636)	(48.262.292.813)
Số dư cuối năm	**11.518.698.265**	**3.982.449.583**	**19.993.393.644**	**3.356.715.409**	**308.748.575**	**39.160.005.476**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	81.462.565.437	1.474.012.478	22.898.047.499	1.683.774.963	356.938.401	107.875.338.778
Tại ngày cuối năm	**14.542.404.503**	**1.713.481.730**	**25.803.638.590**	**1.155.536.731**	**122.471.880**	**43.337.533.434**

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	9.084.253.858	24.166.351.893

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.19.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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	624.157.000	527.737.000	1.151.894.000
Tăng từ thành phẩm bất động sản	3.065.082.600	-	3.065.082.600
Số dư cuối năm	**3.689.239.600**	**527.737.000**	**4.216.976.600**
Giá trị hao mòn luỹ kế			
Số dư đầu năm	213.527.372	82.244.192	295.771.564
Khấu hao trong năm	16.425.180	105.547.404	121.972.584
Số dư cuối năm	**229.952.552**	**187.791.596**	**417.744.148**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	410.629.628	445.492.808	856.122.436
Tại ngày cuối năm	**3.459.287.048**	**339.945.404**	**3.799.232.452**

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử 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 đi góp vốn	-	(44.733.677.800)	(44.733.677.800)
Số dư cuối năm	**144.455.832.878**	**-**	**144.455.832.878**
Giá trị hao mòn luỹ 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 đi góp vốn	-	(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. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Phải trả người bán ngắn hạn là Bên thứ ba (*)	67.610.994.763	132.442.230.757
Phải trả người bán ngắn hạn là Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	151.756.572.029	244.122.685.754
Cộng	**219.367.566.792**	**376.564.916.511**

(*) 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Người mua trả tiền trước là Bên thứ ba		
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	10.312.323.408	10.396.896.404
Cộng	**1.731.611.334.453**	**1.987.527.089.449**

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

	01/01/2021 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	31/12/2021 VND
Thuế phải nộp	**194.730.079.702**	**349.703.786.376**	**208.749.196.053**	**335.684.670.025**
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	11.635.519.054	60.693.741.484	69.218.603.827	3.110.656.711
Thuế thu nhập doanh nghiệp	77.712.056.611	288.235.074.666	123.453.428.281	242.493.702.996
Thuế thu nhập cá nhân	999.438.836	5.646.622.761	4.456.751.458	2.189.310.139
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	96.117.457.120	(5.377.956.010)	11.097.865.964	79.641.635.146
Các loại thuế khác	8.265.608.081	506.303.475	522.546.523	8.249.365.033
Thuế phải thu	**11.798.974.473**	**18.834.030.785**	**22.962.730.344**	**15.927.674.032**
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	11.798.974.473	18.834.030.785	22.933.998.019	15.898.941.707
Các loại thuế khác	-	-	28.732.325	28.732.325

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Bên thứ ba		
Chi phí lãi vay phải trả	81.698.368.148	2.567.971.560
Chi phí các dự án	60.407.413.012	2.853.113.480
Chi phí phải trả khác	2.079.665.785	1.080.753.527
Cộng	**144.185.446.945**	**6.501.838.567**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

17. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Ngắn hạn	**3.410.599.632**	**3.374.235.992**
Doanh thu nhận trước cho thuê sân golf Đại Phước	3.374.235.992	3.374.235.992
Doanh thu khác	36.363.640	-
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	**124.601.878.996**	**127.939.751.348**

18. Phải trả khác

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Phải trả ngắn hạn khác	**1.526.581.054.959**	**2.662.235.992.342**
Nhận đặt cọc chuyển nhượng vốn góp	1.098.011.652.900	2.231.550.000.000
Thu hồi vốn nhàn rỗi từ công ty con	157.884.645.326	157.884.645.326
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
Chi phí đền bù, giải tỏa phải trả	24.773.442.950	26.506.935.337
Cổ tức phải trả	1.057.257.627	1.133.155.757
Nhận đặt cọc từ khách hàng	14.163.848.004	26.194.980.294
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.791.327.500	9.277.219.500
Phải trả khác	11.974.287.750	7.774.419.163
Phải trả dài hạn khác	**19.849.120.000**	**19.878.120.000**
Nhận hợp tác đầu tư các dự án bất động sản (**)	19.600.000.000	19.600.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	249.120.000	278.120.000
Cộng	**1.546.430.174.959**	**2.682.114.112.342**

Trong đó:		
Phải trả khác là Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	157.884.645.326	157.884.645.326

(*) 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 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

19. Vay và nợ thuê tài chính

	01/01/2021 VND	Tăng VND	Giảm VND	31/12/2021 VND
Vay ngắn hạn	**472.195.238.584**	**740.824.361.443**	**829.889.867.141**	**383.129.732.886**
Vay ngân hàng (Thuyết minh 19.1)	129.988.629.617	428.939.676.932	488.939.258.174	69.989.048.375
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 19.2)	342.206.608.967	311.884.684.511	340.950.608.967	313.140.684.511
Vay dài hạn	**811.489.271.511**	**3.776.390.885.384**	**303.935.356.396**	**4.283.944.800.499**
Vay ngân hàng (Thuyết minh 19.2)	811.489.271.511	397.090.885.384	311.884.684.511	896.695.472.384
Trái phiếu thường phát hành (Thuyết minh 19.3)	-	3.379.300.000.000	(7.949.328.115)	3.387.249.328.115
Cộng	**1.283.684.510.095**	**4.517.215.246.827**	**1.133.825.223.537**	**4.667.074.533.385**

19.1. 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 Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - chi nhánh Đồng Nai	40.000.000.000	7,5	12.996,8 m2 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 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.
Cộng	**69.989.048.375**		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

19.2. 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%	95 quyền sử dụng đất tại Dự án KĐT mới Nam Vĩnh yên - Giai đoạn 1 - Phân 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, và/hoặc sở hữu sản phẩm được phân chia; quyền yêu cầu hoàn trả tiền ứng trước, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại và thụ hưởng số tiền này; các quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn;...) của Tổng công ty Cổ phần đầu tư phát triển xây dựng phát sinh từ Dự án Khu đô thị Nam Vĩnh yên Giai đoạn 1 - Phân khu 2,3. - 221 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại Dự án KĐT mới Nam Vĩnh yên - Giai đoạn 1 - Phân 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 KĐTM Nam Vĩnh Yên GĐ1, PK2,3 bao gồm nhưng không giới hạn đường giao thông, sân đường nội bộ và các tài sản khác thuộc Dự án KĐTM Nam Vĩnh Yên GĐ1, PK2,3. Các quyền, lợi ích, khoản thanh toán liên quan đến quyền SDĐ và tài sản gắn liền với đất. - Toàn bộ động sản hình thành thuộc Dự án KĐT mới Nam Vĩnh yên - Giai đoạn 1 - Phân khu 2,3 bao gồm nhưng không giới hạn hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước, hàng rào, cổng, cây xanh cảnh quan, hành lang điện và các tài sản khác thuộc Dự án KĐTM Nam Vĩnh Yên GĐ1, PK2,3. - 667 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại Dự án KĐT mới Nam Vĩnh yên - Giai đoạn 1 - Phân 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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 m2 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 m2 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 m2 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 m2 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.
Cộng	**1.209.836.156.895**	**313.140.684.511**			

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

19.3. 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 kỳ tính lãi đầu tiên ba (3) 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 Độ 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 thế chấp tại HDBank thuộc sở hữu của Tổng Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

20. 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	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**	**-**	**189.048.239.781**	**549.428.909.079**	**4.096.071.148.567**
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	-	-	-	-	487.364.672.353	487.364.672.353
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	23.776.352.701	(23.776.352.701)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(23.776.352.700)	(23.776.352.700)
Số dư cuối năm trước	**3.184.925.510.000**	**296.535.538.421**	**-**	**212.824.592.482**	**989.240.876.031**	**4.683.526.516.934**
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	-	-	-	-	988.569.680.575	988.569.680.575
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	14.620.940.171	(14.620.940.171)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(34.115.527.064)	(34.115.527.064)
Số dư cuối năm nay	**4.998.909.620.000**	**1.121.119.538.421**	**-**	**227.445.532.653**	**1.015.089.979.371**	**7.362.564.670.445**

(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-ĐHCĐ 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-ĐHCĐ 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(ii) 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-ĐHCĐ 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.

(iii) 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-ĐHCĐ 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.

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).

21. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

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

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

1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.991.562.255.041	1.727.453.604.087
Doanh thu cung cấp dịch vụ	50.687.733.905	68.801.810.956
Cộng	**2.042.249.988.946**	**1.796.255.415.043**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Hàng bán bị trả lại	15.566.720.497	15.306.297.490
Cộng	**15.566.720.497**	**15.306.297.490**

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	1.975.995.534.544	1.712.147.306.597
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	50.687.733.905	68.801.810.956
Cộng	**2.026.683.268.449**	**1.780.949.117.553**
Trong đó:		
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ với Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	5.198.209.275	4.188.667.782

4. Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1.204.652.975.159	1.206.311.673.223
Giá vốn cung cấp dịch vụ	28.585.813.343	46.210.114.011
Cộng	**1.233.238.788.502**	**1.252.521.787.234**

5. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	31.685.993.905	28.193.689.790
Lãi bán các khoản đầu tư	55.928.200	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.605.851.180	8.700.714.600
Lãi chênh lệch tỷ giá	7.951	-
Cộng	**35.347.781.236**	**36.894.404.390**

6. Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay	82.185.812.180	20.558.181.471
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 lập/(hoàn nhập) dự phòng đầu tư tài chính	(17.307.181.557)	253.856.529.420
Lỗ do sáp nhập	-	75.644.916.059
Chi phí tài chính khác	85.559.775	182.395.127
Cộng	**69.292.148.650**	**350.242.022.077**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

7. Chi phí bán hàng

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí môi giới, quảng cáo	157.581.910.765	81.751.749.101
Chi phí khác	2.941.163.959	5.245.507.272
Cộng	**160.523.074.724**	**86.997.256.373**

8. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí cho nhân viên	52.067.771.557	49.858.715.764
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.656.371.174	4.574.189.651
Chi phí giao tế	11.226.287.101	16.933.856.220
Chi phí khác	47.616.559.849	38.078.710.298
Cộng	**115.566.989.681**	**109.445.471.933**

9. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chênh lệch giá trị tài sản góp vốn và chuyển nhượng	873.659.683.288	590.077.841.184
Lãi phạt chậm thanh toán	1.393.679.053	6.987.844.905
Thu từ các khoản vi phạm hợp đồng	3.202.658.413	2.501.896.558
Thu nhập khác	754.091.687	2.817.982.871
Cộng	**879.010.112.441**	**602.385.565.518**

10. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lỗ thanh lý tài sản cố định	69.773.194.436	-
Các khoản nộp phạt	2.172.672.659	7.058.292.662
Chi phí khác	13.669.538.233	1.215.373.354
Cộng	**85.615.405.328**	**8.273.666.016**

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 20% trên thu nhập tính thuế.

Quyết toán thuế của Tổng Công ty 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 có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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	1.276.804.755.241	612.748.883.828
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm	124.200.441.942	14.172.173.545
- Các khoản điều chỉnh tăng	127.806.293.122	22.872.888.145
- Các khoản điều chỉnh giảm	3.605.851.180	8.700.714.600
Thu nhập tính thuế	1.401.005.197.183	626.921.057.373
Trong đó:		
- Thu nhập tính thuế từ hoạt động bất động sản	*1.441.175.373.331*	*343.499.186.181*
- Thu nhập tính thuế từ hoạt động khác	*(40.170.176.148)*	*283.421.871.192*
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**288.235.074.666**	**125.384.211.475**

12. 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	1.206.311.673.223
Giá vốn dịch vụ cung cấp	28.585.813.343	49.993.904.223
Chi phí nhân công	52.067.771.557	49.858.715.764
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.127.595.137	10.502.420.950
Chi phí dịch vụ mua ngoài	168.808.197.866	83.511.058.161
Chi phí khác	45.086.499.845	48.786.743.219
Cộng	**1.509.328.852.907**	**1.448.964.515.540**

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

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Góp vốn vào Công ty con bằng bất động sản đầu tư	53.520.000.000	-
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 khế ước thông thường	826.030.562.316	659.053.985.707
Phát hành trái phiếu thường	3.379.300.000.000	-
Cộng	**4.205.330.562.316**	**659.053.985.707**

3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm nay VND	Năm trước VND
Trả tiền nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(829.889.867.141)	(474.892.971.978)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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 đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

2. Thông tin về các bên liên quan

Trong năm, Tổng Công ty 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			**5.198.209.275**	**4.188.667.782**
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	27.503.282	530.944.182
Công ty CP Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) Số 2	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	182.220.323	-
Công ty TNHH Du lịch DIC	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	1.312.194.586	-
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	15.660.909	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	329.268.225	-
Công ty CP Vina Đại Phước	Cùng tập đoàn	Cung cấp dịch vụ	3.331.361.950	3.657.723.600
Các hoạt động khác				
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	Công ty con	Chi phí xây dựng	77.715.001.410	235.316.549.019
Công ty CP Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) Số 2	Công ty con	Chi phí xây dựng Cổ tức	143.290.022.075 630.900.000	175.090.572.639 -
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	Công ty con	Lãi cho vay	3.760.575.267	4.009.611.871
Công ty TNHH Du lịch DIC	Công ty con	Chi phí dịch vụ Bán tài sản	3.887.576.171 330.000.000	- -
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 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 5.869.454.820
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Cùng tập đoàn	Chi phí tiếp khách Thu lãi cho vay Cho vay	1.609.648.023 6.635.725.752 -	26.964.235.792 5.873.960.488 5.000.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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		**8.945.497.428**	**16.071.841.362**
Công ty CP bất động sản D.I.C	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	7.647.647.607	13.463.284.000
Công ty TNHH Du lịch DIC	Cung cấp dịch vụ	156.566.274	1.610.528.999
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Cung cấp dịch vụ	331.424.913	314.197.913
Công ty CP Vina Đại Phước	Cung cấp dịch vụ	298.506.225	305.453.775
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	268.800.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	Cung cấp dịch vụ	382.609.923	109.576.675
Công ty CP Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) Số 2	Cung cấp dịch vụ	128.742.486	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn		**186.499.974.132**	**186.499.974.132**
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Trả trước thực hiện dự án	186.499.974.132	186.499.974.132
Phải thu về cho vay		**297.580.000.000**	**116.660.000.000**
Ngắn hạn			
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Cho vay	242.780.000.000	59.860.000.000
Dài hạn			
Công ty CP Gạch men Anh Em	Cho vay	54.800.000.000	56.800.000.000
Phải thu khác		**80.055.365.683**	**58.719.163.901**
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Chi hộ	28.434.482.367	26.964.235.792
	Lãi vay phải thu	13.181.566.617	8.016.087.440
Công ty CP Gạch men Anh Em	Lãi vay phải thu	22.045.543.248	18.284.967.981
Công ty TNHH Du lịch DIC	Chi hộ	15.940.501.271	5.453.872.688
Công ty CP Vina Đại Phước	Cổ tức phải thu	453.272.180	-
Công ty CP Đầu tư Thương mại DIC	Hợp đồng hợp tác kinh doanh	3.000.000.000	3.000.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn		**151.756.572.029**	**244.122.685.754**
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	Chi phí xây dựng	18.130.686.417	105.704.328.336
Công ty CP Đầu tư Phát triển - Xây dựng	Chi phí xây dựng	35.462.059.420	51.658.270.796
Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings	Chi phí xây dựng	19.990.277.504	71.878.401.001
Công ty Cổ phần Bất động sản DIC	Chi phí môi giới	73.015.060.525	12.448.797.254
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Chi phí dịch vụ	243.192.196	1.638.248.629
Công ty TNHH Du lịch DIC	Chi phí dịch vụ	4.915.295.967	794.639.738
Phải trả khác		**157.884.645.326**	**157.884.645.326**
Công ty CP Thủy Cung DIC	Mượn tiền	147.250.000.000	147.250.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nam	Mượn tiền	10.634.645.326	10.634.645.326

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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 VND	Năm trước 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

3. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Tổng Công ty là kinh doanh bất động sản, dịch vụ. Trong đó: lĩnh vực kinh doanh bất động sản chiếm tỷ trọng chủ yếu. Doanh thu và giá vốn đã được thuyết minh tại VI.1 và VI.4 của Thuyết minh báo cáo tài chính, do đó Ban Tổng Giám đốc quyết định chưa áp dụng Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Tổng Công ty chỉ đăng ký kinh doanh hoạt động tại Việt Nam và không có khoản đầu tư nào ra nước ngoài, do đó Ban Tổng Giám đốc quyết định chưa áp dụng Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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 của Tổng Công ty được lập trên cơ sở giả định Tổng Công ty sẽ hoạt động liên tục.

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thành Hưng	Bùi Văn Sự	Hoàng Văn Tăng

Ngày 29 tháng 03 năm 2022