

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

NỘI DUNG	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 4
Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	7 - 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12 - 13
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	14 - 61

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (sau đây gọi tắt là “Tổng Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

Khái quát chung về Tổng Công ty

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

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

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

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

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

Các sự kiện sau ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày 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

Ông Nguyễn Thiện Tuấn	Chủ tịch
Ông Trần Minh Phú	Ủy viên
Ông Lê Văn Tảng	Ủy viên
Ông Nguyễn Quang Tín	Ủy viên
Bà Phạm Thị Mai Hương	Ủy viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Trần Minh Phú	Tổng Giám đốc
Ông Lê Văn Tăng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Hoàng Văn Tăng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc
Ông Bùi Văn Sự	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Văn Thành	Phó Tổng Giám đốc – Bổ nhiệm ngày 29/03/2016

Ban kiểm soát

Bà Hoàng Thị Hà	Trưởng ban
Ông Nguyễn Trọng Nghĩa	Kiểm soát viên
Ông Trần Văn Đạt	Kiểm soát viên

Đại diện pháp luật

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

Kiểm toán viên

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP. Đơn vị đủ điều kiện kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng và đơn vị có lợi ích thuộc lĩnh vực chứng khoán theo quy định của Bộ Tài chính và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc với Báo cáo tài chính 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 báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tổng Công ty trong kỳ. 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 trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Tổng Công ty, với mức độ chính xác, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Tổng Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP

TTP AUDITTING LIMITED COMPANY

Số: 182 /BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

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

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán TTP đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng, được lập ngày 30 tháng 03 năm 2017, từ trang 7 đến trang 61, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2016, 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 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 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 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 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 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 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 Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng tại ngày 31/12/2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp của Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2017

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP

Phó Tổng Giám đốc



Lê Phương Anh

*Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán
Số: 0739-2017-133-1*

Kiểm toán viên

Hoàng Thị Khánh Vân

*Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán
Số 0371-2017-133-1*

Mẫu số: B 01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
			Số cuối năm	Số đầu năm
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.182.170.299.524	3.211.018.731.920
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	179.462.187.815	64.549.207.165
111	Tiền		179.412.187.815	43.558.165.767
112	Các khoản tương đương tiền		50.000.000	20.991.041.398
120	Đầu tư tài chính ngắn hạn	V.2	40.000.000.000	-
121	Chứng khoán kinh doanh		-	-
122	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)		-	-
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		40.000.000.000	-
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		1.046.747.241.997	676.226.638.338
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	713.954.723.549	496.420.672.949
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	203.501.000.485	71.384.731.642
133	Phải thu nội bộ ngắn hạn		-	-
134	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	V.5	30.700.000.000	4.000.000.000
136	Phải thu ngắn hạn khác	V.6	127.775.426.623	130.666.400.175
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(29.218.312.490)	(26.276.012.875)
139	Tài sản thiếu chờ xử lý	V.7	34.403.830	30.846.447
140	Hàng tồn kho	V.8	2.858.384.052.436	2.436.693.576.382
141	Hàng tồn kho		2.858.982.948.566	2.437.143.822.512
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		(598.896.130)	(450.246.130)
150	Tài sản ngắn hạn khác		57.576.817.276	33.549.310.035
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	V.9	42.423.548.163	8.746.325.134
152	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	V.10	5.235.625.903	18.191.539.139
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.10	9.917.643.210	6.611.445.762
154	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
155	Tài sản ngắn hạn khác		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		1.693.635.395.548	1.878.291.152.766
210	Các khoản phải thu dài hạn		298.161.671.208	318.139.707.171
211	Phải thu dài hạn của khách hàng	V.3	168.674.434.812	167.255.979.388
212	Trả trước cho người bán dài hạn		-	-
213	Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc		-	-
214	Phải thu nội bộ dài hạn		-	-
215	Phải thu về cho vay dài hạn	V.5	40.698.803.794	62.140.745.782
216	Phải thu dài hạn khác	V.6	88.788.432.602	88.742.982.001
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		-	-
220	Tài sản cố định		258.830.091.427	245.575.159.129
221	Tài sản cố định hữu hình	V.11	246.995.411.087	234.912.117.067
222	Nguyên giá		483.102.377.189	422.550.744.230
223	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(236.106.966.102)	(187.638.627.163)
227	Tài sản cố định vô hình	V.12	11.834.680.340	10.663.042.062
228	Nguyên giá		12.635.194.097	11.407.411.315
229	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(800.513.757)	(744.369.253)
230	Bất động sản đầu tư	V.13	121.102.139.909	123.991.256.565
231	Nguyên giá		144.455.832.878	144.455.832.878
232	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(23.353.692.969)	(20.464.576.313)
240	Tài sản dở dang dài hạn		68.781.763.243	77.975.958.041
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		-	-
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.14	68.781.763.243	77.975.958.041
250	Đầu tư tài chính dài hạn	V.2	894.838.088.598	1.065.569.311.406
251	Đầu tư vào Công ty con		-	-
252	Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết		751.039.867.909	809.073.011.517
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		150.793.688.973	222.348.688.973
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)		(6.995.468.284)	(7.852.389.084)
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	42.000.000.000
260	Tài sản dài hạn khác		51.921.641.163	47.039.760.454
261	Chi phí trả trước dài hạn	V.9	30.940.737.957	25.443.392.593
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	V.15	20.980.903.206	21.596.367.861
263	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		-	-
268	Tài sản dài hạn khác		-	-
269	Lợi thế thương mại		-	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.875.805.695.072	5.089.309.884.686

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	NỢ PHẢI TRẢ		3.077.744.741.352	2.432.973.437.422
310	Nợ ngắn hạn		1.298.517.198.101	995.785.492.325
311	Phải trả người bán ngắn hạn	V.16	160.109.952.362	113.968.068.632
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.17	513.518.552.032	285.669.324.284
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.18	36.200.143.550	9.618.370.333
314	Phải trả người lao động		21.169.457.524	18.950.688.860
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	V.19	95.733.841.989	78.137.169.251
316	Phải trả nội bộ ngắn hạn		-	-
317	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	V.20	5.457.677.373	3.487.872.356
319	Phải trả ngắn hạn khác	V.21	162.833.304.178	175.445.322.340
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.22	306.516.839.111	310.301.414.311
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	200.000.000
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.23	(3.022.570.018)	7.261.958
323	Quỹ bình ổn giá		-	-
324	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
330	Nợ dài hạn		1.779.227.543.251	1.437.187.945.097
331	Phải trả người bán dài hạn		-	-
332	Người mua trả tiền trước dài hạn		-	-
333	Chi phí phải trả dài hạn		-	-
334	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh		-	-
335	Phải trả nội bộ dài hạn		-	-
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	V.20	309.614.748.860	312.988.984.851
337	Phải trả dài hạn khác	V.21	1.411.929.462	2.157.848.801
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.22	1.430.867.580.735	1.079.327.223.130
339	Trái phiếu chuyển đổi		-	-
340	Cổ phiếu ưu đãi		-	-
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	V.24	36.688.060.483	42.147.301.339
342	Dự phòng phải trả dài hạn	V.25	645.223.711	566.586.976
343	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		-	-
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.798.060.953.720	2.656.336.447.264
410	Vốn chủ sở hữu		2.798.060.953.720	2.656.336.447.264
411	Vốn góp của chủ sở hữu	V.26	2.381.948.190.000	2.145.337.930.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.381.948.190.000	2.145.337.930.000
411b	Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	Thặng dư vốn cổ phần	V.26	66.111.261.707	237.736.521.707
413	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		-	-
414	Vốn khác của chủ sở hữu		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
415	Cổ phiếu quỹ (*)		-	-
417	Chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	-
418	Quỹ đầu tư phát triển	V.26	163.672.057.495	161.961.502.413
419	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		-	-
420	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		-	-
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	V.26	119.541.816.792	66.073.619.772
421a	Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối năm trước		61.095.839.034	55.612.798.813
421b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		58.445.977.758	10.460.820.959
422	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		-	-
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	V.26	66.787.627.727	45.226.873.372
430	Nguồn kinh phí		-	-
431	Nguồn kinh phí		-	-
432	Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.875.805.695.072	5.089.309.884.686

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Lê Thành Hưng

Nguyễn Quang Tín



Trần Minh Phú

Lập, ngày 30 tháng 3 năm 2017

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

BÁO CÁO
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	1.314.637.475.118	692.022.624.428
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	VI.2	162.708.886.794	36.797.377.674
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.3	1.151.928.588.324	655.225.246.754
11	Giá vốn hàng bán	VI.4	833.342.523.007	491.247.724.636
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		318.586.065.317	163.977.522.118
21	Doanh thu hoạt động tài chính	VI.5	23.704.306.892	62.680.671.166
22	Chi phí tài chính	VI.6	51.666.905.016	6.154.448.991
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		15.687.433.198	7.713.389.459
25	Phần lãi hoặc lỗ trong Công ty liên doanh, liên kết		(42.970.446.005)	(6.793.849.528)
26	Chi phí bán hàng	VI.7	74.474.032.977	82.556.639.604
27	Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.8	82.419.435.982	86.351.753.703
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		90.759.552.229	44.801.501.458
31	Thu nhập khác		6.777.334.933	12.111.842.205
32	Chi phí khác		5.719.875.281	24.779.753.174
40	Lợi nhuận khác	VI.9	1.057.459.652	(12.667.910.969)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		91.817.011.881	32.133.590.489
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI.10	31.547.425.874	10.382.318.919
52	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	VI.11	(5.367.588.987)	7.941.252.168
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		65.637.174.994	13.810.019.402
61	Lợi sau thuế của Tổng Công ty mẹ		58.445.977.758	10.460.820.959
62	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		7.191.197.236	3.349.198.443
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.12	236	44

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Lê Thành Hưng

Nguyễn Quang Tín

Trần Minh Phú

Lập, ngày 30 tháng 3 năm 2017

BÁO CÁO
LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
			Năm nay	Năm trước
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
01	Lợi nhuận trước thuế		91.817.011.881	32.133.590.489
	Điều chỉnh cho các khoản			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		22.497.102.856	24.904.125.073
03	Các khoản dự phòng		1.212.705.174	10.229.797.187
04	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại khoản mục tiền		21.055.708.232	(2.221.477)
05	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(17.517.512.626)	(31.911.006.788)
06	Chi phí lãi vay		15.687.433.198	7.713.389.459
08	Lợi nhuận từ hoạt động KD trước thay đổi vốn LĐ		134.752.448.715	43.067.673.943
09	Tăng, giảm các khoản phải thu		(293.715.748.755)	16.152.663.052
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		(421.839.126.054)	(449.638.474.525)
11	Tăng, giảm các khoản phải trả		409.901.403.881	194.304.464.964
12	Tăng, giảm chi phí trả trước		(39.174.568.393)	(1.208.211.399)
13	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		-	30.757.601.827
14	Tiền lãi vay đã trả		(146.577.042.819)	(182.266.961.424)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(6.728.991.201)	(11.839.863.156)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.825.886.876)	(9.472.494.698)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(365.207.511.502)	(370.143.601.416)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
21	Tiền chi mua sắm, xây dựng TS và tài sản dài hạn khác		(21.428.470.462)	(18.747.911.356)
22	Tiền thu thanh lý, bán TSCĐ, tài sản dài hạn khác		487.563.636	224.347.273
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(84.962.000.000)	(360.602.095.890)
24	Tiền thu cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		77.586.834.247	317.302.095.890
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(870.498.847)	(20.682.026.915)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		82.639.524.860	11.832.840.840
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		17.122.176.444	30.445.694.610
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		70.575.129.878	(40.227.055.548)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
31	Tiền thu phát hành CP, nhận vốn góp của chủ sở hữu		65.000.000.000	208.982.600.000
32	Tiền trả lại vốn cho các CSH, mua lại CP đã phát hành		-	-
33	Tiền thu từ đi vay		1.128.130.922.854	278.444.071.971
34	Tiền trả nợ gốc vay		(783.584.877.177)	(410.256.413.867)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(75.345.242.360)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		409.546.045.677	1.825.015.744

Mẫu số: B 09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

2. Cấu trúc Tổng Công ty

Các Công ty con, Công ty liên kết

Tên Công ty	Lĩnh vực kinh doanh chính	% Sở hữu
Công ty con		
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới; Sửa chữa xe máy, thiết bị thi công và phương tiện vận tải.	51,67
Công ty CP Du lịch và Thương mại DIC	Kinh doanh khách sạn, du lịch; Vận chuyển hành khách du lịch đường bộ; Kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành trong nước và nước ngoài ...	68,58
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng; Khai thác, chế biến khoáng sản làm vật liệu xây dựng ...	96,36
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Khoáng Sản Miền Trung	Khảo sát, thăm dò, chế biến khoáng sản phi kim loại làm vật liệu xây dựng, khai thác khoáng sản ...	68,96
Công ty CP Cầu kiện Bê tông DIC Miền Đông	Sản xuất cầu kiện bê tông ...	91,05
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nam	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới ...	98,00

Tên Công ty	Lĩnh vực kinh doanh chính	% Sở hữu
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) Số 2	Đầu tư xây dựng, sản xuất và kinh doanh vật liệu, kinh doanh bất động sản.	50,07
Công ty liên kết		
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An	Đầu tư xây dựng, sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, khai thác chế biến khoáng sản, khách sạn du lịch.	29,97
Công ty CP Bất động sản DIC	Kinh doanh nhà, môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất, quản lý bất động sản, tư vấn đầu tư, xây dựng.	42,67
Công ty CP Vina Đại phước	Kinh doanh nhà, môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất, quản lý bất động sản...	28,00
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê Tông	Sản xuất và kinh doanh bê tông thương phẩm, Kinh doanh và sửa chữa thiết bị, xe máy thi công xây dựng, đầu tư xây dựng.	36,00
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch, khách sạn, quán rượu, bia, quầy bar; kinh doanh dịch vụ ăn uống; mua bán đồ uống có cồn và đồ uống không có cồn.	43,00
Công ty CP Đầu tư Việt Thiên Lâm	Tư vấn đầu tư, kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình dân dụng.	22,00
Công ty CP Gạch men Anh em	Sản xuất mua bán gạch men, khai thác khoáng sản...	40,83
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Du lịch thể thao Vũng Tàu	Tổ chức các giải thể thao, kinh doanh sân golf, mua bán dụng cụ thể thao, dịch vụ kho cảng, thi công xây dựng các công trình dân dụng...	23,92

3. **Lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh**

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

4. **Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

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

1. **Kỳ kế toán**

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2. Các khoản đầu tư tài chính

2.1. Nguyên tắc ghi nhận

Đầu tư vào Công ty con

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

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

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

Đầu tư vào Công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Lập dự phòng các khoản đầu tư tài chính

Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn

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

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

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán

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

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

3. Các khoản phải thu

3.1. Nguyên tắc ghi nhận

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

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

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

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

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

3.2. Lập dự phòng phải thu khó đòi

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

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

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:

30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.

50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.

70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.

100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.

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

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

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

4. Hàng tồn kho

4.1. Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

4.2. Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

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

4.3. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

4.4. Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

5. Chi phí trả trước

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

5.1. Công cụ, dụng cụ

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

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

5.2. Chi phí sửa chữa tài sản cố định

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

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

6.1. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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

6.2. Tài sản cố định vô hình

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

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời gian khấu hao là: 38 năm.

7. Bất động sản đầu tư

7.1. Nguyên tắc ghi nhận

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

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

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

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

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

7.2. Phương pháp khấu hao

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

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

8. Nợ phải trả

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

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

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

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

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

9. Vay

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

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

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

10. **Vốn hoá các khoản chi phí đi vay**

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

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

Tổng chi phí đi vay phát sinh trong kỳ	:	168.863.641.251 đồng
Trong đó:		
Chi phí đi vay được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	:	15.687.433.198 đồng
Chi phí đi vay được vốn hóa	:	153.176.208.053 đồng

11. **Chi phí phải trả**

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

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

12. **Doanh thu chưa thực hiện**

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

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

13. **Trái phiếu thường**

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

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

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

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

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

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

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

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

14.1. Vốn góp của chủ sở hữu

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

14.2. Thặng dư vốn cổ phần

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

14.3. Cổ phiếu quỹ

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

14.4. Các quỹ

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

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

15. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

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

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

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

16.1. Doanh thu bán hàng

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

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

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

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

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

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

16.2. Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

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

Xác định được phân 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.

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

16.3. Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

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

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

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

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;

Tổng Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

16.5. Doanh thu xây dựng

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

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

16.6. Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

16.7. Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

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

17. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

18. Giá vốn hàng bán

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

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

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

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

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

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

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

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

19.1. Chi phí tài chính

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

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

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

Chi phí đi vay

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

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

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

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

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

20. Lợi nhuận khác

20.1. Thu nhập khác

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

20.2. Chi phí khác

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

21. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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

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

Theo Luật số 32/2013/QH13 về sửa đổi bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá XIII kỳ họp thứ 5 thông qua ngày 19 tháng 6 năm 2013, thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp phổ thông giảm từ 22% xuống còn 20% từ ngày 01 tháng 01 năm 2016.

Báo cáo bộ phận

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

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

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

22. Ước tính kế toán

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

23. Bên liên quan

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

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

24. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Tiền mặt	16.376.157.225	10.569.820.385
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	163.003.945.838	32.952.296.382
Tiền đang chuyển	32.084.752	36.049.000
Các khoản tương đương tiền	50.000.000	20.991.041.398
Cộng	179.462.187.815	64.549.207.165

2. Các khoản đầu tư tài chính

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

	Cuối năm VND		Đầu năm VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc ^(iv)	Dự phòng
Tiền gửi có kỳ hạn	40.000.000.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam ⁽ⁱ⁾	40.000.000.000	-	-	-
Trái phiếu	-	-	-	-
Cộng	40.000.000.000	-	40.000.000.000	-

(i) Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 02/2015/MSB-DIC ngày 25/12/2015 của Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam, kỳ hạn 18 tháng từ ngày 25/12/2015 đến ngày 26/6/2017, hưởng lãi suất 7,2%/năm.

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Cuối năm VND			Đầu năm VND						
	SL	%	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	SL	%	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết			751.039.867.909	-	751.039.867.909			809.073.011.517	-	809.073.011.517
Công ty CP Vina Đại Phước	45.080.000	28,00	440.097.428.136	-	440.097.428.136	45.080.000	28,00	444.426.358.257	-	444.426.358.257
Công ty CP ĐTP T Phương Nam	18.920.000	43,00	152.039.450.663	-	152.039.450.663	18.920.000	43,00	189.750.537.261	-	189.750.537.261
Công ty CP Đầu tư Việt Thiên Lâm	8.622.034	22,00	83.465.845.094	-	83.465.845.094	8.622.034	22,00	83.647.541.017	-	83.647.541.017
Công ty CP Gạch men Anh Em	7.350.000	40,83	7.848.245.739	-	7.848.245.739	7.350.000	40,83	14.951.982.461	-	14.951.982.461
Công ty CP ĐTP XD Bê tông	1.259.994	36,00	28.288.816.911	-	28.288.816.911	1.259.994	36,00	26.623.959.163	-	26.623.959.163
Công ty CP ĐTP XD DL Thẻ thao VT	1.793.856	24,86	17.292.430.335	-	17.292.430.335	1.793.856	23,92	16.187.356.846	-	16.187.356.846
Công ty CP ĐTP XD số 2	1.050.000	41,67	-	-	-	1.050.000	41,67	11.527.263.446	-	11.527.263.446
Công ty CP ĐTP XD Hội An	899.100	29,97	15.935.135.961	-	15.935.135.961	899.100	29,97	15.900.988.370	-	15.900.988.370
Công ty CP Bất động sản DIC	481.500	42,67	6.072.515.070	-	6.072.515.070	481.500	42,67	6.057.024.696	-	6.057.024.696

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Cuối năm VND				Đầu năm VND					
	SL	%	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	SL	%	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào đơn vị khác			150.793.688.973	(6.995.468.284)	143.798.220.689			222.348.688.973	(7.852.389.084)	214.496.299.889
Công ty CP DIC số 4	802.179	14,55	7.369.504.500	-	7.369.504.500	727.600	14,55	7.369.504.500	-	7.369.504.500
Công ty CP Đầu tư & Thương mại DIC	2.683.259	10,09	33.062.084.473	(899.960.377)	32.162.124.096	1.452.548	10,09	33.062.084.473	(899.960.377)	32.162.124.096
Công ty CP Xi măng Fico Tây Ninh	-	-	-	-	-	6.800.000	10,00	68.000.000.000	-	68.000.000.000
Công ty CP Tài chính Sông Đà ⁽ⁱ⁾	-	-	-	-	-	2.400.000	4,80	24.000.000.000	-	24.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội ⁽ⁱ⁾	1.090.909	-	24.000.000.000	-	24.000.000.000	-	-	-	-	-
Công ty CP ĐPTXD Thanh Bình	143.000	9,02	1.240.000.000	(783.914.553)	456.085.447	130.000	9,02	1.240.000.000	(783.914.553)	456.085.447
Công ty CP Sông Đà - Hà Nội	600.000	15,00	6.000.000.000	-	6.000.000.000	600.000	15,00	6.000.000.000	-	6.000.000.000
Công ty CP Cao su Phú Riềng Kratie	2.000.000	5,00	20.000.000.000	-	20.000.000.000	2.000.000	5,00	20.000.000.000	-	20.000.000.000
Công ty TNHH J&D Đại An	-	5,00	8.469.000.000	(6.124.754)	8.462.875.246	-	5,00	8.469.000.000	(6.124.754)	8.462.875.246
Công ty TNHH Taekwang DIC	-	10,00	38.025.000.000	-	38.025.000.000	-	10,00	38.025.000.000	-	38.025.000.000
Ủy thác vốn DC2	-	-	-	-	-	211.800	8,40	3.706.500.000	(2.732.220.000)	974.280.000
Ủy thác vốn DIC	1.239.318	6,44	11.733.600.000	(5.239.573.680)	6.494.026.320	1.169.160	6,44	11.733.600.000	(3.430.169.400)	8.303.430.600
TCT Bia- Rượu - Nước GK Sài Gòn	-	0,01	700.000.000	-	700.000.000	-	0,01	700.000.000	-	700.000.000
Công ty CP TM Sabeco trung tâm	-	0,01	43.000.000	-	43.000.000	-	0,01	43.000.000	-	43.000.000
Đầu tư dài hạn khác	-	-	151.500.000	(65.894.920)	85.605.080	-	-	-	-	-
Cộng			901.833.556.882	(6.995.468.284)	894.838.088.598			1.031.421.700.490	(7.852.389.084)	1.023.569.311.406

(i) Theo công văn số 696/NHNN-TTGSNH ngày 04/02/2016 của Ngân hàng Nhà nước về việc hoán đổi cổ phiếu của SDFC; Thống đốc ngân hàng Nhà nước đã chấp nhận cho phép Ngân hàng TMCP Quân Đội phát hành 31.181.818 cổ phiếu MBB để hoán đổi 68.600.000 cổ phiếu SDFC và đã được UBCK Nhà nước chấp thuận.

3. Phải thu khách hàng

a) Phải thu ngắn hạn của khách hàng	Cuối năm VND		Đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	347.615.946.067	-	334.850.089.694	-
Công ty CP ĐTPTXD Bê tông	548.804.532	-	15.000.480	-
Công ty CP ĐTPTXD (DIC) số 2	-	-	181.352.524	-
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	5.005.192.643	-	11.326.239.988	-
Công ty CP Bất động sản DIC	343.625.021	-	14.025.000	-
Công ty CP Vina Đại Phước	193.780.686.855	-	239.756.372.673	-
Công ty CP ĐT Việt Thiên Lâm	79.745.598.078	-	78.799.961.130	-
Công ty CP GM Anh Em DIC	3.807.100	-	2.675.640	-
Công ty CP ĐTPTXD Thanh Bình	88.758.302	-	6.125.160	-
Công ty CP DIC số 4	64.269.286.888	-	2.044.695.188	-
Công ty TNHH J& D Đại An	93.082.175	-	93.082.175	-
Công ty CP Đầu tư XD A.T.A	3.732.653.048	-	2.607.565.448	-
Công ty CP ĐTPTXD DL Thể thao	4.451.425	-	2.994.288	-
Phải thu khách hàng khác	366.338.777.482	(21.341.602.305)	161.570.583.255	(18.399.302.690)
Ban QLDA CN Xây dựng BR-VT	26.333.844.214	-	20.557.404.736	-
Công ty TNHH Phước An	60.463.000.000	-	-	-
Công ty CP XD Phước Thành	3.305.000.000	-	-	-
Công ty cổ phần UNA	1.586.514.113	-	1.636.514.113	-
Công ty TNHH Chấn Long	1.563.862.533	-	399.163.411	-
Các khách hàng khác	273.086.556.622	(21.341.602.305)	138.977.500.995	(18.399.302.690)
Cộng	713.954.723.549	(21.341.602.305)	496.420.672.949	(18.399.302.690)

b) Phải thu dài hạn của khách hàng	Cuối năm VND		Đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan				
Công ty CP Đầu tư Việt Thiên Lâm	119.618.397.118	-	118.199.941.694	-
Phan Văn Bình	20.369.021.195	-	20.369.021.195	-
Nguyễn Vũ Tuấn	20.369.016.499	-	20.369.016.499	-
Lê Văn Hưởng	8.318.000.000	-	8.318.000.000	-
Cộng	168.674.434.812	-	167.255.979.388	-

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	Cuối năm VND		Đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Trả trước cho các bên liên quan				
Công ty CP Bất động sản DIC	3.470.381.534	-	1.280.121.672	-

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	Cuối năm VND		Đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Công ty CP ĐTPPT Phương Nam	143.249.987.066	-	-	-
Công ty CP ĐTPTXD số 4	-	-	162.959.415	-
Các nhà cung cấp khác, gồm				
Công ty CP ĐTPTXD Phước An	12.586.641.114	-	16.376.480.114	-
Công ty TNHH Phước An	3.382.964.777	-	19.725.294.000	-
Công ty CP Công trình GT 68	10.312.541.774	-	10.312.541.774	-
Công ty TNHH Kỹ nghệ Việt	6.374.848.000	-	-	-
Các nhà cung cấp khác	24.123.636.220	(1.127.106.180)	23.527.334.667	(1.127.106.180)
Cộng	203.501.000.485	(1.127.106.180)	71.384.731.642	(1.127.106.180)

5. Phải thu về cho vay

a) Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	12.700.000.000	4.000.000.000
Công ty CP ĐTPTXD DL Thể thao Vũng Tàu	18.000.000.000	-
Cộng	30.700.000.000	4.000.000.000

b) Phải thu về cho vay dài hạn

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) Số 2	-	3.042.447.000
Công ty CP Gạch men Anh em DIC	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty CP Cấu kiện Bê tông DIC - Miền Đông	-	399.494.988
Công ty CP Đầu tư XD A.T.A (BQL dự án A.T.A)	26.242.803.794	48.698.803.794
Công ty CP Đầu tư XD A.T.A	4.456.000.000	-
Cộng	40.698.803.794	62.140.745.782

6. Phải thu khác

a) Phải thu ngắn hạn khác

	Cuối năm VND		Đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Phải thu người lao động	-	-	78.229.147	-
Tạm ứng	32.537.288.221	(6.717.607.815)	71.816.654.886	(6.717.607.815)
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	379.510.000	-	371.110.000	-
Phải thu khác	94.858.628.402	(31.996.190)	58.400.406.142	(31.996.190)

a) Phải thu ngắn hạn khác	Cuối năm VND		Đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	34.549.629.936	-	35.875.498.262	-
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng	-	-	58.774.289	-
Ứng trước đền bù DA Long Tân	28.217.555.600	-	-	-
Ứng trước đền bù DA Bắc V. Tàu	10.075.000.000	-	-	-
Các khoản phải thu khác	22.016.442.866	(31.996.190)	22.466.133.591	(31.996.190)
Cộng	127.775.426.623	(6.749.604.005)	130.666.400.175	(6.749.604.005)

b) Phải thu dài hạn khác	Cuối năm VND		Đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.470.072.834	-	1.424.622.233	-
Phải thu khác	87.318.359.768	-	87.318.359.768	-
Công ty CP Đầu tư và TM DIC	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư XD A.T.A	84.318.359.768	-	84.318.359.768	-
Cộng	88.788.432.602	-	88.742.982.001	-

7. Tài sản thiếu chờ xử lý	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Hàng tồn kho (Công ty CP Du lịch và Thương mại DIC)	34.403.830	19.650.717
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Khoáng sản Miền Trung	-	3.013.888
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1	-	8.181.842
Cộng	34.403.830	30.846.447

8. Hàng tồn kho	Cuối năm VND		Đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi đường	-	-	676.283.520	-
Nguyên liệu, vật liệu	16.810.381.977	-	12.174.349.505	-
Công cụ, dụng cụ	932.126.041	-	1.578.011.587	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ^(*)	2.797.138.619.849	-	2.366.433.402.748	-
Thành phẩm	19.566.318.090	(598.896.130)	18.628.102.240	(450.246.130)
Thành phẩm bất động sản	16.177.240.961	-	11.611.691.272	-
Hàng hóa	8.044.239.389	-	308.044.905	-
Hàng hoá bất động sản	-	-	25.733.936.735	-
Hàng gửi đi bán	314.022.259	-	-	-
Cộng	2.858.982.948.566	(598.896.130)	2.437.143.822.512	(450.246.130)

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

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Dự án CSHT khu Trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu	107.999.630.844	98.157.540.046
Dự án khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước ⁽ⁱ⁾	805.899.965.460	756.436.440.270
Dự án khu đô thị trục đường 51B, Vũng Tàu	1.774.950.578	1.764.791.930
Dự án chung cư B13 - Vũng Tàu Gateway	72.517.344.131	11.486.082.313
Dự án tổ hợp KS, văn phòng - Phoenix (GĐ 1)	239.326.839.978	158.820.590.358
Dự án căn hộ cao cấp DIC - Phoenix (GĐ 2)	458.370.401.190	247.515.359.949
Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	719.129.651.261	669.240.593.955
Dự án khu dân cư P4 Hậu Giang	104.559.675.956	103.471.929.737
Dự án khu biệt thự An Sơn, TP. Đà Lạt	79.139.375.808	112.148.473.799
Dự án khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch	7.170.536.412	5.417.610.738
Dự án khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch ⁽ⁱ⁾	73.972.489.101	62.474.437.985
Dự án Thủy Tiên Resort, Tp. Vũng Tàu	-	59.969.039.164
Tổng thầu thi công Bệnh viện Bà Rịa	3.279.349.747	8.705.807.921
Dự án khu đô thị An Thới, Phú Quốc, Kiên Giang	20.368.115.022	18.893.719.567
Khách sạn DIC Star Vĩnh Yên	2.426.475.305	1.092.869.873
Dự án Block B Pullman	14.424.115.029	1.451.669.099
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	86.779.704.027	49.386.446.044
Cộng	2.797.138.619.849	2.366.433.402.748

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

9. Chi phí trả trước

a) Chi phí trả trước ngắn hạn

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Công cụ dụng cụ	861.177.882	1.935.456.508
Chi phí bán hàng chờ phân bổ	40.598.993.463	5.705.903.266
Chi phí thuê văn phòng ngắn hạn	204.587.628	-
Chi phí hoàn thiện văn phòng	26.234.452	204.587.628
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	732.554.738	900.377.732
Cộng	42.423.548.163	8.746.325.134

b) Chi phí trả trước dài hạn

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Công cụ dụng cụ	11.459.178.013	6.523.516.072
Chi phí thuê văn phòng dài hạn	4.916.302.723	5.120.890.351
Chi phí hoàn thiện văn phòng	1.093.102.184	1.145.571.088

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
b) Chi phí trả trước dài hạn		
Chi phí sửa chữa thường xuyên	6.503.638.119	2.097.277.231
Lợi thế thương mại	890.317.565	2.400.925.515
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	6.078.199.353	8.155.212.336
Cộng	30.940.737.957	25.443.392.593
10. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		
	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	5.235.625.903	18.191.539.139
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	9.917.643.210	6.611.445.762
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	-	-
Các khoản thuế nộp thừa cho Nhà nước	9.917.643.210	6.611.445.762
Cộng	15.153.269.113	24.802.984.901

11. Tài sản cố định hữu hình	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	231.994.233.588	129.448.065.521	39.741.056.977	9.174.659.835	12.192.728.309	422.550.744.230
Mua trong năm	382.423.787	10.268.937.215	2.187.259.999	275.389.825	1.132.626.258	14.246.637.084
Đầu tư XD hoàn thành	15.023.734.827	520.851.030	-	286.831.000	-	15.831.416.857
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.264.052.320)	(1.482.791.711)	(777.311.873)	(831.172.260)	(4.355.328.164)
Biến động khác	1.176.960.279	32.349.086.757	1.070.847.712	-	232.012.434	34.828.907.182
Số dư cuối năm	248.577.352.481	171.322.888.203	41.516.372.977	8.959.568.787	12.726.194.741	483.102.377.189
Hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	67.489.117.375	84.468.792.859	23.094.168.652	7.975.099.735	4.611.448.542	187.638.627.163
Khấu hao trong năm	7.555.259.341	7.756.558.394	3.286.495.886	343.270.932	610.257.143	19.551.841.696
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.051.411.656)	(1.428.960.301)	(757.412.451)	(831.172.260)	(4.068.956.668)
Biến động khác	569.665.232	31.112.928.533	1.070.847.712	-	232.012.434	32.985.453.911
Số dư cuối năm	75.614.041.948	122.286.868.130	26.022.551.949	7.560.958.216	4.622.545.859	236.106.966.102
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	164.505.116.213	44.979.272.662	16.646.888.325	1.199.560.100	7.581.279.767	234.912.117.067
Tại ngày cuối năm	172.963.310.533	49.036.020.073	15.493.821.028	1.398.610.571	8.103.648.882	246.995.411.087

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để chấp, cầm cố các khoản vay: 148.682.994.254 đồng.
Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 80.293.526.734 đồng.

12. Tài sản cố định vô hình	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Tài sản cố định khác	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	11.034.359.499	141.321.000	231.730.816	11.407.411.315
Tăng trong năm (DIC 2)	1.227.782.782	-	-	1.227.782.782
Số dư cuối năm	12.262.142.281	141.321.000	231.730.816	12.635.194.097
Hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	523.873.558	141.321.000	79.174.695	744.369.253
Khấu hao trong năm	44.557.964	-	11.586.540	56.144.504
Số dư cuối năm	568.431.522	141.321.000	90.761.235	800.513.757
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	10.510.485.941	-	152.556.121	10.663.042.062
Tại ngày cuối năm	11.693.710.759	-	140.969.581	11.834.680.340

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình đã dùng thế chấp các khoản vay: 11.007.812.781 đồng.
Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 141.321.000 đồng.

13. Bất động sản đầu tư	Quyền sử dụng đất VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	144.455.832.878
Mua trong năm	-
Số dư cuối năm	144.455.832.878
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	20.464.576.313
Khấu hao trong năm	2.889.116.656
Số dư cuối năm	23.353.692.969
Giá trị còn lại	
Tại ngày đầu năm	123.991.256.565
Tại ngày cuối năm	121.102.139.909

Giá trị còn lại cuối năm của BĐS đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 121.102.139.909 đ.

14. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Sửa chữa khách sạn Capsaint Jacques	1.193.299.736	9.337.844.407
Mỏ đá tại Gia Kiệm, Đồng Nai	1.023.048.503	222.062.503
Chi phí sửa chữa văn phòng TCT	45.220.909	-
Cảng thông quan nội địa	29.404.936.995	29.404.936.995
Dự án khu du lịch sinh thái, vui chơi giải trí Ba Sao	21.503.954.387	21.503.954.387
Chi phí xây dựng dở dang khác	15.611.302.713	17.507.159.749
Cộng	68.781.763.243	77.975.958.041
15. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Lợi nhuận chưa thực hiện từ tài sản mua bán nội bộ	733.214.947	733.214.947
Lợi nhuận chưa thực hiện khi góp vốn vào Công ty liên kết	20.247.688.259	20.863.152.914
Cộng	20.980.903.206	21.596.367.861
16. Phải trả người bán ngắn hạn	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Công ty TNHH Xuân Vy	2.025.885.297	7.389.116.128
Công ty TNHH Kỹ nghệ Toàn Tâm	6.814.375.000	8.814.375.000
Công ty TNHH B và H	3.716.611.349	1.573.723.459
Công ty TNHH Thang máy và Thiết bị Thăng Long	19.371.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng Phương Linh	7.543.765.000	-
Công ty CP Trang trí nội thất Mộc Đại	2.076.473.392	-
Công ty CP Sông Đà DIC	-	772.311.998
DNTN Ngọc Hà	2.181.932.770	-
Công ty TNHH Xây dựng Đất Lợi	1.990.186.650	-
Công ty TNHH Kim Hưng Phát	6.847.981.626	-
Công ty TNHH TMDV An Đại Phát	2.889.056.571	-
Công ty TNHH MTV NT3 (Tín Nghĩa)	4.855.914.051	4.855.914.051
Công ty CP TM XD Lê Nguyễn	2.170.570.000	2.170.570.000
Công ty TNHH DV VT Nam Thành	2.075.452.461	2.075.452.461
Công ty CP kinh doanh VLXD số 15	3.112.651.476	2.213.667.998
Công ty TNHH PJ Vina	3.961.266.919	-
Phải trả các nhà cung cấp khác	67.310.086.353	71.570.668.338
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan, gồm		
Công ty CP ĐTPTXD Bê tông	324.626.850	6.826.623.000
Cty CP ĐTPTXD (DIC) số 2	-	2.942.446.161
Công ty Cp Bất động sản DIC	2.313.913.226	2.291.527.425

16. Phải trả người bán ngắn hạn	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Công ty CP ĐTPTXD DLTT Vũng Tàu	-	-
Công ty CP ĐTPTXD Thanh Bình	8.821.471.067	471.672.613
Công ty CP DIC số 4	9.706.732.304	-
Cộng	160.109.952.362	113.968.068.632

17. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Công ty CP Taekwang Vina Industrial	11.331.120.000	-
Nhóm khách hàng mua BĐS của Tổng Công ty	496.366.373.973	271.102.830.373
Các khách hàng khác	5.821.058.059	14.566.493.911
Cộng	513.518.552.032	285.669.324.284

18. Thuế

a) Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	Đầu năm VND	Số phải thu VND	Số đã thực nộp VND	Cuối năm VND
Các khoản thuế nộp thừa cho NN	6.611.445.762	300.519.878	3.606.717.326	9.917.643.210
Cộng	6.611.445.762	300.519.878	3.606.717.326	9.917.643.210

b) Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	Đầu năm VND	Số phải nộp VND	Số đã thực nộp VND	Cuối năm VND
Thuế giá trị gia tăng	2.306.955.818	24.917.784.847	21.029.769.475	6.194.971.190
Thuế tiêu thụ đặc biệt	25.508.414	119.450.091	141.601.862	3.356.643
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.122.239.274	31.559.841.018	6.728.991.201	27.953.089.091
Thuế thu nhập cá nhân	270.980.804	2.067.577.294	2.150.145.308	188.412.790
Thuế tài nguyên	1.411.160.042	3.197.931.085	3.882.473.448	726.617.679
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	819.800.500	2.771.058.988	3.059.905.988	530.953.500
Thuế môn bài	-	20.000.000	20.000.000	-
Các loại thuế khác	1.661.725.481	10.593.848.178	11.652.831.002	602.742.657
Cộng	9.618.370.333	75.247.491.501	48.665.718.284	36.200.143.550

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

19. Chi phí phải trả ngắn hạn	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Lãi trái phiếu phải trả	66.718.750.000	53.294.520.548
Lãi vay phải trả	17.450.750.333	10.649.493.831
Chi phí đầu tư khu phức hợp 34ha - Taekwang	1.052.245.085	14.193.154.872
Trường đào tạo nghề Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang	6.407.155.605	-
Cấp thép dự ứng lực Phoenix	326.357.714	-
Thi công phần điện trung tâm hội nghị quốc tế	181.550.488	-
Hệ thống hạ tầng kỹ thuật Công ty A.T.A	1.680.763.636	-
Các khoản trích trước khác	1.916.269.128	-
Cộng	95.733.841.989	78.137.169.251
20. Doanh thu chưa thực hiện		
a) Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	3.374.235.992	3.374.235.992
Doanh thu nhận trước khác	2.083.441.381	113.636.364
Cộng	5.457.677.373	3.487.872.356
b) Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	138.062.459.324	141.436.695.316
Thu nhập hoãn lại về góp vốn bằng quyền sử dụng đất	171.552.289.536	171.552.289.535
Cộng	309.614.748.860	312.988.984.851
21. Phải trả khác		
a) Phải trả ngắn hạn khác	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Tài sản thừa chờ giải quyết	32.898.830	19.650.717
Kinh phí công đoàn	681.220.061	778.914.616
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	1.334.129.575	1.159.150.776
Phải trả về cổ phần hoá	34.082.760.007	34.322.722.979
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	1.347.265.609	1.708.460.000
Cổ tức phải trả	1.170.929.355	1.024.853.485
Các khoản phải trả, phải nộp khác	124.184.100.741	136.431.569.767
Hội đồng đền bù, giải phóng mặt bằng các dự án	56.499.293.289	68.503.861.216
Lệ phí trước bạ và phí bảo trì chung cư phải trả	27.332.993.660	25.880.017.386
Công ty CP Bất động sản DIC	7.111.697.483	7.111.697.483

a) Phải trả ngắn hạn khác	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Công ty CP ĐTPTXD Thanh Bình	2.459.351.231	8.197.837.439
Công ty CP Dịch vụ Đầu tư Kim Ngân Phát	5.588.450.000	7.088.450.000
Các khoản phải trả khác	25.192.315.078	19.649.706.243
Cộng	162.833.304.178	175.445.322.340

b) Phải trả dài hạn khác	Số cuối năm VND	Đầu năm VND
Nhận ký quỹ ký cược	1.411.929.462	2.157.848.801
Công ty CP ĐTPTXD Bê tông	116.274.962	469.393.801
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn khác	1.295.654.500	1.688.455.000
Các khoản phải trả dài hạn khác	-	-
Cộng	1.411.929.462	2.157.848.801

22. Vay

a) Vay ngắn hạn

	Số cuối năm VND		Tăng	Trong năm VND		Đầu năm VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		Giảm	Giá trị	
Ngân hàng Đầu tư & Phát triển Việt Nam ⁽ⁱ⁾	93.396.717.906	93.396.717.906	266.167.617.683	243.429.380.140	70.658.480.363	70.658.480.363
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam	-	-	-	6.549.573.094	6.549.573.094	6.549.573.094
Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT, CN Đồng Nai ⁽ⁱⁱ⁾	81.500.000.000	81.500.000.000	91.500.000.000	202.586.092.340	192.586.092.340	192.586.092.340
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ⁽ⁱⁱⁱ⁾	9.991.034.256	9.991.034.256	20.184.308.113	20.144.813.388	9.951.539.531	9.951.539.531
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. HCM ^(iv)	67.941.791.397	67.941.791.397	87.614.791.397	43.703.000.000	24.030.000.000	24.030.000.000
Ngân hàng Công thương Việt Nam ^(v)	2.359.509.789	2.359.509.789	-	-	2.359.509.789	2.359.509.789
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt ^(vi)	3.074.729.166	3.074.729.166	3.074.729.166	-	-	-
Ngân hàng TMCP Hàng hải VN, CN Vũng Tàu ^(vii)	39.200.000.000	39.200.000.000	39.200.000.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu ^(viii)	4.412.993.000	4.412.993.000	4.412.993.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP SG Thương Tín, CN Vũng Tàu ^(ix)	153.085.818	153.085.818	153.085.818	153.096.000	153.096.000	153.096.000
Vay cá nhân ^(x)	4.486.977.779	4.486.977.779	40.213.850.000	39.739.995.415	4.013.123.194	4.013.123.194
Cộng	306.516.839.111	306.516.839.111	552.521.375.177	556.305.950.377	310.301.414.311	310.301.414.311

(i) Là khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển VN, CN tỉnh BRVT theo Hợp đồng tín dụng số 01/2016/600276/HHTDHM ngày 12/05/2016; Hạn mức cho vay là: 30.000.000.000 đồng đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn của bên vay tại ngân hàng được chuyển tiếp từ các hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2015/600276/HHTDHM ngày 03/04/2015; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C; Thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; lãi suất theo từng giấy nhận nợ dao động từ 8,7%/năm đến 9,6%/năm. Hình thức đảm bảo tiền vay là Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại phường 5, Tp.Vũng Tàu và Văn phòng làm việc công ty tại số 265 Lê Hồng Phong, phường 8, Tp.Vũng Tàu. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 22.766.000.000 đồng. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2016: 25.800.336.107 đồng.

Hợp đồng số 01/2016/600371/HHTD ngày 04/01/2016; Thời hạn vay: 12 tháng, kể từ ngày 04/01/2016 đến hết ngày 31/12/2016; Hạn mức vay: 20.000.000.000 đồng; Lãi suất: 6%/năm; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

Tài sản đảm bảo bởi Công ty: Máy vận thăng lồng Macber; Cầu tháp Fmgru; Máy san gạt Mitsubishi; Máy lu Shanghai; Máy đào Sumitomo 0,8m3 và Sumitomo 1,2m3; Máy lu rung Bomag; Xe lu Watanabe 12-14 tấn; Xe ô tô con Toyota Zace; Xe tải gắn cầu Huyndai; Xe hơi Toyota Camry 2.4 G; Xe hơi Toyota Fortuner;

Máy đào, xe ban Thaco Forland; vận thăng SC 100/100; Máy toàn đặc điện tử; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX920904 tại C4-4/9 Khu Trung tâm Chí Linh, phường Thăng Nhất, Tp. Vũng Tàu.
Tài sản đảm bảo bởi bên thứ ba: Bất động sản của Ông Đinh Xuân Công và Bà Lê Thị Hòa tại địa chỉ 195/15 Hoàng Văn Thụ, phường 7, Tp. Vũng Tàu; Bất động sản của Ông Trần Duy Anh và Bà Nguyễn Hoài Tin tại địa chỉ Lô E15 Khu nhà ở Đại An, phường 9, Tp. Vũng Tàu; Bất động sản của Ông Trần Đăng Khoa và Bà Đỗ Thị Tuyết Nhung tại địa chỉ 76/28 Nguyễn Hữu Cảnh Tàu, phường Thắng Nhất, Tp. Vũng Tàu.
Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 20.832.200.000 đồng. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2016: 12.197.565.568 đồng;

Hợp đồng số 02/2016/600371/HĐTD ngày 16/3/2016; Thời hạn vay: 12 tháng, kể từ ngày 16/3/2016 đến ngày 15/3/2017; Hạn mức vay: 30.000.000.000 đồng; Lãi suất: 6%/năm; Mục đích vay: Thi công gói thầu Trường đào tạo nghề tại đảo Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang; Tài sản đảm bảo: Toàn bộ quyền đòi nợ phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng số 09/HĐ/Teakwang-DIC No1 ngày 09/01/2016 và phụ lục hợp đồng kèm theo. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2016: 5.015.932.235 đồng;

Hợp đồng số 03/2016/600371/HĐTD ngày 23/11/2016; Thời hạn vay: 5 tháng, kể từ ngày 23/11/2016 đến ngày 22/4/2017; Hạn mức vay: 6.000.000.000 đồng; Lãi suất: 6%/năm; Mục đích vay: Thi công gói thầu hệ thống điện, cấp thoát nước, thiết bị vệ sinh, busway, hệ thống chống sét công trình DIC Phoenix; Tài sản đảm bảo: Toàn bộ quyền đòi nợ phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng số 12A/HĐ-DIC Corp-BQLĐT ngày 18/08/2016 và phụ lục hợp đồng. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2016: 2.827.804.179 đồng;

Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng số 01/2017/600331/HĐTD ngày 12/08/2016. Hạn mức tín dụng là 35 tỷ. Lãi suất vay 6% - 6,75%/năm, thời hạn vay là 12 tháng, từ ngày 12/08/2016 đến hết ngày 06/08/2017. Vay để bổ sung vốn lưu động. Hình thức đảm bảo khoản vay là thế chấp. Tổng giá trị tài sản đảm bảo là 73 tỷ đồng. Số dư nợ vay tại 31/12/2016 là 12.595.000.000 đồng.

Phân loại khoản vay dài hạn hợp đồng tín dụng trung hạn số 01/2014/600331/HĐTH ngày 29/12/2014 về vay ngắn hạn là 1.896.000.000 đồng.

Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng trung hạn số 01/2016/600331/HĐTH ngày 19/02/2016. Lãi suất vay 10,2%/năm, thời hạn vay là 60 tháng, từ ngày rút vốn đầu tiên là ngày 22/04/2016. Vay để đầu tư, nâng cấp cơ sở vật chất kỹ thuật cụm Khách sạn Vũng Tàu, DIC Star-Giai đoạn 2. Hình thức đảm bảo khoản vay là thế chấp. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 79 tỷ đồng. Số dư nợ vay tại 31/12/2016 là 1.782.553.469 đồng.
Phân loại khoản vay dài hạn về vay ngắn hạn là 1.782.553.469 đồng

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Số hợp đồng: 01/2016/8066985/HĐTD. Thời hạn vay: 12 tháng, từ ngày 19/05/2016 đến ngày 19/05/2017. Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Hạn mức vay: 1.000.000.000 đồng. Số dư vay đến ngày 31/12/2016: 1.000.000.000 đồng. Lãi suất: 8 %/năm. Tài sản đảm bảo: Tín chấp.

Là khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam, CN tỉnh BR-VT theo Hợp đồng tín dụng số 01/2015/600331/HĐTD ngày 06/08/2015. Hạn mức tín dụng là 35 tỷ đồng, lãi suất 7,5%/năm, thời hạn vay là 12 tháng, từ ngày 06/08/2015 đến ngày 06/08/2016. Vay để bổ sung vốn lưu động. Hình thức đảm bảo khoản vay là thế chấp. Tổng giá trị tài sản đảm bảo là 79 tỷ đồng. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2016: 24.950.620.000 đồng.

Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 01/2016/600370/HĐTD. Thời hạn vay: 12 tháng, từ ngày 11/04/2016 đến ngày 11/04/2017. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh và bảo lãnh theo yêu cầu của chủ đầu tư. Hạn mức cho vay ngắn hạn: 10.000.000.000 đồng. Lãi suất: thả nổi, quy định trong từng hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất ngân hàng từng thời kỳ, lãi suất tại thời điểm nhận nợ lần đầu là 7%/năm.

Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 03/2016/600370/HĐTD. Thời hạn vay: 11 tháng, từ ngày 05/10/2016 đến ngày 05/10/2017. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động bảo lãnh thực hiện dự án DIC Phoenix giai đoạn 1 tại khu TT Chí Linh TP. Vũng Tàu. Hạn mức vay: 16.000.000.000 đồng. Lãi suất: thả nổi, quy định trong từng hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất ngân hàng từng thời kỳ, lãi suất tại thời điểm nhận nợ lần đầu là 7%/năm.

Và các hợp đồng tín dụng từng lần có lãi suất cho vay 6,5 - 7,5%/năm. Thời gian vay dưới 12 tháng. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

Tài sản đảm bảo: Bất động sản tại thửa đất số 239, tờ bản đồ 37, (lô A4), địa chỉ số 05, đường số 06, P.Thắng Nhất, TP.VT thuộc sở hữu Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng - DIC số 02; 01 Giàn máy ép cọc thủy lực ZYZ400D, 01 Cầu tháp QTZ5013D, 01 Xe ô tô Toyota 72N-8605, 01 Máy khoan xoắn ruột gà DB B26-800, 01 Máy ép cọc thủy lực ZYZ600H, 01 Máy ép cọc thủy lực ZYZ400D và đối trọng, 01 Cầu tháp NTP QTZ6015, 01 Máy ép cọc thủy lực ZYZ600H. Quyền đòi nợ khối lượng xây lắp hình thành trong tương lai từ hợp đồng thi công xây dựng số 12/HĐ-DIC Corp-BQLĐT ngày 31/05/2016.

Hạn mức vay: 12 tỷ đồng.

Thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày rút vốn theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể.

Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

Lãi suất: 6% - 9% /năm.

Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 011373 của Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng theo văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2015/HĐBDS/609911 ngày 15/05/2015 ký giữa BIDV Bà Rịa, Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng và Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC.

(ii) Là khoản vay ngắn hạn Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển nông thôn Việt Nam, CN tỉnh Đồng Nai theo các Hợp đồng tín dụng sau:

Hợp đồng tín dụng số 5900-LAV-201602316 ngày 31/08/2016. Hạn mức cho vay là: 29.500.000.000 đồng; Mục đích vay: Bổ đắp nhu cầu vốn thanh toán phục vụ SXKD năm 2016; Thời hạn cho vay: Đến hết ngày 19/08/2017; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2016 : 29.500.000.000 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 5900-LAV-201602588 ngày 30/09/2016. Hạn mức cho vay là: 52.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Bổ đắp chi phí thi công xây lắp và thiết bị Bệnh viện đa khoa Bà Rịa tỉnh BRVT; Thời hạn cho vay: Đến hết ngày 30/09/2017; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2016 : 52.000.000.000 đồng.

Lãi suất cho vay được áp dụng theo lãi suất thả nổi và được điều chỉnh tăng, giảm theo quy định của Agribank và Agribank CN tỉnh Đồng Nai công bố theo từng thời kỳ. Lãi suất cho vay tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 8%; Hình thức đảm bảo tiền vay là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các lô đất tại Khu du lịch sinh thái Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai ; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 497.187.582.416 đồng.

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

Hợp đồng cho vay theo hạn mức số: 2015-DIC/HĐHM ngày 03/12/2015; Hạn mức vay: 6 tỷ đồng; Thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày rút vốn theo từng kế ước nhận nợ; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; Lãi suất: 7%/năm.
Tài sản đảm bảo: Toàn bộ nhà xưởng, máy móc thiết bị, vật kiến trúc của Nhà máy gạch Tuynel Long Hương và Quyền khai thác mỏ sét Mỹ Xuân 3 thực hiện theo quy định tại Hợp đồng thế chấp tài sản số DIC-2003/HĐTC-TUYNEL ký ngày 14/07/2003 giữa Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng và Ngân hàng cho vay; Hợp đồng số 01/2011/NHNT.TUYNEL tháng 12/2011 cùng với Thỏa thuận việc thừa kế quyền và nghĩa vụ của bên vay ký ngày 07/11/2012 giữa Công ty CP Vật liệu xây dựng và Ngân hàng cho vay. Tổng giá trị thế chấp: 16.744.000.000 đồng. Số dư vay tại ngày 31/12/2016: 5.091.813.618 đồng.

Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 2016/DIC/HĐHM ngày 15/12/2016; Hạn mức vay: 6 tỷ đồng; Thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày rút vốn theo từng Giấy nhận nợ; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; Lãi suất: 6%/năm;
Tài sản đảm bảo: Toàn bộ nhà xưởng, máy móc thiết bị, vật kiến trúc của Nhà máy gạch Tuynel Long Hương, Quyền khai thác mỏ sét Mỹ Xuân 3 và Tài khoản tiền gửi có kỳ hạn số 0085000279717 trị giá 50.000.000 đồng theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2016-DIC/HĐCC ngày 8/12/2016 cùng 2 Biên bản định giá tài sản bảo đảm ngày 25/11/2016 và ngày 08/12/2016; Tổng giá trị thế chấp: 14.929.000.000 đồng; Số dư vay tại ngày 31/12/2016: 900.000.000 đồng.

Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, CN Quảng Nam theo Hợp đồng tín dụng số 6500H1/14366/NHNT ngày 18/11/2014 và Phụ lục hợp đồng số 01/14366/PL HĐTD ngày 14/07/2015. Hạn mức vay: 4 tỷ đồng. Lãi suất vay tính theo từng lần rút vốn. Thời hạn vay: 09 tháng kể từ ngày rút vốn. Vay để bổ sung vốn lưu động. Hình thức đảm bảo tiền vay là thế chấp. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 35.919.838.738 đồng. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2016: 3.995.393.714 đồng

(iv) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM, CN Vũng Tàu theo Hợp đồng tín dụng trung - dài hạn số 1164/2015/HĐTĐDH-DN/051 ngày 14/10/2015; Hạn mức cho vay là: 400.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Tài trợ dự án Phoenix I&II tại Tp. Vũng Tàu; Thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày 07/10/2015 (Thời gian ân hạn là 15 tháng kể từ ngày nhận tiền lần đầu), thời gian trả nợ gốc là 15 quý kể từ ngày kết thúc thời gian ân hạn; Lãi suất theo từng giấy nhận nợ dao động từ 9,9%/năm đến 11,5%/năm. Hình thức đảm bảo tiền vay là Quyền sử dụng đất các dự án và phần vốn góp các công ty liên kết. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 1.639.334.000.000 đồng. Tại ngày 31/12/2016, số dư vay ngắn hạn theo kỳ hạn trả nợ gốc là 61.941.791.397 đồng, số dư dài hạn là 247.808.984.018 đồng

Số hợp đồng: 0008/2016/HĐTĐHM-DN/135. Thời hạn vay: 12 tháng, từ ngày 09/01/2016 đến ngày 09/01/2017. Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh. Hạn mức vay: 6.000.000.000 đồng. Số dư vay đến ngày 31/12/2016: 6.000.000.000 đồng. Lãi suất: 8,5 %/năm. Tài sản đảm bảo: Máy móc, thiết bị sản xuất bê tông và Quyền thuê đất, nhà xưởng tại KCN Nhơn Trạch 3, huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 15.721.000.000 đồng.

(v) Là khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, CN Quảng Nam theo Hợp đồng tín dụng số 6500J1/NHNT ngày 20/03/2009 và hợp đồng 6500J6/09018. Hạn mức vay: 4 tỷ đồng. Lãi suất vay tính theo từng lần nhận nợ. Đến thời điểm 30/6/2016 số nợ gốc vay ngắn hạn này đã quá hạn thanh toán. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2016: 2.359.509.789 đồng.

(vi) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt, CN Vũng Tàu theo Hợp đồng tín dụng số 868/15/HĐTD-LPBVT ngày 30/09/2015; Hạn mức cho vay là : 800.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Thanh toán các hạng mục thi công xây dựng Công trình chung cư Vũng Tàu Gateway; Thời hạn vay là 60 tháng (Thời gian

ân hạn là 12 tháng kể từ ngày nhận tiền lần đầu), thời gian trả nợ gốc là 15 kỳ sau thời gian ân hạn; Lãi suất vay tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 10,5%/năm. Hình thức đảm bảo tiền vay là Công trình chung cư Gate Way tại lô B13 Khu trung tâm Chí Linh, P.10, TP. Vũng Tàu dự kiến hình thành trong tương lai gắn liền quyền sử dụng đất; quyền sử dụng đất theo GCN số AL 622002 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BRVT cấp ngày 31/01/2008. Tổng giá trị tài sản đảm bảo là : 1.952.484.704.000 đồng. Tại ngày 31/12/2016, số dư vay ngắn hạn theo kỳ hạn trả nợ gốc là 3.074.729.166 đồng.

(vii) Là khoản vay ngắn hạn Ngân Hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam, CN Vũng Tàu theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 001/2016/HETDHM ngày 29/06/2016. Hạn mức cho vay là: 40.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; Thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Lãi suất cho vay tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 6%/năm. Hình thức đảm bảo tiền vay là Hợp đồng tiền gửi số 02/2015/MSB-DIC ngày 25/12/2015. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 40.000.000.000 đồng. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2016: 39.200.000.000 đồng.

(viii) Là khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Bà Rịa Vũng Tàu theo Hợp đồng tín dụng số 0036/2016/HETD-DN ngày 12/08/2016; Hạn mức cho vay là: 53.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Thanh toán tiền sử dụng đất và chi phí đầu tư hạ tầng dự án Hiệp Phước; Thời hạn vay là 12 tháng; Lãi suất vay là 9,4%/năm. Hình thức đảm bảo tiền vay là Quyền sử dụng đất theo GCN số AL 011375 ngày 31/12/2007 và quyền sử dụng đất theo GCN số BG 788068 ngày 20/09/2011 do UBND tỉnh Đồng Nai cấp. Tổng giá trị tài sản đảm bảo là: 66.481.000.000 đồng. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2016: 4.412.993.000 đồng.

(ix) Vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng dự nợ giảm dần số LD1532400090 ngày 11/12/2015. Số tiền vay là 306.181.818 đồng, lãi suất vay 7%/năm, thời hạn vay là 24 tháng kể từ ngày 16/12/2015. Vay để thanh toán tiền mua xe tải. Hình thức đảm bảo khoản vay là thế chấp. Tổng giá trị tài sản đảm bảo là 306.181.818 đồng. Số dư nợ vay tại 31/12/2016 là 153.085.818 đồng.

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

Vay Quỹ bảo vệ môi trường tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu theo hợp đồng vay vốn số 01/2013/HQVV ngày 20/06/2013. Hạn mức tín dụng là 2,5 tỷ. Lãi suất vay 5,4%/năm, thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày 06/07/2013. Vay để đầu tư hệ thống xử lý nước thải cụm Khách sạn 4 sao DIC Star-Cap Saint Jacques công suất 120m³/ngày thuộc Công ty CP Du lịch và Thương mại DIC. Hình thức đảm bảo khoản vay là Bảo lãnh của bên thứ 3 là Quỹ Đầu tư phát triển Việt Nam, CN Bà Rịa Vũng Tàu. Số dư nợ vay tại 31/12/2016 là 736.000.000 đồng. Phần loại khoản vay dài hạn về vay ngắn hạn là 588.000.000 đồng.

Vay Ngô Thị Thanh Châu theo hợp đồng vay vốn ngày 01/12/2016. Lãi suất vay 0,5%/tháng, thời hạn vay dưới 12 tháng. Vay để bổ sung vốn lưu động. Hình thức đảm bảo khoản vay là tín chấp. Số dư nợ vay tại 31/12/2016 là 1.248.000.000 đồng.

Vay Nguyễn Thị Tuyết Bình theo hợp đồng vay vốn ngày 01/12/2016. Lãi suất vay 0,5%/tháng, thời hạn vay dưới 12 tháng. Vay để bổ sung vốn lưu động. Hình thức đảm bảo khoản vay là tín chấp. Số dư nợ vay tại 31/12/2016 là 529.200.000 đồng.

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

b) Vay dài hạn	Cuối năm		Trong năm		Đầu năm	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển, CN Vũng Tàu ⁽ⁱ⁾	8.002.197.070	8.002.197.070	38.088.409.173	34.907.327.419	4.821.115.316	4.821.115.316
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Quảng Nam ⁽ⁱⁱ⁾	2.859.000.000	2.859.000.000	420.000.000	901.000.000	3.340.000.000	3.340.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT VN, CN Đồng Nai	-	-	81.500.000.000	81.500.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Hồ Chí Minh ⁽ⁱⁱⁱ⁾	143.249.987.066	143.249.987.066	143.249.987.066	-	-	-
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt, CN Vũng Tàu ^(iv)	36.422.537.307	36.422.537.307	39.497.266.473	3.074.729.166	-	-
Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM, CN Vũng Tàu ^(v)	247.808.984.018	247.808.984.018	229.240.891.965	61.941.791.397	80.509.883.450	80.509.883.450
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	-	-	-	153.085.818	153.085.818	153.085.818
Ngân hàng TMCP Hàng Hải, CN Vũng Tàu	-	-	39.200.000.000	39.200.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu	-	-	4.412.993.000	4.412.993.000	-	-
Cá nhân khác ^(vi)	148.000.000	148.000.000	-	1.188.000.000	1.336.090.000	1.336.000.000
Cộng	438.490.705.461	438.490.705.461	575.609.547.677	227.278.926.800	90.160.084.584	90.160.084.584

(i) Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng trung hạn số 01/2014/600331/HĐTH ngày 29/12/2014. Lãi suất vay 11%/năm, thời hạn vay là 60 tháng, từ ngày rút vốn đầu tiên là ngày 06/02/2015. Vay để cải tạo nâng cấp cơ sở vật chất kỹ thuật, thay thế trang thiết bị, vật dụng cho Khách sạn Vũng Tàu. Hình thức đảm bảo khoản vay là thế chấp. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 79 tỷ đồng. Số dư nợ vay tại 31/12/2016 là 6.400.147.070 đồng. Phân loại khoản vay dài hạn về vay ngắn hạn là 1.896.000.000 đồng.

Hợp đồng tín dụng số: 02/2016/600370/HĐTD. Thời hạn vay: 54 tháng, từ ngày 19/07/2016 đến ngày 19/01/2021. Mục đích vay: thanh toán tiền mua máy ép cọc thủy lực ZYJ860. Số tiền vay: 5.200.000.000 VND. Lãi suất: 7,5%/năm tại thời điểm rút vốn lần đầu, sau đó điều chỉnh 6 tháng 1 lần. Tài sản đảm bảo: Máy ép cọc thủy lực ZYJ860. Phân loại về vay dài hạn đến hạn trả: 1.200.000.000 VND.

(ii) Là khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, CN Quảng Nam theo hợp đồng tín dụng số 6500J1/14322/NHNT ngày 15/08/2014 với số tiền vay là 4 tỷ đồng. Lãi suất kể từ ngày nhận nợ đầu tiên, thời hạn vay là 60 tháng. Hình thức đảm bảo khoản vay là thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 276/2014/VCB.QNa. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 6.785.675.000 tỷ đồng. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2016: 2.460.000.000 đồng.

Hợp đồng tín dụng số: 2016765/KHBL, thời hạn vay: 60 tháng, từ ngày 20/09/2016 đến ngày 20/09/2021. Vay thanh toán tiền mua ô tô Ford Ranger, 05 chỗ, biển số 60C-309.69. Hạn mức vay: 420.000.000. Lãi suất: 8,43 %/năm. Tài sản đảm bảo: Xe ô tô Ford Ranger, 05 chỗ, biển số 60C-309.69 thuộc quyền sở hữu của công ty.

- (iii) Là khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng cấp tín dụng số HCM.DN.409.010715 ngày 07/07/2015. Hạn mức cho vay là: 246.500.000.000 đồng; Mục đích vay: Mua lại Khói B- Tổ hợp khách sạn 5 sao Pullman và Trung tâm hội nghị triển lãm Quốc tế TP.Vũng Tàu; Thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Lãi suất cho vay là 9% - 9,5%/năm. Hình thức đảm bảo tiền vay là Khoán phải thu và quyền phát sinh và các khoản tiền và toàn bộ các quyền, lợi ích Dic-Corp có được theo hợp đồng liên doanh ngày 16/08/2007 được ký kết với Công ty Vinacapital Pacific Limited và Công ty Allright Assets Limited; toàn bộ khoản phải thu và quyền phát sinh là các khoản tiền và toàn bộ các quyền, lợi ích Dic-Corp có được từ Công ty CP Vina Đại Phước; khoản phải thu và quyền phát sinh là các khoản tiền và toàn bộ các quyền, lợi ích Dic-Corp có được theo các hợp đồng bán/cho thuê dài hạn căn hộ thuộc Khói B- Tổ hợp khách sạn 5 sao Pullman và Trung tâm hội nghị triển lãm Quốc tế TP.Vũng Tàu (Tọa lạc tại đường Lê Hồng Phong – Thị Sách, P.Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu); 18.920.000 cổ phần phổ thông do Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam phát hành. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 746.268.000.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2016: 143.249.987.066 đồng.
- (iv) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt, CN Vũng Tàu theo Hợp đồng tín dụng số 868/15/HDTD-LPBVT ngày 30/09/2015; Hạn mức cho vay là : 800.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Thanh toán các hạng mục thi công xây dựng Công trình chung cư Vũng Tàu Gateway; Thời hạn vay là 60 tháng (Thời gian ân hạn là 12 tháng kể từ ngày nhận tiền lần đầu), thời gian trả nợ gốc là 15 kỳ sau thời gian ân hạn; Lãi suất vay tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 10,5%/năm. Hình thức đảm bảo tiền vay là Công trình chung cư Gate Way tại lô B13 Khu trung tâm Chí Linh, P.10, TP.Vũng Tàu dự kiến hình thành trong tương lai gắn liền quyền sử dụng đất; quyền sử dụng đất theo GCN số AL.622002 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BRVT cấp ngày 31/01/2008. Tổng giá trị tài sản đảm bảo là: 1.952.484.704.000 đồng. Tại ngày 31/12/2016, số dư vay dài hạn là: 36.422.537.307 đồng.
- (v) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Phát Triển TP.HCM, CN Vũng Tàu theo Hợp đồng tín dụng trung - dài hạn số 1164/2015/HDTTDH-DN/051 ngày 14/10/2015; Hạn mức cho vay là: 400.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Tài trợ dự án Phoenix I&II tại Tp.Vũng Tàu; Thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày 07/10/2015 (Thời gian ân hạn là 15 tháng kể từ ngày nhận tiền lần đầu), thời gian trả nợ gốc là 15 quý kể từ ngày kết thúc thời gian ân hạn; Lãi suất theo từng giấy nhận nợ dao động từ 9,9%/năm đến 11,5%/năm. Hình thức đảm bảo tiền vay là Quyền sử dụng đất các dự án và phần vốn góp các công ty liên kết. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 1.639.334.000.000 đồng. Tại ngày 31/12/2016, số dư vay dài hạn là 247.808.984.018 đồng.
- (vi) Vay Quỹ bảo vệ môi trường tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu theo hợp đồng vay vốn số 01/2013/HĐVV ngày 20/06/2013. Hạn mức tín dụng là 2,5 tỷ. Lãi suất vay 5,4%/năm, thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày 06/07/2013. Vay để đầu tư hệ thống xử lý nước thải cụm Khách sạn 4 sao DIC Star- Cap Saint Jacques công suất 120m3/ngày thuộc Công ty CP Du lịch và Thương mại DIC. Hình thức đảm bảo khoản vay là Bảo lãnh của bên thứ 3 là Quỹ Đầu tư phát triển Việt Nam, CN Bà Rịa Vũng Tàu. Số dư nợ vay tại 31/12/2016 là 736.000.000 đồng. Phần loại khoản vay dài hạn về vay ngắn hạn là 588.000.000 đồng.



c) Trái phiếu phát hành

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Loại phát hành theo mệnh giá ⁽ⁱ⁾	990.772.006.910	989.167.138.546
Mệnh giá (DIC.BOND.2014.1000)	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Chiết khấu trái phiếu	(9.227.993.090)	(10.832.861.454)
Cộng	990.772.006.910	989.167.138.546

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

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

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

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

23. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Quỹ khen thưởng	(1.096.926.221)	7.261.958
Quỹ phúc lợi	(1.925.643.797)	-
Cộng	(3.022.570.018)	7.261.958
24. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Hoàn nhập dự phòng Công ty con và Công ty liên kết	20.817.735.268	26.276.976.124
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	15.870.325.215	15.870.325.215
Cộng	36.688.060.483	42.147.301.339
25. Dự phòng phải trả dài hạn	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Dự phòng bảo hành sản phẩm hàng hóa	645.223.711	566.586.976
Công ty CP DIC Vật liệu XD	645.223.711	566.586.976
Cộng	645.223.711	566.586.976

26. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm trước	1.787.436.200.000	386.568.251.707	157.201.646.004	61.984.532.848	45.226.873.372	2.438.417.503.931
Thưởng cổ phiếu	158.901.730.000	(158.901.730.000)	-	-	-	-
Phát hành cổ phiếu riêng lẻ	199.000.000.000	10.070.000.000	-	-	-	209.070.000.000
Lãi trong năm trước	-	-	-	10.460.820.959	-	10.460.820.959
Trích lập các quỹ	-	-	4.759.856.409	(11.762.380.183)	-	(7.002.523.774)
Biến động khác	-	-	-	5.390.646.148	-	5.390.646.148
Số dư cuối năm trước	2.145.337.930.000	237.736.521.707	161.961.502.413	66.073.619.772	45.226.873.372	2.656.336.447.264
Số dư đầu kỳ này	2.145.337.930.000	237.736.521.707	161.961.502.413	66.073.619.772	45.226.873.372	2.656.336.447.264
Phát hành cổ phiếu thưởng	171.610.260.000	(171.610.260.000)	-	-	-	-
Phát hành riêng lẻ	65.000.000.000	-	-	-	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	58.445.977.758	7.191.197.236	65.637.174.994
Trích lập các quỹ	-	-	476.211.891	(5.576.211.891)	-	(5.100.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-
Biến động khác	-	(15.000.000)	1.234.343.191	598.431.153	14.369.557.119	16.187.331.462
Số dư Cuối năm	2.381.948.190.000	66.111.261.707	163.672.057.495	119.541.816.792	66.787.627.727	2.798.060.953.720

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Cổ đông	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị VND	%	Giá trị VND	%
Đại diện vốn Nhà nước	1.182.602.610.000	49,65	1.095.002.420.000	51,04
Vốn góp các cổ đông khác	1.199.345.580.000	50,35	1.050.335.510.000	48,96
Cộng	2.381.948.190.000	100	2.145.337.930.000	100

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

	Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016 VND	Từ 01/01/2015 đến 31/12/2015 VND
Vốn góp đầu năm	2.145.337.930.000	1.787.436.200.000
Vốn góp tăng trong năm	236.610.260.000	357.901.730.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp Cuối năm	<u>2.381.948.190.000</u>	<u>2.145.337.930.000</u>

Theo nghị quyết của Hội đồng quản trị số: 62/NQ-HĐQT ngày 20/6/2016, Tổng Công ty đã phát hành thêm 17.161.026 cổ phiếu thưởng cho các cổ đông hiện hữu thông qua sử dụng thặng dư vốn cổ phần. Do đó, vốn cổ phần của Tổng Công ty tăng từ 2.145.337.930.000 đồng lên 2.316.948.190.000 đồng. Việc phát hành thêm này đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận.

Theo nghị quyết của Hội đồng quản trị số: 70/NQ-HĐQT DIC Corp ngày 13 tháng 12 năm 2016, Tổng Công ty đã thực hiện chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2016 với 6.500.000 cổ phiếu. Do đó, vốn cổ phần của Tổng Công ty tăng từ 2.316.948.190.000 đồng lên 2.381.948.190.000 đồng. Việc phát hành thêm này đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận.

d) Cổ phiếu (mã chứng khoán DIG)

	Cuối năm Cổ phiếu	Đầu năm Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	238.194.819	214.533.793
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	238.194.819	214.533.793
Cổ phiếu phổ thông	238.194.819	214.533.793
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	238.194.819	214.533.793
Cổ phiếu phổ thông	238.194.819	214.533.793
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đ/CP		

27. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Nợ khó đòi đã xử lý	981.372.571	981.372.571
Ngoại tệ (USD)	982,63	985,93

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

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng hóa đã bán	316.711.728.581	257.350.997.403
Doanh thu bán thành phẩm đã bán	145.705.823.464	95.273.720.406
Doanh thu cung cấp dịch vụ	60.632.103.723	94.423.745.486
Doanh thu hợp đồng xây dựng	183.181.434.858	56.232.671.679
Doanh thu kinh doanh bất động sản	608.406.384.492	182.425.765.204
Doanh thu khác	-	6.315.724.250
Cộng	1.314.637.475.118	692.022.624.428
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	Năm nay VND	Năm trước VND
Giảm giá hàng bán	-	4.701.945
Hàng bán bị trả lại	162.708.886.794	36.792.675.729
Cộng	162.708.886.794	36.797.377.674
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu thuần bán hàng hóa đã bán	316.711.728.581	257.350.997.403
Doanh thu thuần bán thành phẩm đã bán	145.705.823.464	95.269.018.461
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	60.632.103.723	94.423.745.486
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	183.181.434.858	56.232.671.679
Doanh thu thuần kinh doanh BĐS đầu tư	445.697.497.698	145.633.089.475
Doanh thu thuần kinh doanh khác	-	6.315.724.250
Cộng	1.151.928.588.324	655.225.246.754
4. Giá vốn hàng bán	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	292.158.109.491	242.932.608.291
Giá vốn của thành phẩm đã bán	118.993.015.249	79.342.453.656
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	13.808.485.581	27.860.645.735
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	145.449.621.367	42.808.251.236
Giá vốn kinh doanh bất động sản	262.784.641.319	98.303.765.718
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	148.650.000	-
Cộng	833.342.523.007	491.247.724.636

5. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	10.985.639.359	28.398.124.271
Nhượng bán các khoản đầu tư tài chính	4.216.000.000	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	6.136.537.085	5.007.102.000
Lãi bán ngoại tệ	-	7.077.374.430
Lãi chênh lệch tỷ giá	2.364.453.443	21.288.600.220
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	1.677.005	909.470.245
Cộng	23.704.306.892	62.680.671.166
6. Chi phí tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	15.687.433.198	7.713.389.459
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	27.324.528	175.220.326
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	4.224.168.113	8.795.941.186
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	896.453	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	23.419.265.222	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán KD và tổn thất đầu tư	8.091.297.389	(11.023.153.443)
Chi phí tài chính khác	216.520.113	493.051.463
Cộng	51.666.905.016	6.154.448.991
7. Chi phí bán hàng	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí cho nhân viên bán hàng	26.678.926.874	28.509.434.334
Chi phí Công cụ dụng cụ	10.008.972.813	12.286.871.982
Chi phí khấu hao TSCĐ	5.328.993.557	5.191.768.224
Chi phí nguyên vật liệu	1.092.503.986	1.908.871.866
Chi phí tiền điện nước	4.536.055.454	5.494.589.511
Chi phí môi giới	7.015.924.657	-
Chi phí tiếp thị, quảng cáo	621.153.818	-
Chi phí vận chuyển	6.724.631.941	3.806.738.787
Chi phí khác	60.112.322.561	78.749.900.817
Cộng	74.474.032.977	82.556.639.604
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí cho nhân viên quản lý	40.555.349.826	32.597.813.484
Dự phòng phải thu khó đòi	1.036.967.735	19.040.501.543
Chi phí nhiên liệu	860.271.629	-
Chi phí công cụ, dụng cụ	751.030.157	-

8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí khấu hao	2.963.153.789	-
Chi phí mua ngoài	1.600.552.493	-
Chi phí khác	34.652.110.353	34.713.438.676
Cộng	82.419.435.982	86.351.753.703
9. Lợi nhuận khác	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập khác	6.767.645.282	12.111.842.205
Tiền chiết khấu, khuyến mãi	2.925.099.212	2.038.762.645
Thu tiền phạt do vi phạm hợp đồng kinh tế	1.734.099.480	4.340.718.349
Thu thanh lý tài sản cố định, công cụ dụng cụ	393.939.044	-
Phạt tiền lãi do chậm thanh toán	616.337.002	-
Thu nhập khác	1.098.170.544	5.732.361.211
Chi phí khác	5.710.185.630	24.779.753.174
Giá trị còn lại của tài sản cố định thanh lý	-	277.832.170
Phạt chậm nộp, vi phạm hành chính	3.790.332.903	16.596.491.168
Phạt do vi phạm hợp đồng kinh tế	45.000.000	2.002.462.692
Chi phí khác	1.874.852.727	5.902.967.144
Lợi nhuận khác	1.057.459.652	(12.667.910.969)
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	91.817.011.881	32.133.590.489
Các khoản điều chỉnh tăng, (giảm)	69.047.664.805	14.792.806.150
Lãi (lỗ) từ Công ty con	16.398.419.556	5.973.776.277
Hoàn nhập dự phòng từ Công ty con, Công ty liên kết	(3.061.074.396)	(7.305.482.343)
Lãi (lỗ) trong Công ty Liên doanh, liên kết	42.970.446.005	6.793.849.528
Lãi chưa thực hiện từ việc bán tài sản	(458.259.342)	(229.129.671)
Chênh lệch tỷ giá hối đoái lỗ Vina Đại Phước	23.419.265.222	-
Chi phí không được trừ khi tính thuế TNDN	3.208.458.667	38.427.720.962
Các khoản bị phạt	102.056.353	-
Thù lao HĐQT, BKS không trực tiếp điều hành	246.000.000	-
Dự phòng phải thu khó đòi	49.902.917	-
Chuyển lỗ các năm trước	(5.326.920.720)	(21.282.824.247)
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	(2.364.092.372)	(4.185.104.356)
Cổ tức	(6.136.537.085)	(3.400.000.000)
Tổng lợi nhuận tính thuế	160.864.676.686	46.926.396.639
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31.547.425.874	10.382.318.919

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(5.459.240.856)	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	37.006.666.730	10.382.318.919

Theo Luật số 32/2013/QH13 về sửa đổi bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá XIII kỳ họp thứ 5 thông qua ngày 19 tháng 6 năm 2013, thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp phổ thông giảm từ 22% xuống còn 20% từ ngày 01 tháng 01 năm 2016.

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	Năm nay VND	Năm trước VND
Khoản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận	(5.367.588.987)	7.941.252.168
Cộng	(5.367.588.987)	7.941.252.168

12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (DIG)	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của công ty mẹ	58.445.977.758	10.460.820.959
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc (giảm) lợi nhuận	(5.100.000.000)	(1.552.958.574)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	53.345.977.758	8.907.862.385
Cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong năm	223.665.594	201.885.026
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	236	44

13. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	288.135.812.771	180.688.071.181
Chi phí nhân công	181.042.366.981	115.445.474.868
Chi phí khấu hao tài sản cố định	22.497.102.856	23.092.994.332
Chi phí dịch vụ mua ngoài	797.517.537.028	267.977.945.789
Chi phí khác bằng tiền	101.790.355.812	166.464.828.348
Cộng	1.393.526.616.538	753.669.314.518

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Tài sản cho thuê hoạt động

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

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Từ 1 năm trở xuống	3.374.235.956	3.374.235.956
Trên 1 năm đến 5 năm	13.496.943.825	13.496.943.825
Trên 5 năm	126.252.633.531	129.626.869.487
Cộng	143.123.813.312	146.498.049.268

Tổng số tiền thuê phát sinh được ghi nhận là doanh thu trong năm là 3.374.235.956 VND (năm trước là: 3.374.235.956 VND).

2. Báo cáo bộ phận

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

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

Kinh doanh bất động sản

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

Xây dựng

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

Thương mại và dịch vụ

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

Cho năm tài chính 2016	Thương mại	Dịch vụ	Xây dựng	Bất động sản	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần bộ phận	462.417.552.045	60.632.103.723	183.181.434.858	445.697.497.698	1.151.928.588.324
Chi phí bộ phận	(411.299.774.740)	(13.808.485.581)	(145.449.621.367)	(262.784.641.319)	(833.342.523.007)
Kết quả kinh doanh bộ phận	51.117.777.305	46.823.618.142	37.731.813.491	182.912.856.379	318.586.065.317

Doanh thu tài chính	23.704.306.892
Chi phí tài chính	(51.666.905.016)
Phần lãi hoặc lỗ trong Công ty liên doanh, liên kết	(42.970.446.005)
Chi phí bán hàng	(74.474.032.977)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(82.419.435.982)
Thu nhập khác	6.777.334.933
Chi phí khác	(5.719.875.281)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	(31.547.425.874)

Cho năm tài chính 2016	Thương mại	Dịch vụ	Xây dựng	Bất động sản	Tổng cộng VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải trả					5.367.588.987
Lợi nhuận sau thuế					65.637.174.994
Cho năm tài chính 2015	Thương mại	Dịch vụ, khác	Xây dựng	Bất động sản	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần bộ phận	352.620.015.864	100.739.469.736	56.232.671.679	145.633.089.475	655.225.246.754
Chi phí bộ phận	(322.275.061.947)	(27.860.645.735)	(42.808.251.236)	(98.303.765.718)	(491.247.724.636)
Kết quả kinh doanh bộ phận	30.344.953.917	72.878.824.001	13.424.420.443	47.329.323.757	163.977.522.118

Doanh thu tài chính					62.680.671.166
Chi phí tài chính					(6.154.448.991)
Phần lãi hoặc lỗ trong Công ty liên doanh, liên kết					(6.793.849.528)
Chi phí bán hàng					(82.556.639.604)
Chi phí quản lý doanh nghiệp					(86.351.753.703)
Thu nhập khác					12.111.842.205
Chi phí khác					(24.779.753.174)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(10.382.318.919)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải trả					(7.941.252.168)
Lợi nhuận sau thuế					13.810.019.402

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

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

4. Thông tin về các bên liên quan

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

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch VND	Số dư cuối năm phải thu/(phải trả) VND
Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ			
Công ty CP Bất Động Sản DIC	Công ty liên kết	545.259.000	87.825.000
Công ty Cổ Phần Vina Đại Phước	Công ty liên kết	148.697.531.347	193.527.369.935
Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng-Bê Tông	Công ty liên kết	375.073.299	-
Công ty CP Đầu tư PT Phương Nam	Công ty liên kết	956.982.735	263.441.002
Công ty CP Đầu Tư Việt Thiên Lâm	Công ty liên kết	-	199.363.995.196

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch VND	Số dư cuối năm phải thu/(phải trả) VND
Công ty CP Gạch men Anh em DIC	Công ty liên kết	3.807.100	3.807.100
Công ty CP ĐTPTXD Du lịch Thể thao VT	Công ty liên kết	4.451.425	4.451.425
Công ty CP DIC Số 4	Bên liên quan	62.000.000.000	62.000.000.000
Phải thu về chuyển nhượng cổ phiếu			
Ông Phan Văn Bình	Bên liên quan	-	20.369.021.195
Ông Nguyễn Vũ Tuấn	Bên liên quan	-	20.369.016.499
Ông Lê Văn Hưởng	Bên liên quan	-	8.318.000.000
Phải thu khác			
Công ty CP Xây Dựng Hội An	Công ty liên kết	-	-
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	240.750.000	240.750.000
Công ty Cổ Phần Vina Đại Phước	Công ty liên kết	99.761.450	-
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	15.574.013.888	142.999.999
Công ty CP Gạch men Anh em DIC	Công ty liên kết	1.270.833.332	6.834.539.446
Cty CP ĐTPTXD Du Lịch Thể Thao VT	Công ty liên kết	-	408.299.286
Công ty CP DIC Số 4	Bên liên quan	-	-
CN Công ty CP Đầu tư Xây dựng A.T.A	Bên liên quan	7.243.927.547	23.764.779.509
Công ty CP Đầu tư Xây dựng A.T.A	Bên liên quan	893.151.145	3.158.261.696
Phải thu về cho vay			
Công ty CP Gạch men Anh em DIC	Công ty liên kết	-	10.000.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	18.800.000.000	12.700.000.000
Công ty CP ĐTPTXD DLTT Vũng Tàu	Công ty liên kết	48.000.000.000	18.000.000.000
CN Công ty CP Đầu tư Xây dựng A.T.A	Bên liên quan	-	26.242.803.794
Công ty CP Đầu tư Xây dựng A.T.A	Bên liên quan	-	4.456.000.000
Phải thu về góp vốn liên doanh			
Công ty CP Đầu Tư và thương Mại DIC	Bên liên quan	-	3.000.000.000
CN Công ty CP Đầu tư Xây dựng A.T.A	Bên liên quan	-	84.318.359.768
Phải trả về cung cấp dịch vụ			
Công ty CP Bất Động Sản DIC (môi giới)	Công ty liên kết	1.616.639.945	(2.313.913.226)
Công ty CP ĐTPTXD Du lịch Thể thao VT	Công ty liên kết	138.511.300	-
Công ty CP DIC Số 4	Bên liên quan	124.181.461.451	(9.150.325.100)
Công ty CP ĐTPTXD Thanh Bình	Bên liên quan	29.701.543.036	(8.821.471.067)
Trả trước ngắn hạn cho người bán			
Công ty CP Bất Động Sản DIC (xây lắp)	Công ty liên kết	7.387.433.038	3.470.381.534
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	1.122.573.900	143.249.987.066

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch VND	Số dư cuối năm phải thu/(phải trả) VND
----------------------------------	-------------	--------------------------	--

Phải trả về góp vốn liên doanh

Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	12.750.000	(7.111.697.483)
Công ty CP ĐTPTXD Thanh Bình	Bên liên quan	-	(2.459.351.231)

Nhận ký quỹ

Công ty CP Đầu tư Phát triển XD Bê tông	Công ty liên kết	-	116.274.962
---	------------------	---	-------------

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

Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
Thù lao, thưởng HĐQT và Ban kiểm soát	1.889.840.000	1.889.840.000

5. Thông tin về số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 và Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc


Lê Thành Hưng


Nguyễn Quang Tín


Trần Minh Phú

Lập, ngày 30 tháng 3 năm 2017