

**1 / 4** *Xây Thương hiệu*  
*Xây Niềm tin*  
**THẾ KỶ**



**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**



**2017**



## Thông điệp từ Chủ tịch Hội đồng quản trị

### *Kính gửi Quý cổ đông,*

Kính thưa Quý Cổ đông, Quý Khách hàng, Các đơn vị đối tác và toàn thể cán bộ - công nhân viên.

Năm 2017 đánh dấu kỷ lục về tăng trưởng kinh tế với tỷ lệ 6,81% vượt mức chỉ tiêu 6,7% do Quốc hội đề ra. Các yếu tố vĩ mô trong năm qua cũng được cải thiện đáng kể, lạm phát được kiểm soát ở mức 3,53%. Sau giai đoạn đóng băng kéo dài, thị trường bất động sản đã sôi động trở lại trên nhiều phân khúc, chính sách tín dụng ổn định về lãi suất cho vay đã góp phần thúc đẩy sự phát triển của thị trường bất động sản.

Năm 2017, Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh do Đại hội đồng cổ đông giao, cụ thể: Doanh thu hợp nhất đạt 1.737/1.406 tỷ đồng, hoàn thành 124% so với kế hoạch; Lợi nhuận trước thuế hợp nhất đạt 255,3/160 tỷ đồng, hoàn thành 160% kế hoạch, tỷ lệ chi trả cổ tức dự kiến 6% bằng 100% kế hoạch. DIC Corp tiếp tục khẳng định vị trí là nhà đầu tư bất động sản chuyên nghiệp hàng đầu tại Việt Nam, góp phần làm thay đổi cơ bản cảnh quan, bộ mặt đô thị, tạo môi trường sống

lý tưởng tại nơi thực hiện dự án; tạo ra giá trị gia tăng cho các nhà đầu tư, cho các khách hàng đồng thời mang lại lợi ích cao nhất cho tất cả các cổ đông, cho đối tác và tập thể Cán bộ - công nhân viên và người lao động trong toàn Tổng công ty.

Thành công của năm 2017 và 5 năm qua đã khẳng định chiến lược đúng đắn của Tổng công ty trong việc hoạch định chiến lược sản xuất kinh doanh và tái cấu trúc doanh nghiệp, điều này có ý nghĩa đặc biệt quan trọng, tạo đà triển khai kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2018 và 5 năm tiếp theo khi Tổng công ty chuyển sang hoạt động theo mô hình Tập đoàn kinh tế tư nhân.

Kế hoạch sản xuất kinh doanh 5 năm tới (2018-2022), Tổng Công ty có nhiều cơ hội để tạo ra những bước phát triển đột phá vì hiện nay Tổng Công ty đang làm Chủ đầu tư nhiều dự án có quỹ đất lớn, tập trung tại các vùng kinh tế trọng điểm của cả nước, có nhiều đối tác trong và ngoài nước có tiềm năng về tài chính và kinh nghiệm sẵn sàng chia sẻ và hợp tác đầu tư với Tổng Công ty. Bên cạnh đó, thị trường bất động sản nghỉ dưỡng tại Việt Nam đang đà tăng trưởng, phù hợp với

định hướng phát triển của Tổng Công ty giai đoạn 2018-2022 và tầm nhìn đến năm 2030.

Xác định rõ những khó khăn thách thức, triển vọng tiềm năng phát triển trong thời gian tới, ngay từ đầu năm, HĐQT và Ban điều hành đã xây dựng định hướng chiến lược phát triển giai đoạn 2018 - 2022, tiếp tục thực hiện đề án tái cấu trúc tại Tổng Công ty và tại các công ty thành viên. Tổng Công ty thực hiện tái cấu trúc Bộ máy Ban điều hành, các Ban chức năng cũng như điều chỉnh ngành nghề kinh doanh để hướng Tổng Công ty phát triển theo phương thức, thông lệ mới mà một số Tập đoàn lớn trong nước và Quốc tế đang áp dụng.

Tiếp tục phát huy tinh thần lao động sáng tạo và không ngừng đổi mới của 28 năm qua, kiên trì với phương châm chiến lược: quản trị minh bạch, kinh doanh hiệu quả, phát triển bền vững, dựa trên nền tảng văn hóa: cá nhân trách nhiệm, tập thể cống hiến, hệ thống quản trị tiên tiến, tôi tin tưởng chắc chắn rằng Tổng Công ty DIC sẽ tiếp tục đạt được nhiều thành công vượt bậc trong năm 2018 và trong giai đoạn tới.

Thay mặt HĐQT và Ban lãnh đạo Tổng Công ty, Tôi xin trân trọng cảm ơn toàn thể cán bộ, công nhân viên, các đối tác, và đặc biệt xin chân thành cảm ơn sự ủng hộ và tin tưởng của Quý Cổ đông trong suốt thời gian qua.

Trân trọng!

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

(Đã ký)

**NGUYỄN THIỆN TUẤN**



# Mục lục

- 01 THÔNG TIN CHUNG**
- 02 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM**
- 03 BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO**
- 04 QUẢN TRỊ CÔNG TY**
- 05 BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG**
- 06 BÁO CÁO TÀI CHÍNH**



---

# THÔNG TIN CHUNG

---

# THÔNG TIN CHUNG

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

<b>Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số</b>	: 3500101107 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 13/03/2008, thay đổi lần thứ 13 ngày 17/05/2017.
<b>Vốn điều lệ tại 31/12/2017</b>	: 2.381.948.190.000 đồng
<b>Vốn chủ sở hữu tại 31/12/2017</b>	: 2.924.615.240.218 đồng
<b>Địa chỉ</b>	: 265 Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam
<b>Số điện thoại</b>	: 0254 3859 248
<b>Số fax</b>	: 0254 3560 712
<b>Website</b>	: <a href="http://www.dic.vn">www.dic.vn</a>
<b>Mã chứng khoán</b>	: DIG

# QUÁ TRÌNH

## HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

1990  
-  
1992

26/05/1990 : Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC Corp) với tiền thân là Nhà nghỉ của Bộ Xây dựng theo Quyết định số 311/BXD-TCLĐ với nhiệm vụ ban đầu là kinh doanh dịch vụ du lịch và làm công tác điều dưỡng cho cán bộ công nhân ngành Xây dựng.

1993  
-  
2000

Bộ Xây dựng ban hành quyết định số 564/BXD-TCLĐ Ngày 23/11/1992 Chuyển Nhà nghỉ xây dựng Vũng Tàu thành Công ty Đầu tư Xây dựng và Dịch vụ du lịch. Với lĩnh vực kinh doanh là: Dịch vụ Du lịch; Kinh doanh và sản xuất Vật liệu xây dựng; Xuất nhập khẩu; Đầu tư phát triển dự án; Xây lắp; Thi công cơ giới-Điện nước; Kinh doanh nhà đất...

2001  
-  
2002

Sau 10 năm xây dựng và trưởng thành Công ty đã làm chủ đầu tư nhiều dự án có tổng mức đầu tư hàng ngàn tỷ đồng, đa dạng các ngành nghề: Đầu tư dự án, xây lắp, sản xuất vật liệu xây dựng, khai thác khoáng sản, tư vấn thiết kế, xuất nhập khẩu, thương mại, kinh doanh địa ốc, du lịch. . . Ngày 15/02/2001 Bộ Xây dựng ban hành quyết định đổi tên thành CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN - XÂY DỰNG (DIC Corp)

## CÁC SỰ KIỆN KHÁC VỀ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH TRONG NĂM 2017 VÀ ĐẾN THỜI ĐIỂM BÁO CÁO

năm 2016 -2020 là tập trung phát triển Tổng Công ty thành Tập đoàn kinh tế mạnh, tập trung đầu tư cao độ cho lĩnh vực du lịch. Vì đây là một lĩnh vực tạo ra nhiều việc làm, tạo ra nhiều lợi ích cho xã hội và tạo ra nguồn lợi cho doanh nghiệp.

- Tháng 7/2017, Đoàn công tác xúc tiến đầu tư do ông Nguyễn Thiện Tuấn – Chủ tịch HĐQT dẫn đầu đã tổ chức chuyến khảo sát, tìm hiểu năng lực hợp tác đầu tư của một số đối tác giàu tiềm năng tại

Hàn Quốc. Đoàn đã khảo sát các dự án Thủy cung do tập đoàn General Aqua (GA) tham gia với tư cách tư vấn, đầu tư, quản lý vận hành. Kết thúc đợt làm việc, DIC Corp và GA đã ký kết biên bản hợp cổ đông sáng lập về việc thành lập công ty CP DIG Aquarium Việt Nam.

- Ngày 10/02/2018, DIC Corp đã khánh thành dự án condotel DIC The Landmark Residence. Tọa lạc tại trung tâm TP. Vũng Tàu, đây là dự án trọng điểm trong chuỗi dự án Bất động sản Du lịch của Tổng Công ty sau khi chuyển đổi sang mô hình Tập đoàn tư nhân.

2003  
-  
2008

Bộ Xây dựng ban hành Quyết định số: 01/2003/QĐ-BXD Vv: Tổ chức lại Công ty Đầu tư phát triển - Xây dựng (DIC) thành chính thức hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con từ ngày 01/07/2003.

15/10/2007: Bộ Xây dựng ban hành QĐ số 1302/QĐ-BXD “V/v phê duyệt phương án cổ phần hóa Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng”

13/03/2008: Chính thức trở thành Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng với 370 tỷ đồng vốn điều lệ

01/09/2008: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng chính thức được đổi tên thành Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Xây dựng.

2009

24/06/2009: Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Xây dựng tăng vốn điều lệ lên 600 tỷ đồng thông qua hình thức phát hành ra công chúng.

19/08/2009: Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Xây dựng chính thức niêm yết trên Sàn giao dịch chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh (HOSE).

2010  
-  
2017

Từ 2009 đến nay: Trải qua chặng đường dài 28 năm hình thành và phát triển, DIC Corp đã không ngừng lớn mạnh, đầu tư kinh doanh nhiều dự án bất động sản tại các tỉnh, thành phố trọng điểm và đã trở thành một trong những doanh nghiệp phát triển dự án bất động sản hàng đầu tại Việt Nam hiện nay với vốn điều lệ 2.382 tỷ đồng.

2017: Năm 2017, là năm đánh dấu bước phát triển mới của DIC Corp khi chính thức chuyển sang hoạt động theo mô hình Tập đoàn tư nhân với việc thực hiện thành công việc thoái toàn bộ vốn nhà nước với 118,3 triệu cổ phiếu DIG tương ứng 49,65% VĐL theo phương thức giao dịch khớp lệnh (19.250 đồng/CP). Ngày 26/12/2017, Bộ Xây dựng đã có văn bản chấp thuận kết quả thoái toàn bộ vốn Nhà nước tại DIC Corp, thu về 2.274,5 tỷ đồng.

## CÁC SỰ KIỆN KHÁC VỀ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH TRONG NĂM 2017 VÀ ĐẾN THỜI ĐIỂM BÁO CÁO

Ngày 6/2/2017, DIC Corp đã tổ chức lễ ra quan đầu năm. Trong năm 2017, DIC Corp sẽ tập trung triển khai quyết liệt các dự án cụm chung cư DIC Phoenix, An Sơn Đà Lạt, DIC The Landmark Residence, dự án Nam Vĩnh Yên, dự án cụm chung cư Gateway, Khu trung tâm

Chí Linh – TP. Vũng Tàu, Khu đô thị Du lịch Sinh thái Đại Phước, DA Hiệp Phước – Đồng Nai.

- Ngày 28/5/2017, tại quảng trường chung cư DIC Phoenix đã diễn ra Lễ Mittinh kỷ niệm 27 năm thành lập Tổng Công ty. Với kết quả đạt được những năm qua, DIC Corp đã đề ra định hướng chiến lược sản xuất kinh doanh

## NHÓM CÁC DỰ ÁN ĐANG THỰC HIỆN ĐẦU TƯ



### Khu đô thị Chí Linh và các dự án thành phần: DIC Phoenix, Gateway.

#### Tổng quan:

Trung tâm đô thị Chí Linh đóng vai trò quan trọng trong việc hiện đại hóa cũng như tạo dựng bộ mặt của thành phố Vũng Tàu. Với diện tích 99,7ha và tổng mức đầu tư 4.877 tỷ đồng, hình thành nên khu dân cư khang trang nằm dọc quốc lộ 51C với đầy đủ các dịch vụ tiện ích phục vụ cho đời sống của đông đảo người dân.

#### Vị trí:

Nằm ngay cửa ngõ ra vào TP. Vũng Tàu, dự án trung tâm đô thị Chí Linh cách trung tâm thành phố Vũng Tàu 4km và cách bãi tắm Chí Linh 1km.



### Công trình tổ hợp Gateway

Tổng diện tích xây dựng: 189.352,5m<sup>2</sup>

Số tầng: 30 tầng

#### Tổng quan:

Tọa lạc tại thành phố biển Vũng Tàu, từ chung cư cao cấp Vũng Tàu Gateway, khách hàng chỉ mất khoảng 1 giờ 30 phút di chuyển bằng ô tô đến TP.HCM theo tuyến đường cao tốc TP.HCM - Long Thành và 1 giờ để đến sân bay Long Thành.

### Công trình DIC Phenix

#### Tổng quan:

Với khối căn hộ gồm 3 lốc A, B, C 27 tầng. Tổng diện tích: 2,762 ha; Tổng mức đầu tư: 1.984 tỷ đồng; Vị trí: Thuộc Khu trung tâm Chí Linh, Tp. Vũng Tàu .

## NHÓM CÁC DỰ ÁN ĐANG THỰC HIỆN ĐẦU TƯ



### Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước, tỉnh Đồng Nai

#### Tổng quan:

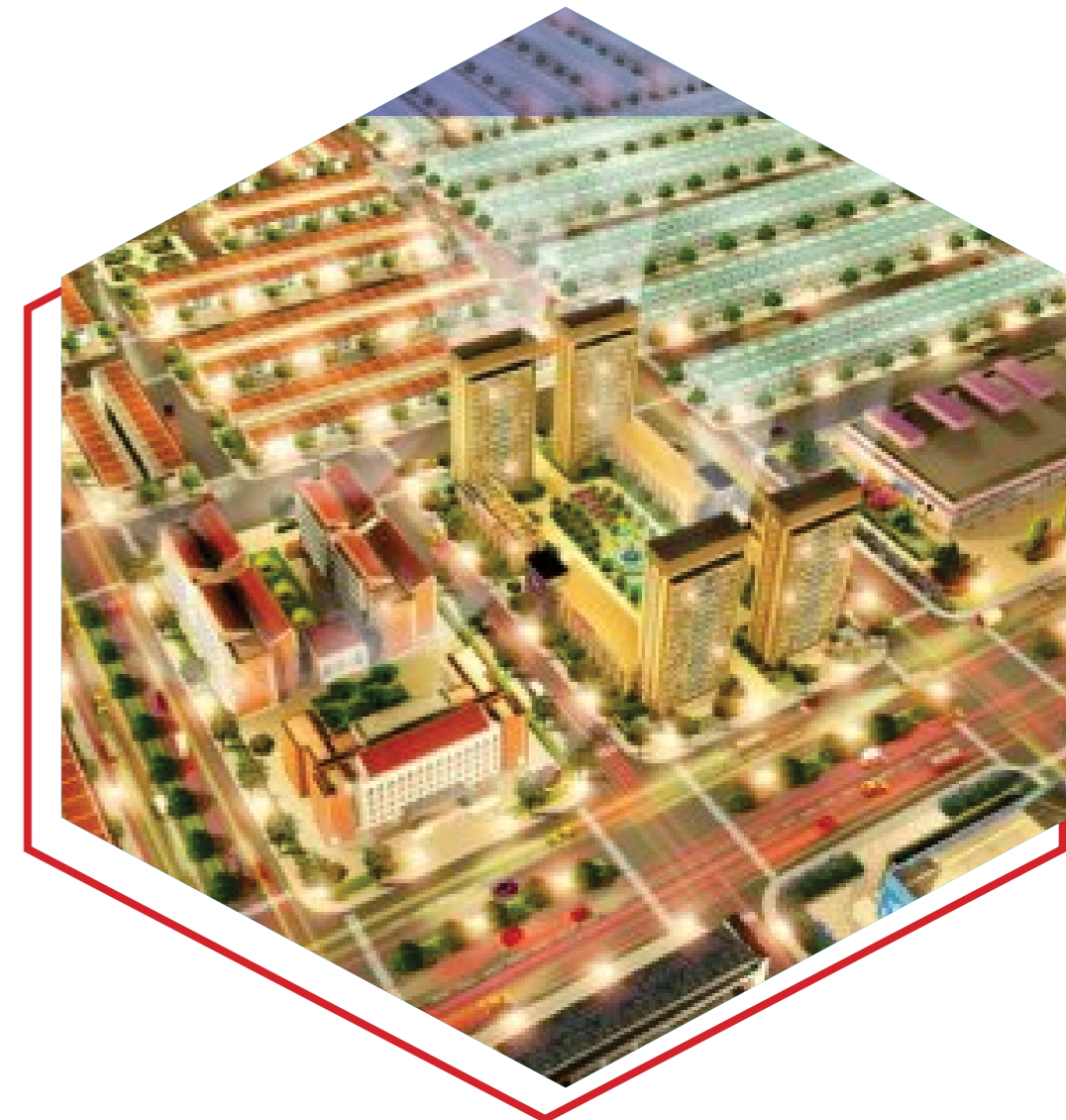
Cù lao Ông Cồn, thuộc xã Đại Phước (Nhơn Trạch, Đồng Nai) vốn là một địa danh khá nổi tiếng, một ốc đảo mang hình giọt nước độc đáo với cảnh quan thiên nhiên phong phú, bốn bề được bao bọc bởi dòng sông Đồng Nai với cây cối và hệ thống kênh rạch.

Nhận thấy rõ tiềm năng của ốc đảo này, để kích cầu dự án, chủ đầu tư DIC Corp đã đầu tư 228 tỷ đồng xây dựng cầu Đại Phước. Được hoàn thành vào tháng 7/2009, cây Đại Phước đã đánh thức tiềm năng, vị thế của một đầm sen vốn bị bỏ hoang hóa.

Khi hệ thống hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đồng bộ cùng với các phân khu chức năng được bố trí hợp lý, dự án này hứa hẹn sẽ tạo nên một thành phố hiện đại thu nhỏ bao gồm: các công trình nhà ở dạng biệt thự, chung cư, khu trung tâm thương mại với các công trình lớn như cao ốc văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại, giải trí, nghỉ dưỡng, sân golf, resort...

#### Vị trí:

Cù lao Ông Cồn, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.



### Khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

#### Tổng quan:

Nằm trên mặt tiền đường Tôn Đức Thắng, ngay khu vực phát triển năng động của trung tâm xã Hiệp Phước, tỉnh Đồng Nai, khu dân cư Hiệp Phước có diện tích 21,53 ha với tổng mức đầu tư 1.307 tỷ đồng. Dự án này có tổng số lượng 1.172 căn, gồm nhà biệt thự, nhà ở riêng lẻ, căn hộ chung cư (thương mại và dành cho người có thu nhập thấp).

Với lợi thế tiềm năng cùng hệ thống tiện ích đa dạng, khu dân cư Hiệp Phước không chỉ mang đến cho cư dân một cuộc sống đẳng cấp mà còn là kênh đầu tư sinh lợi bền vững trong tương lai.

#### Vị trí:

Dự án tọa lạc tại huyện Nhơn Trạch – trung tâm vùng kinh tế động lực phía Nam.

## NHÓM CÁC DỰ ÁN ĐANG THỰC HIỆN ĐẦU TƯ



### DIC the Landmark Residence

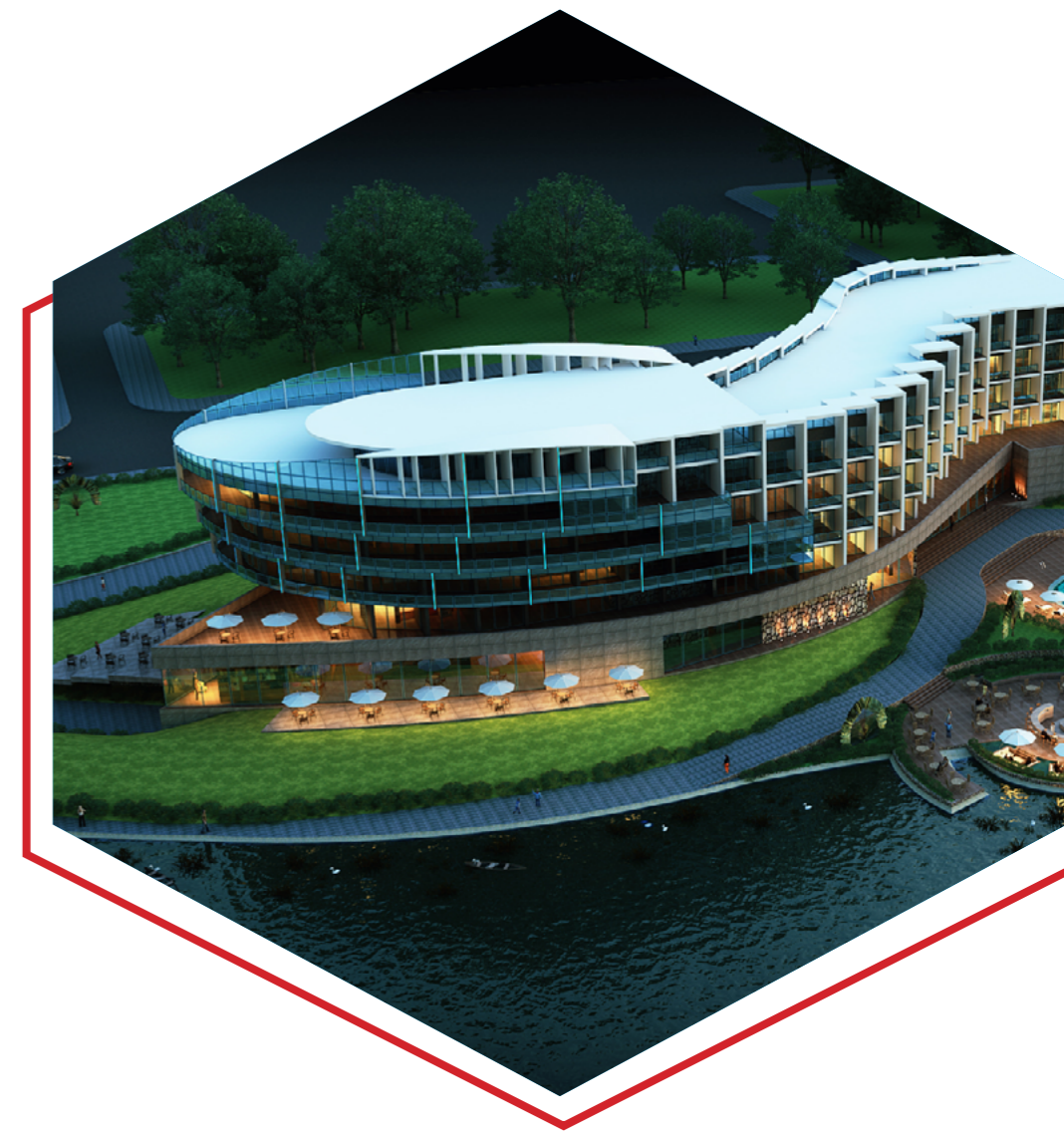
#### Tổng quan:

DIC The Landmark Residence là một dự án tâm huyết mới nhất của DIC Corp, nằm trong tổng thể Dự án Trung tâm Hội nghị triển lãm quốc tế Pullman, thành phố Vũng Tàu và là phân khúc căn hộ cao cấp với thiết kế và nội thất chuẩn 5 Sao đầy tiện nghi và sang trọng.

DIC The Landmark Residence mang đến một không gian sống hoàn hảo và đẳng cấp với thiết kế hiện đại theo phong cách châu Âu, trên nền diện tích hơn 4000 m<sup>2</sup> với quy mô 10 tầng cung ứng 166 căn hộ từ 1 -3 phòng ngủ, diện tích từ 50 - 150 m<sup>2</sup> và 01 tầng hầm giữ xe, trong đó, tầng 1 của dự án được quy hoạch là khu mua sắm, hồ bơi, nhà hàng, phòng gym..., tầng 10 là khu spa thư giãn đầy sang trọng.

#### Vị trí:

Nằm trong tổng thể dự án Trung tâm Hội nghị triển lãm quốc tế và khách sạn 5 sao Pullman (thuộc phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu), DIC The Landmark Residence sở hữu vị trí nổi trội.



### Khách sạn DIC Star Nam Vĩnh Yên

#### Tổng quan:

Tổ hợp khách sạn DIC Star là một dự án thành phần của khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên. Trải dài trên một khu đất rộng 25.261 m<sup>2</sup>, dự án này do công ty kỹ thuật xây dựng EPEL (Pháp) thiết kế với kiến trúc hình khối elip và vành khăn mềm mại đầy sáng tạo, bao gồm: 01 khối khách sạn chuẩn 5 sao, cao 5 tầng, cung cấp 208 phòng và trung tâm tiệc cưới ven hồ sức chứa 1.000 chỗ và khu resort hiện đại.

#### Vị trí:

Thừa hưởng vị trí đặc địa của dự án khu đô thị Nam Vĩnh Yên, tổ hợp khách sạn DIC Star nằm ngay cửa ngõ TP. Vĩnh Yên, cách thủ đô Hà Nội khoảng 50 km, cách sân bay Nội Bài 25 km, giáp với quốc lộ 2A đã được đầu tư nâng cấp cải tạo.



## Khu đô thị mới Nam Vinh Yên

### Tổng quan:

Tổng diện tích quy hoạch của dự án lên tới 446,92ha, trong đó, giai đoạn 1 có tổng diện tích sử dụng đất là 194,74 ha với quy mô dân số 28.473 người.

Cơ cấu sử dụng đất giai đoạn 1 dự án như sau:

- Đất trung tâm công cộng và dịch vụ: 206.295 m<sup>2</sup>, tỷ trọng 10,59%.
- Đất nhà ở: 762.466 m<sup>2</sup>, tỷ trọng 39,15%.
- Đất cây xanh mặt nước và ĐMKT: 370.614 m<sup>2</sup>, tỷ trọng 19,03%.
- Đất giao thông: 516.790 m<sup>2</sup>, tỷ trọng 25,64%.
- Bệnh viện đa khoa tỉnh và nhà ở dịch vụ xã Quất Lưu: 91.229 m<sup>2</sup>, tỷ trọng 4,68%.

### Vị trí:

Giá trị lớn nhất mang tính quyết định của dự án thu hút nhà đầu tư chính là vị trí địa lý vượt trội, được các chuyên gia khẳng định sẽ tác động không nhỏ đến khả năng gia tăng lợi nhuận trong tương lai gần.

Dự án Khu đô thị mới Nam Vinh Yên sở hữu vị trí đặc biệt thuận lợi về giao thông



## CÁC GIẢI THƯỞNG NỔI BẬT TRONG NĂM 2017



### TOP 100 THƯƠNG HIỆU XÂY DỰNG QUỐC GIA

Năm 2017, Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng – DIC Corp được vinh danh là 1 trong top 100 “Thương hiệu – Nhãn hiệu tiêu biểu ngành Xây dựng Việt Nam năm 2017” nhờ đã đáp ứng đầy đủ nhiều tiêu chí của chương trình đưa ra như: Nỗ lực, sáng tạo trong xây dựng và phát triển DN; Hoàn thành tốt chỉ tiêu kế hoạch đặt ra trong năm 2016 và 6 tháng đầu năm 2017; Thực hiện tốt chế độ chính sách với người lao động; Thực hiện tốt chính sách an sinh xã hội; Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế; Đạt tiêu chuẩn chất lượng cao; doanh số tiêu thụ của thương hiệu, sản phẩm, dịch vụ đạt mức tăng trưởng tốt; có nhiều nỗ lực trong công tác xây dựng và phát triển hàng hóa...

### TOP 50 NHÃN HIỆU NỔI TIẾNG VIỆT NAM

“Nhãn hiệu nổi tiếng – Nhãn hiệu cạnh tranh” là chương trình bình chọn quy mô toàn quốc nhằm tôn vinh doanh nghiệp hoạt động chất lượng, hiệu quả và thương hiệu uy tín trong thời kỳ hội nhập, cạnh tranh quốc tế. Với bề dày 30 năm phát triển, DIC Corp đã khẳng định vị thế, uy tín và thương hiệu DIC trong 5 lĩnh vực mũi nhọn: đầu tư phát triển khu đô thị; thi công xây lắp; sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; thương mại – du lịch; đầu tư tài chính.

DIC Corp đã xuất sắc vượt qua hàng trăm thương hiệu được bình xét dựa trên 8 tiêu chí của Luật Sở hữu Trí tuệ và kết quả khảo sát trực tiếp người tiêu dùng. Theo đó, DIC Corp được đánh giá cao trong việc đa dạng hóa các sản phẩm, dịch vụ; liên tục nhận được sự tín nhiệm của các tổ chức uy tín trong và ngoài nước; tốc độ tăng trưởng an toàn, hiệu quả, minh bạch trong kinh doanh.

Danh hiệu top 50 “Nhãn hiệu nổi tiếng Việt Nam năm 2017” một lần nữa khẳng định vị thế, uy tín của thương hiệu DIC cũng như sự ủng hộ, tin tưởng của cộng đồng người tiêu dùng Việt Nam.



## NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

### NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

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, khu kinh tế, phát triển các dự án bất động sản du lịch và các dịch vụ hỗ trợ.

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

Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng và các mặt hàng liên quan đến xây dựng khác.

Thương mại và dịch vụ: Kinh doanh XNK, Kinh doanh dịch vụ du lịch. Tư vấn quản lý dự án, tư vấn đầu tư, kinh doanh các mặt hàng phục vụ xây dựng.

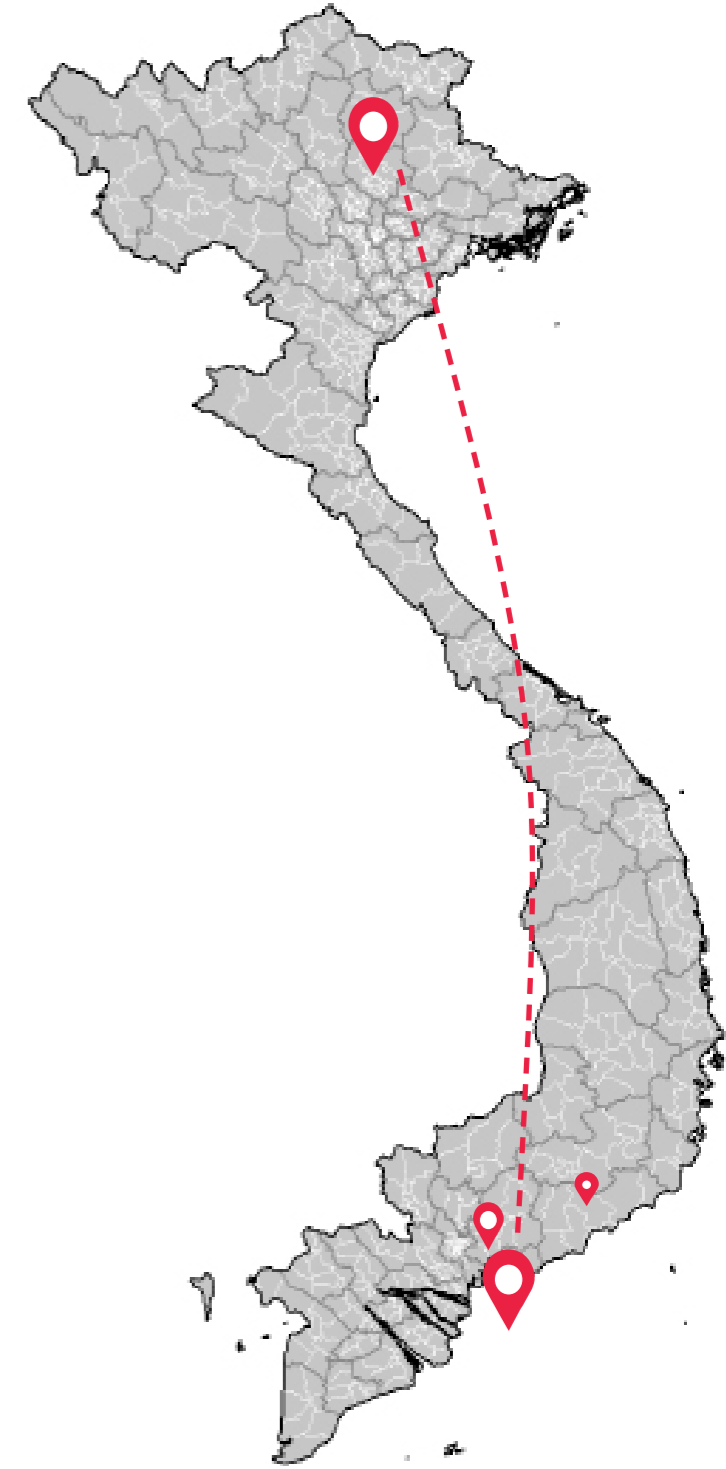
Đầu tư tài chính vào các doanh nghiệp khác...

### ĐỊA BÀN KINH DOANH

Trong năm, DIC Corp đã có nguồn thu từ một số dự án như dự án Trung Tâm Chí Linh, dự án Khu dân cư Hiệp Phước, dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên, Khu biệt thự đồi An Sơn Đà Lạt, Cụm chung cư DIC Phoenix, Căn hộ DIC The Landmark Residence, Dự án Khu đô thị Du lịch sinh thái Đại Phước... mà DIC Corp triển khai tại các tỉnh như Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Đồng Nai...

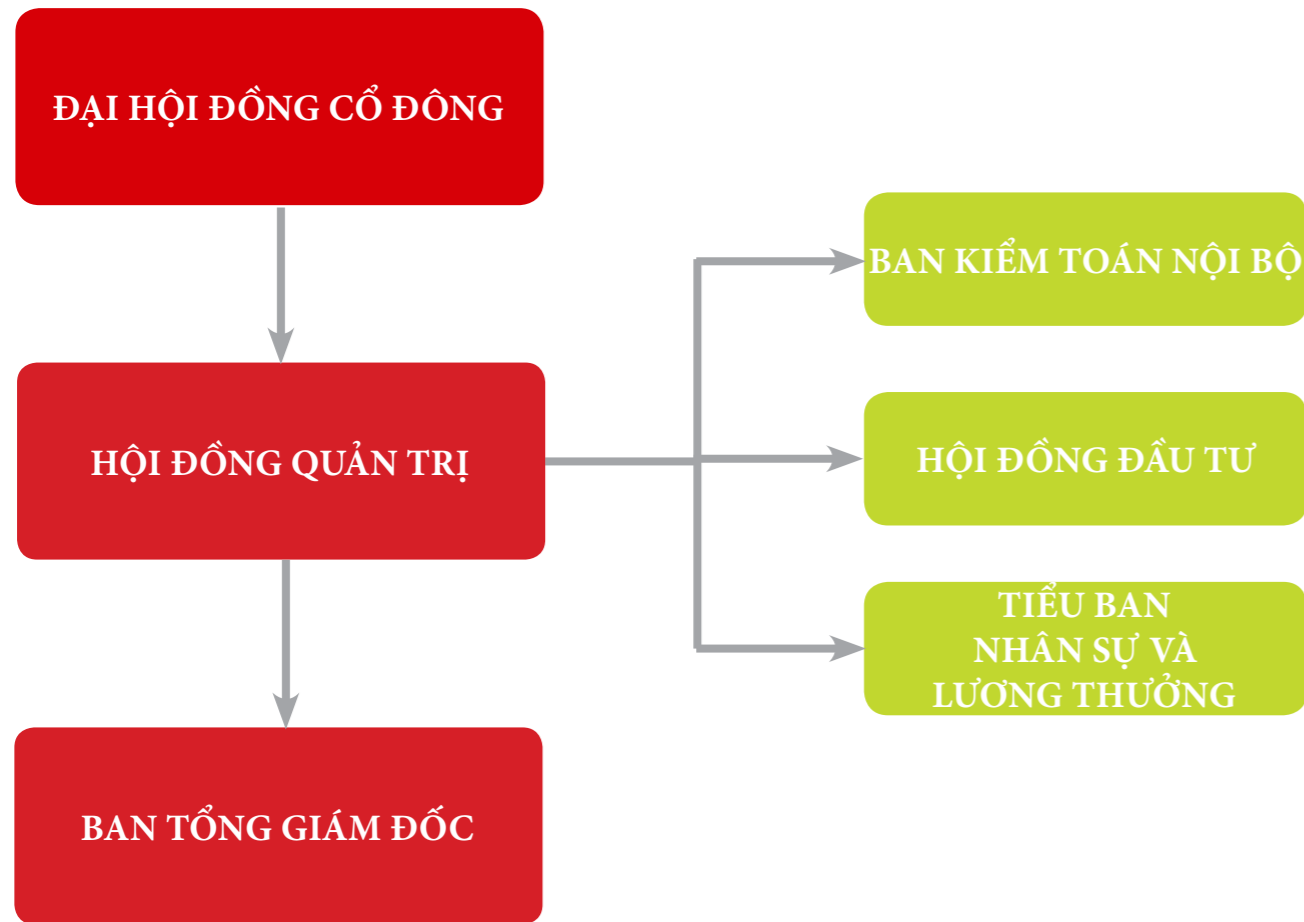
Tỷ lệ doanh thu từ các dự án tại các địa bàn mà DIC Corp đầu tư dự án:

Địa bàn kinh doanh	Tỷ lệ %
Vũng Tàu	40%
Đồng Nai	16%
Vĩnh Phúc	34%
Lâm Đồng	8,2%



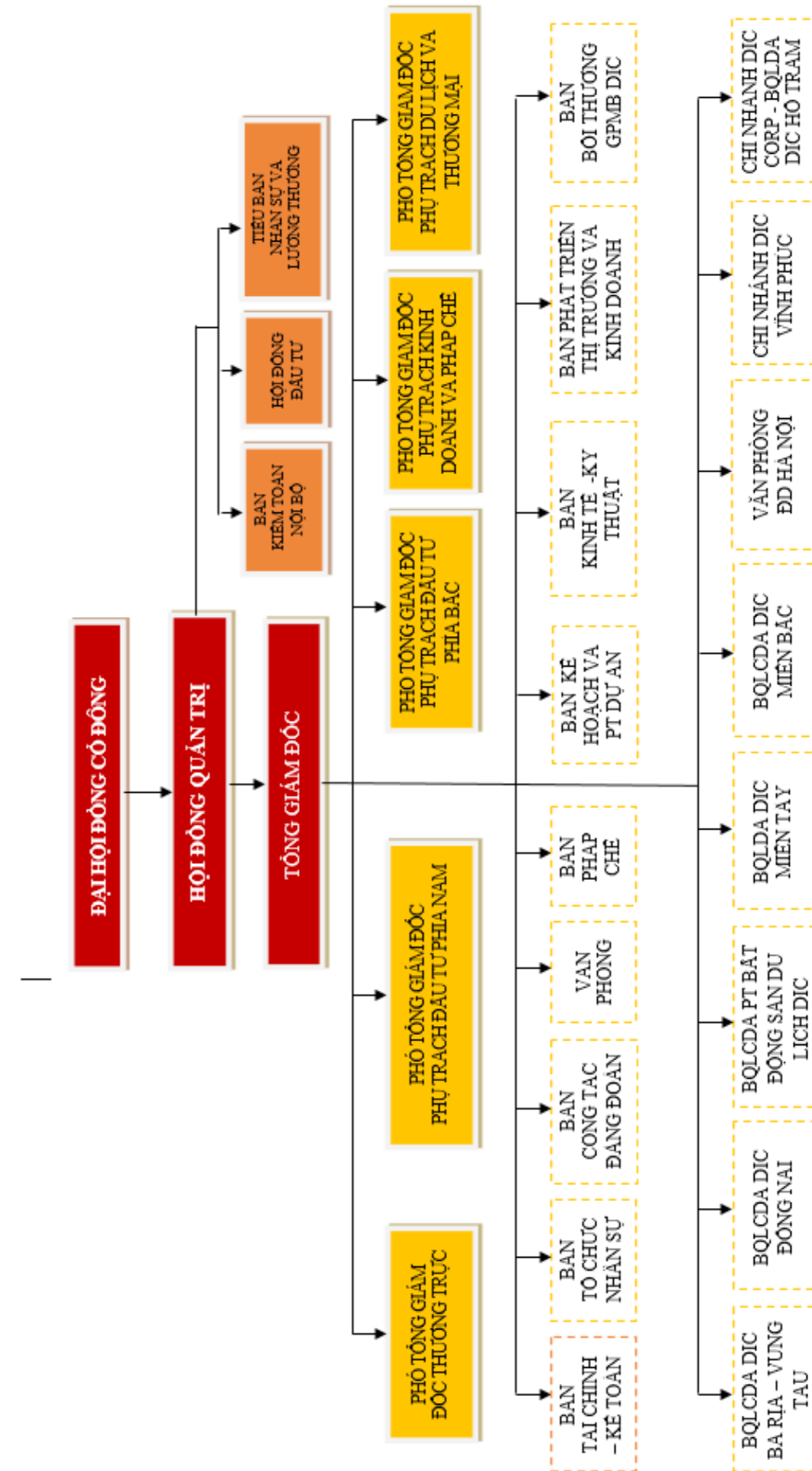
# THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

## MÔ HÌNH QUẢN TRỊ



Trong năm 2017, DIC Corp hoạt động theo mô hình công ty cổ phần theo qui định của Luật Doanh nghiệp 2014 với mô hình Đại hội cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Tổng Giám đốc. Tuy nhiên, theo nhu cầu và quy mô phát triển, tăng cường và nâng cao năng lực Hội đồng quản trị. Tại Đại hội cổ đông bất thường ngày 06/01/2018, Đại hội thông qua việc lựa chọn mô hình tổ chức quản lý và hoạt động của DIC Corp theo mô hình: Đại hội cổ đông, Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc. Trong đó, số TVHĐQT là thành viên độc lập có tỷ lệ tối thiểu là 1/3 có Ban kiểm toán nội bộ trực thuộc HĐQT (không có Ban kiểm soát). Các thành viên độc lập thực hiện chức năng giám sát và tổ chức thực hiện kiểm soát đối với việc quản lý điều hành Tổng Công ty.

## SƠ ĐỒ TỔ CHỨC DIC CORP



# CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

## CÔNG TY CON

Stt	Tên Công ty	Ngành nghề kinh doanh chính	Vốn điều lệ thực góp (tr.đ)	Tỷ lệ sở hữu của DIC Corp
1	Công ty CP ĐTPTXD Số 1 Địa chỉ: Tầng 18 Seaview4 Trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu	Xây dựng công trình	15.000	51,67%
2	Công ty CP DIC Du lịch và Thương mại. Địa chỉ: 169 Thùy Vân, P8, Vũng Tàu.	Du lịch và thương mại	112.943	68,58%
3	Công ty CP ĐTPTXD Khoáng sản Miền Trung. Địa chỉ: Thôn Phú Nham Đông, Xã Duy Sơn, Duy Xuyên, Quảng Nam.	Khai thác và sản xuất đá xây dựng	30.681	68,96%
4	Công ty CP Vật liệu xây dựng DIC. Địa chỉ: Km61, QL51, P.Kim Dinh, Tp.Bà Rịa, tỉnh BR-VT	Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng	88.000	96,36%
5	Công ty Cổ phần ĐTPTXD DIC Số 2. Địa chỉ: Số 5 đường 6 Khu đô thị Chí Linh, P.Thắng Nhất, Vũng Tàu	Xây dựng công trình	25.200	50,07%
6	Công ty Cổ phần ĐTPTXD Phương Bắc Địa chỉ: số 265 Lê Hồng Phong, Phường 8, TP. Vũng Tàu	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày, nhà hàng và các dịch vụ ăn uống. Đại lý du lịch.	155.000	95%
7	Công ty TNHH Quản lý Khai thác Tài sản DIC Bình Minh Địa chỉ : P 702, tòa nhà DIC Group số 265 Lê Hồng Phong, P.8, TP. Vũng Tàu	Tư vấn, quản lý khai thác tài sản sau đấu tư tại các dự án do DIC Corp làm chủ đầu tư	5.000	100%
8	Công ty CPĐTPT Xây dựng Hà Nam Địa chỉ: Đường 1A, P.Hai Bà Trưng, TP. Phủ Lý, tỉnh Hà Nam.	Đầu tư phát triển KĐT, du lịch	77.019	98%

## CÔNG TY LIÊN KẾT

Stt	Tên Công ty	Ngành nghề kinh doanh chính	Vốn điều lệ thực góp (tr.đ)	Tỷ lệ sở hữu của DIC Corp
1	Công ty CP Bất động sản DIC. Địa chỉ: Lầu trệt seawie 4, Trung tâm Chí Linh, Tp. Vũng Tàu	Kinh doanh nhà ở, môi giới BĐS	11.284	42,67%
2	Công ty CP ĐTPTXD Phương Nam. Địa chỉ: 15 Thi Sách, Phường 8, Tp. Vũng Tàu	Kinh doanh du lịch	440.000	43%
3	Công ty CP ĐTPTXD Bê Tông. Địa chỉ: 169 Thùy Vân, Phường 8, Thành Phố Vũng Tàu, Tỉnh BRVT	Bê tông tươi, ống cống BTLT	35.000	36%
4	Công ty CP ĐTPTXD Hội An. Địa chỉ: 25 Hùng Vương, Hội An, Quảng Nam.	Xây dựng, đầu tư phát triển khu đô thị	29.999	29,97%
5	Công ty CP ĐTPTXD Du lịch Thể thao Vũng Tàu. Địa chỉ: B12 Trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu.	Kinh doanh du lịch thể thao	75.000	23,92%
6	Công ty CP Đầu tư Việt Thiên Lâm. Địa chỉ: Lô 17, đường 25B, KCN Nhơn Trạch II, Đồng Nai.	Đầu tư kinh doanh nhà ở	227.983	22%
7	Công ty CP gạch men Anh Em DIC. Địa chỉ: KCN Bắc Chu Lai, huyện Núi Thành, Quảng Nam	Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng	180.000	40,83%

# ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

## CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY

- Xây dựng Tập đoàn DIC nằm trong Top doanh nghiệp lớn của Việt Nam đối với các lĩnh vực hoạt động chủ chốt như phát triển các khu đô thị mới và kinh doanh bất động sản, lĩnh vực sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng và khai thác mỏ, lĩnh vực xây lắp.
- Phát triển các Dự án bất động sản du lịch và các dịch vụ hỗ trợ, trong đó gia tăng đầu tư để tăng tài sản và tạo nguồn thu ổn định cho doanh nghiệp. Theo đó, DIC Corp sẽ phát triển các khu du lịch, condotel, các khách sạn đạt tiêu chuẩn cao gắn liền với thương hiệu Quốc tế trên các địa bàn phát triển du lịch trọng điểm hoặc nằm trong các dự án đô thị du lịch của Tổng Công ty như Tp. Vũng Tàu, Côn Đảo – Bà Rịa Vũng Tàu, Phú Quốc – Kiên Giang, Tp. Vinh Yên- Vinh Phúc...
- Thực hiện công tác tái cấu trúc: Bộ máy Ban điều hành, các Ban chức năng cũng như điều chỉnh ngành nghề kinh doanh để hướng Tập đoàn DIC phát triển theo phương thức, thông lệ mới mà một số Tập đoàn lớn trong nước và Quốc tế đang áp dụng, tiến tới quản trị Doanh nghiệp theo tiêu chuẩn Quốc tế, đảm bảo minh bạch và hiệu quả.
- Rà soát lại lực lượng lao động, tăng cường công tác bồi dưỡng chuyên môn để đảm bảo đội ngũ CBCNV tinh nhuệ, đáp ứng được nhu cầu phát triển ngày càng cao của công nghệ xây dựng nhằm mục tiêu phát triển doanh nghiệp.
- Tiếp tục tăng cường mở rộng hợp tác, xúc tiến đầu tư nhằm liên doanh, hợp tác để triển khai các Dự án do DIC Corp làm Chủ đầu tư cũng như các Dự án trong các lĩnh vực thế mạnh của DIC Corp, trong đó ưu tiên hợp tác kinh doanh với các tập đoàn quốc tế có thương hiệu uy tín và có định hướng đầu tư, chức năng phù hợp với DIC. Tiếp tục mở rộng định hướng phát triển Doanh nghiệp trong khu vực và Quốc tế.

## ĐỐI VỚI LĨNH VỰC PHÁT TRIỂN CÁC KHU ĐÔ THỊ MỚI VÀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

- Tiếp tục đầu tư phát triển các Dự án đã hoàn thành các thủ tục pháp lý, có kết nối hạ tầng giao thông thuận lợi, tập trung trọng điểm vào các dự án có tính thanh khoản tốt, có khả năng kêu gọi đầu tư thuận lợi nhằm mục tiêu mang lại lợi nhuận cao cho các cổ đông.
- Tiếp tục nghiên cứu phát triển các Dự án tại các địa bàn trung tâm như Thủ đô Hà Nội, Tp. Hồ Chí Minh, các khu vực có tiềm năng phát triển và việc thực hiện các thủ tục đầu tư được các cơ quan chức năng tạo điều kiện tối đa nhằm phát triển thương hiệu DIC thành một trong những thương hiệu lớn trong nước.

## ĐỐI VỚI LĨNH VỰC SẢN XUẤT KINH DOANH VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ KHAI THÁC MỎ

- Khai thác tối đa công suất khai thác mỏ tại các mỏ khoáng sản mà DIC đã được cấp phép khai thác. Thực hiện các thủ tục pháp lý để được mở rộng, tăng trữ lượng khai thác.
- Rà soát toàn bộ cơ sở vật chất, sắp xếp các dây chuyền sản xuất một cách khoa học, hợp lý, nâng cao năng lực thiết bị để tăng năng suất.
- Cải tiến mẫu mã, tăng cường công tác quảng bá sản phẩm để cung ứng cho thị trường những sản phẩm chất lượng cao, tạo thương hiệu và từng bước chiếm lĩnh thị trường.

## ĐỐI VỚI LĨNH VỰC XÂY LẮP

- Rà soát các công ty có chức năng xây lắp, trong đó có thể sáp nhập và đầu tư thêm vốn để nâng cao năng lực cạnh tranh với các Công ty xây dựng lớn khác, có đủ năng lực để đảm nhiệm các công trình lớn, có tính chất phức tạp.
- Rà soát lại lực lượng lao động, tăng cường công tác bồi dưỡng chuyên môn để đảm bảo đội ngũ CBCNV tinh nhuệ, đáp ứng được nhu cầu phát triển ngày càng cao của công nghệ xây dựng nhằm mục tiêu phát triển doanh nghiệp.

## VỀ NGUỒN NHÂN LỰC

- Công ty thực hiện đánh giá lực lượng lao động, định biên lao động tại các Phòng ban. Bên cạnh đó, thực hiện tổ chức, sáp nhập, giải thể để đảm bảo các phòng ban phải hoạt động hiệu quả.
- Thực hiện sắp xếp lao động tinh gọn, hợp lý, nghiên cứu để nâng cao chất lượng lao động. Đồng thời thực hiện chính sách đãi ngộ người lao động theo năng lực, hiệu quả công tác, thành quả công hiến để phát huy hết sức mạnh của mỗi cá nhân, từ đó đẩy mạnh sự phát triển của tập thể DIC Corp.
- Tăng cường tính chuyên nghiệp, nâng cao trình độ chuyên môn và kỹ năng trong quản lý, tham mưu để giúp lãnh đạo về tính chuyên môn.
- Thực hiện cải tổ, đánh giá các nhóm công việc dịch vụ tại tổng công ty (công tác bảo vệ, tập vụ, lái xe... ) theo hướng thuê các công ty cung cấp dịch vụ chuyên nghiệp bên ngoài, hướng tới hiệu quả trong quản lý lao động.

## CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG (MÔI TRƯỜNG, XÃ HỘI VÀ CỘNG ĐỒNG) VÀ CHƯƠNG TRÌNH CHÍNH LIÊN QUAN ĐẾN NGẮN HẠN VÀ TRUNG HẠN CỦA CÔNG TY

- Các dự án của DIC Corp luôn đặt tiêu chí vì cộng đồng lên hàng đầu. Vì chúng hiểu rằng “ Sự phát triển của xã hội là động lực để DIC Corp vươn lên”
- Trong quá trình hoạt động, Tổng Công ty luôn tuân thủ chính sách môi trường của ngành, cam kết giảm thiểu các tác động môi trường do các hoạt động của công ty xây lắp, sản xuất vật liệu xây dựng, dịch vụ du lịch với mục đích ngăn ngừa ô nhiễm, tuân thủ pháp luật, các yêu cầu khác và cố gắng nỗ lực cho các hoạt động cải thiện môi trường trong DIC Corp và cho toàn cộng đồng.
- Tổng Công ty luôn xem hoạt động hỗ trợ cộng đồng là một phần trách nhiệm song hành cùng hoạt động phát triển sản xuất kinh doanh. DIC Corp luôn quyết tâm tiến bước mạnh mẽ trên hành trình thực hiện những trách nhiệm của mình với xã hội: luôn gắn bó với các hoạt động cộng đồng, công tác xã hội, từ thiện và được cộng đồng ghi nhận.



# ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

## Rủi ro kinh tế

Tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2017 ước tính tăng trưởng 6,81% so với năm 2016. Mức tăng trưởng năm nay vượt mục tiêu đề ra 6,7% và cao hơn mức tăng của các năm từ 2011 – 2016. Theo Tổng cục Thống kê, quy mô nền kinh tế năm 2017 theo giá hiện hành đạt 5.007,9 nghìn tỷ đồng, khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm 33,34% về cơ cấu nền kinh tế năm nay. Ngành xây dựng duy trì tăng trưởng khá với tốc độ 8,70% nhờ giá vật liệu xây dựng ít biến động, mặt bằng lãi suất ổn định, cùng sự cải thiện của thị trường bất động sản. Thuận lợi này có tác động tích cực đối với ngành xây dựng nói chung và DIC Corp nói riêng.

## Rủi ro đặc thù ngành

### Rủi ro trong công tác giải phóng mặt bằng

Đây là một trong những rủi ro mà hầu như bất cứ doanh nghiệp bất động sản nào cũng quan ngại. Do những vấn đề về chi phí và thủ tục phát sinh trong công tác giải phóng mặt bằng rất nhiều: các loại thuế, khoản dự phòng hoặc khung giá đền bù, bồi thường đất theo quy định của Nhà nước không ổn định... Sự thay đổi của các chính sách trên ảnh hưởng rất nhiều đến tiến độ thi công của dự án cũng như tác động trực tiếp đến chi phí đầu tư của doanh nghiệp.

## Rủi ro môi trường

Đối với đặc thù hoạt động của Tổ hợp DIC, rủi ro môi trường là những rủi ro nảy sinh trong quá trình thi công các dự án như: không đảm bảo điều kiện làm việc và lao động, sức khỏe, an toàn và an ninh cộng đồng...Việc không tiên liệu được những rủi ro từ môi trường xã hội sẽ gây ảnh hưởng đến uy tín của Công ty. Nhận thức sâu sắc về tầm quan trọng của việc quản lý rủi ro môi trường, Ban lãnh đạo DIC Corp luôn chú trọng công tác dự báo, giảm thiểu rủi ro và tác động tiêu cực đến sức khỏe và an toàn của cộng đồng địa phương xung quanh các dự án mà DIC Corp đang triển khai.

## Rủi ro pháp luật

Hoạt động của DIC Corp chịu sự điều chỉnh của nhiều văn bản pháp luật khác nhau như: Luật Doanh nghiệp, Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật kinh doanh bất động sản, Luật Chứng khoán... và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Sự điều chỉnh của các văn bản luật thuộc các lĩnh vực nêu trên sẽ ảnh hưởng tới hoạt động SXKD của DIC Corp. Cùng với sự phát triển chung của nền kinh tế, Chính phủ đang từng bước hoàn chỉnh hệ thống pháp luật, đơn giản hóa thủ tục hành chính, tạo sự thông thoáng trong hành lang pháp lý nhằm hỗ trợ cho các giao dịch bất động sản, tạo điều kiện thuận lợi cho công tác hoạch định các chiến lược phát triển dài hạn của DIC Corp. Mặt khác, với đội ngũ lãnh đạo giàu kinh nghiệm, DIC Corp luôn có những phương án quản trị rủi ro pháp lý hữu hiệu để thích ứng tốt với những rủi ro pháp lý như trên.

## Rủi ro khác

Ngoài những rủi ro trên, Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển xây dựng nói riêng và các doanh nghiệp nói chung còn chịu những rủi ro khác cũng có thể xảy ra trong các trường hợp bất khả kháng như thiên tai, bão lũ, hỏa hoạn... Những rủi ro này thường rất ít khi xảy ra, nhưng lại rất khó để dự báo trước, và một khi đã phát sinh thì thường gây ra thiệt hại lớn cho Công ty cả về người và tài sản.





# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

# TÌNH HÌNH

## HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Năm 2017, mức tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận của Tổng Công ty đều tăng so với năm trước, hoàn thành hầu hết các chỉ tiêu kế hoạch đề ra. Cụ thể, tổng doanh thu hợp nhất đạt 1.736,9 tỷ đồng tăng 46,9% so với năm 2016, lợi nhuận trước thuế hợp nhất đạt 255,3 tỷ đồng tăng 178,1% so với cùng kỳ, lợi nhuận trước thuế công ty mẹ đạt 160,96 tỷ đồng tăng 111% so với năm 2016. Tại thời điểm 31/12/2017, vốn chủ sở hữu công ty mẹ là 2.924,6 tỷ đồng. Trong đó, vốn điều lệ 2.381,9 tỷ đồng; thặng dư vốn cổ phần 66,1 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là 312 tỷ đồng (trong đó, lợi nhuận lũy kế đến cuối năm trước là 183,7 tỷ đồng, lợi nhuận năm nay 128,3 tỷ đồng).

Thực hiện chủ trương về kế hoạch sắp xếp đổi mới doanh nghiệp năm 2017 đã thông qua tại Đại hội cổ đông năm 2017. Trong năm, DIC Corp hoàn tất việc thoái toàn bộ nhà nước tại DIC Corp với 118,3 triệu cổ phiếu DIG tương ứng 49,65% VĐL theo phương thức giao dịch khớp lệnh (19.250 đồng/CP). Ngày 26/12/2017, Bộ Xây dựng đã có văn bản chấp thuận kết quả thoái toàn bộ vốn Nhà nước tại DIC Corp, thu về 2.274,5 tỷ đồng; trong năm DIC Corp thực hiện quyết liệt công tác tái cấu trúc các khoản đầu tư tài chính dài hạn (tại thời điểm 31/12/2017, tổng vốn đầu tư ra ngoài DN (góp vốn vào các công ty con, công ty liên kết và đầu tư dài hạn khác) là 1.035,1 tỷ đồng, giảm 218,3 tỷ đồng so với đầu năm). Cụ thể:

### Đối với việc thoái vốn:

- Thực hiện thoái toàn bộ vốn góp tại công ty CP Cấu kiện Bê tông DIC Miền Đông thu về 7,5 tỷ đồng, thoái một phần vốn góp tại công ty CP Vina Đại Phước giảm tỷ lệ sở hữu của DIC Corp tại đơn vị từ 28%/VĐL xuống 8%.
- Với công ty mẹ: Ngày 28/11/2017, DIC Corp đã thực hiện hoàn tất việc thoái toàn bộ vốn nhà nước tại DIC Corp với 118,3 triệu cổ phiếu DIG tương ứng 49,65% VĐL theo quy định của Pháp luật.

### Đối với việc đầu tư tăng vốn:

Trong năm DIC Corp thực hiện góp vốn vào công ty CP Thủy Cung DIG (80 tỷ đồng), Công ty TNHH Quản lý khai thác tài sản DIC Bình Minh (1,51 tỷ đồng), Công ty CP Phát triển đô thị Phú Quốc (50 tỷ đồng), thực hiện mua 16 tỷ đồng trái phiếu chuyển đổi của DIC số 4, thực hiện chào mua công khai 1.239.318 CP của DIC Intraco nâng tỷ lệ sở hữu của DIC Corp tại DIC Intraco từ 10,09% lên 14,75%/VĐL, thoái toàn bộ vốn góp tại Công ty Tài chính CP Sông Đà.

### Về công tác kinh doanh

- Trong năm 2017, tình hình kinh doanh tại các dự án bất động sản có dấu hiệu khởi sắc, cụ thể:
- Dự án khu Đô thị mới Nam Vĩnh Yên với giá trị sản lượng thực hiện 2017 là 931,51 tỷ đồng (đạt 134% kế hoạch năm). Năm 2017 kết quả bán hàng có nhiều khởi sắc, chi nhánh Vĩnh Phúc đã hoàn thành vượt chỉ tiêu Tổng công ty giao. Dự án khu dân cư Hiệp Phước với giá trị sản lượng thực hiện trong năm đạt 22,32 tỷ đồng (đạt 100% kế hoạch năm). Đến thời điểm hiện nay, DIC Corp đã chuyển nhượng hết toàn bộ 622 lô đất tại Dự án. Công tác thu hồi công nợ từ khách hàng tương đối tốt. Đây là một dự án có kết quả chuyển nhượng được thực hiện xong trong một thời gian ngắn (từ tháng 08/2016 đến tháng 06/2017). Tính thanh khoản của Dự án được đánh giá khá tốt nên đã thu hút được Khách hàng đầu tư.

Kết quả thực hiện chuyển nhượng sản phẩm tại các dự án do DIC Corp làm chủ đầu tư:

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Dự án	Kế hoạch 2017		Đã thực hiện 2017			
	GTSL	Nguồn thu	GTSL	Tỷ lệ	Nguồn thu	Tỷ lệ
TT Chí Linh	132,21	264,47	8,1	6%	23,71	9%
An Sơn	42,62	91,66	49,22	115%	86,07	94%
Đại Phước		95,98	11,16		24,79	26%
Nam Vĩnh Yên	700	350	934,51	134%	354,36	101%
Hiệp Phước	22,33	128,15	22,32	100%	122,13	95%
Phoenix	705	380,58	580,53	82%	384,28	101%
Landmark	260,01	130,01	5,32	2%	3,99	3%
Seaview					2,41	
Lakeside					3,46	
Thủy Tiên		13,15			3,09	24%
A.T.A	136	119	95,30	70%	42	35%
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.998,17</b>	<b>1.573,00</b>	<b>1.706,46</b>	<b>85%</b>	<b>1.050,02</b>	<b>64%</b>

### VỀ CÔNG TÁC ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN:

Trong năm, DIC Corp thực hiện đầu tư 21 dự án, giải ngân đầu tư 1.231,75/1.168 tỷ đồng, đạt 105,4% kế hoạch. Các dự án trong kế hoạch đầu tư năm 2017 đều thực hiện đạt, vượt tiến độ, đảm bảo yêu cầu.

Tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2017:

### Hợp nhất

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	TH2016	KH2017	TH2017	TH2017/KH 2017	TH2017/TH 2016
Tổng doanh thu	1.182,4	1.406,3	1.736,9	124%	147%
Lợi nhuận trước thuế	91,8	160	255,3	160%	278%
Lợi nhuận sau thuế	65,6	128	202,4	158%	309%

### Công ty mẹ

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	TH2016	KH2017	TH2017	TH2017/KH 2017	TH2017/TH 2016
Tổng doanh thu	588,8	906,3	1.060	117%	180%
Lợi nhuận trước thuế	128,1	150	161	107%	126%
Lợi nhuận sau thuế	105,9	120	128,4	107%	121%
Tổng vốn đầu tư phát triển	755	1.183	1.378,2	117%	163%
Cổ tức	4,5%	6-8%	6%		



Năm 2017, lợi nhuận từ hoạt động SXKD của công ty có sự tăng trưởng vượt bậc so với năm 2016:

#### ĐỐI VỚI CÔNG TY MẸ:

Về doanh thu, trong năm 2017 tổng doanh thu Công ty mẹ đạt 1.060 tỷ đồng tăng 80% so với năm 2016. Bên cạnh đó, lợi nhuận sau thuế cũng tăng 21 % so với cùng kỳ năm trước. Do trong năm, DIC Corp đã ghi nhận doanh thu chuyển nhượng căn hộ DIC Phoenix, các lô đất thuộc dự án An Sơn Đà Lạt, dự án khu đô thị du lịch Đại Phước, dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên, ghi nhận doanh thu hợp đồng liên doanh dự án A.T.A, ..., doanh thu thuần của lĩnh vực bất động sản đạt 899,5 tỷ đồng tăng 101% so với năm 2016, doanh thu hoạt động tài chính tăng 19,6% so với năm 2016 do trong năm DIC Corp đã thực hiện thoái một phần vốn góp tại Công ty CP Vina Đại Phước, Ngân hàng thương mại CP Quân đội, thu nhập khác tăng mạnh so với cùng kỳ do DIC Corp đánh giá lại giá trị chi phí sản xuất kinh doanh dở dang để góp vốn vào công ty CP Phát triển đô thị Phú Quốc.

#### ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tổng doanh thu hợp nhất đạt 1.736,9 tỷ đồng đạt 124% kế hoạch tăng 47 % so với năm 2016, lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 202,3 đạt 158% kế hoạch tỷ đồng tăng 208% % so với cùng kỳ. Ngoài các nguyên nhân biến động chủ yếu như báo cáo tài chính công ty mẹ nêu trên, trong năm 2017 báo cáo tài chính hợp nhất có thêm các biến động như: doanh thu hoạt động xây lắp tăng 82% so với năm 2016, thu nhập khác tăng mạnh so với cùng kỳ. Bên cạnh đó, trong năm công ty đã thực hiện tốt công tác tái cấu trúc doanh nghiệp, tiết kiệm và quản lý chi phí một cách hiệu quả.

## TỔ CHỨC NHÂN SỰ

Danh sách ban điều hành:

Theo danh sách cổ đông chốt ngày 26/03/2018 số lượng cổ phần nắm giữ và tỷ lệ sở hữu của từng thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc như sau:

Họ tên	Chức vụ	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu %
Nguyễn Thiện Tuấn	Chủ tịch HĐQT	10.566.513	4,44
Nguyễn Hùng Cường	Phó Chủ tịch HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	1	0,00
Trần Minh Phú	TV. HĐQT, Tổng Giám đốc	1.313.008	0,55
Hoàng Văn Tăng	TV.HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	7.190	0,003
Nguyễn Quang Tín	TV. HĐQT, GD Tài chính, Kế toán trưởng, Người CBTT	52.083	0,022
Phan Thị Mai Hương	TV. HĐQT	17.064	0,01
Đình Quang Hoàn	TV. HĐQT	-	-
Lê Văn Tăng	Phó Tổng Giám đốc	94.853	0,04
Bùi Văn Sự	Phó Tổng Giám đốc	22.068	0,01
Phạm Văn Thành	Phó Tổng Giám đốc	3.002	0,001
Đặng Xuân Hường	Phó Tổng Giám đốc	3.028	0,001

Những thay đổi trong ban điều hành trong năm 2017: Ngày 06/02/2017, Chủ tịch HĐQT DIC Corp đã ban hành quyết định số 09/QĐ-DIC Corp - HĐQT bổ nhiệm ông Đặng Xuân Hường làm Phó Tổng giám đốc.

Sơ yếu lí lịch thành viên hội đồng quản trị và ban điều hành



1

**NGUYỄN THIỆN TUẤN**  
Chủ tịch HĐQT

**Trình độ chuyên môn:** Thạc sỹ kinh tế. Có 36 năm kinh nghiệm quản lý, điều hành trong nhiều ngành kinh doanh khác nhau. Có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Lãnh đạo và điều hành DIC Corp đã có những bước phát triển đột phá trong thời gian qua, tạo được nền tảng vững chắc làm tiền đề cho DIC Corp phát triển bền.



2

**TRẦN MINH PHÚ**  
Tổng Giám đốc kiêm TV HĐQT

**Trình độ chuyên môn:** Thạc sỹ kinh tế. Có 28 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính. Tham gia nhiều khóa huấn luyện, đào tạo nghiệp vụ chuyên môn: lớp Kế toán trưởng, quản trị tài chính, quản trị chi phí, quản trị nguồn nhân lực, kiểm soát nội bộ.

# TỔ CHỨC NHÂN SỰ



3

## LÊ VĂN TẢNG - Phó Tổng Giám đốc

**Trình độ chuyên môn:** Kỹ sư Kinh tế xây dựng.

Có 35 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh tế xây dựng.

**Quá trình công tác:**

- 01/2005 – 08/2006: Trưởng phòng Đầu tư DIC Corp
- 09/2006 – 04/2010: Giám đốc Nhân sự DIC Corp
- 05/2010 – 10/2012: Phó Tổng Giám đốc DIC Corp
- 10/2012 đến nay: Phó TGD DIC Corp kiêm TGD DIC Phương Nam.

4



## NGUYỄN QUANG TÍN - Thành viên HĐQT, Giám đốc Tài chính, Kế toán trưởng, Người CBTT

**Trình độ chuyên môn:** Thạc sĩ kinh tế

Có 16 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính kế toán

**Quá trình công tác:**

2003- 2004: Phó Phòng Tài chính - Kế toán DIC Corp

2004 - 2007: Kế toán trưởng Công ty DIC số 1

2007 - 06/2012: Thường trực ban đổi mới, Phó Phòng Tài chính - Kế toán, Giám đốc Đầu tư quản lý vốn.

07/2012 - nay: Kế toán trưởng

10/2014 - nay: Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng DIC Corp



5

## NGUYỄN HÙNG CƯỜNG - Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc, Trưởng Ban kiểm toán nội bộ DIC Corp

**Trình độ chuyên môn:** Thạc sĩ Quản trị kinh doanh

Có 08 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh tế xây dựng

**Quá trình công tác:**

- 09/2006 - 11/2006: Chuyên viên Phòng Kế hoạch - Dự án DIC Corp
- 11/2006 - 06/2012: Tổng Giám đốc Công ty CP DIC Sport
- 06/2012 – 1/ 2018: Phó Tổng Giám đốc DIC Corp
- T1/2018 – nay : Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc DIC Corp.



6

## BÙI VĂN SỰ - Phó Tổng Giám đốc

**Trình độ chuyên môn:** Cử nhân kinh tế, Cử nhân luật

Có gần 21 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính kế toán

**Quá trình công tác:**

- 3/1995 - 12/2000: Kế toán viên, Phó phòng kế toán Công ty TNHH Tân Mê Kông
- 4/2001 - 8/2001: Kế toán viên Công ty Đầu tư phát triển – Xây dựng
- 9/2001 - 8/2003: Kế toán trưởng Xí nghiệp thi công cơ giới Điện nước thuộc Công ty Đầu tư phát triển – Xây dựng
- 9/2003 - 06/2013: Phó trưởng phòng Tài chính – Kế toán Công ty Đầu tư phát triển – Xây dựng
- 07/2013 – 4/2015: Giám đốc Đầu tư quản lý vốn
- 5/2015 – nay: Phó Tổng Giám đốc DIC Corp

7



## HOÀNG VĂN TĂNG - Thành viên HĐQT bổ nhiệm ngày 06/01/2018, Phó Tổng Giám đốc

**Trình độ chuyên môn:** Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh

Có 17 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Đầu tư Phát triển dự án.

**Quá trình công tác:**

8/1999 - 8/2003: Nhân viên Phòng Kế hoạch - Đầu tư DIC Corp

9/2003 - 11/2004: Phó trưởng Phòng Kế hoạch - Đầu tư

12/2004 - 12/2005: Phó trưởng Phòng Đầu tư

01/2006 - 08/2013: Trưởng phòng Kế hoạch - Đầu tư

08/2013 đến nay: Phó Tổng Giám đốc DIC Corp.



8

## PHẠM VĂN THÀNH - Phó Tổng Giám đốc

**Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Quản trị Kinh doanh

Có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực khách sạn – du lịch

**Quá trình công tác:**

- 08/1986-1987: Phòng cung ứng Khách sạn Thùy Dương – Bộ Xây dựng
- 1992-1997: Giám đốc Khách sạn Long Hải Công ty XDDK – Bộ Xây Dựng
- 10/1997: Giám đốc XNKD Dịch vụ Du lịch Công ty XDDK – Bộ Xây dựng
- 08/1998 – 7/2000: Bí thư Chi bộ, Giám đốc XNKD Dịch vụ Du lịch kiêm Giám đốc Khách sạn Mỹ Trà Quảng Ngãi, Bộ xây dựng
- 8/2000 : Bí thư chi bộ, giám đốc Khách sạn Vũng Tàu thuộc Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng – Bộ xây dựng
- 07/2007 – 2016: Bí thư chi bộ, Chủ tịch HĐQT – Giám đốc Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại DIC
- Tháng 3/2016 đến nay: Phó Tổng Giám đốc DIC Corp



9

**ĐẶNG XUÂN HƯỚNG** - Phó Tổng Giám đốc

**Trình độ chuyên môn:** KS Xây dựng, KS Địa chất Công trình – Địa kỹ thuật, KS Quản trị kinh doanh.

**Quá trình công tác:**

- 2002- 2005: Nhân viên -Xí nghiệp Tư vấn Thiết kế Xây dựng Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng.
- 2005 -2006: Nhân viên – Công ty CP Tư vấn Thiết kế SÁNG tạo Không gian DIC.
- 11/2006 – 5/2008: Chuyên viên Phòng Kinh tế - Kỹ thuật – Tổng công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng.
- 06/2008 – 09/2011: Phó Giám đốc Kinh tế - Kỹ thuật - Tổng công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng.
- 09/2011 – 07/2013: Phó Giám đốc Phụ trách Kinh tế - Xây dựng của DIC Corp.
- 07/2013 – 11/2014: Giám đốc Kinh tế - Xây dựng của DIC Corp.
- 11/2014 – 02/2017: Giám đốc BQLDA Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên của DIC Corp
- 02/2017 đến nay: Phó Tổng Giám đốc DIC Corp.



9

**Đinh Quang Hoàn** - Thành viên độc lập HĐQT được bổ nhiệm ngày 06/01/2018

**Trình độ chuyên môn:** Thạc sĩ kinh tế chuyên ngành Tài chính

**Quá trình công tác:**

- 09/1998 – 06/2002: Kiểm toán viên, Công ty Kiểm toán Arthur Andersen
- 06/2002 – 03/2007: Trưởng Phòng Kiểm toán, Công ty Kiểm toán KPMG
- 03/2007 – 08/2007: Phó Phòng tư vấn, Công ty chứng khoán Bản Việt.
- 08/2007 – 01/2013: Giám đốc tư vấn, Công ty CP Chứng khoán Bản Việt.
- 02/2013 – hiện nay: Phó Tổng giám đốc, Công ty CP Chứng khoán Bản Việt

9



**Phan Thị Mai Hương**

Thành viên độc lập HĐQT, Chủ tịch công đoàn DIC Group.

**Trình độ chuyên môn:** Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh  
Có 30 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực công tác Đảng, Đoàn

## SỐ LƯỢNG CÁN BỘ, NHÂN VIÊN. TÓM TẮT CHÍNH SÁCH VÀ THAY ĐỔI TRONG CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG.

### Chính sách đối với người lao động

Tổng số lao động của Tổng Công ty tại thời điểm 31/12/2017 là: 259 người. Mức lương trung bình trong năm 2017 là: 14,987 triệu đồng.

Cơ cấu nhân sự của Tổng Công ty như sau:

STT	Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
<b>I</b>	<b>Tổng số lao động</b>	<b>259</b>	<b>100</b>
<b>II</b>	<b>Theo trình độ lao động</b>		
1	Trình độ Đại học và trên Đại học	199	77
2	Trình độ Cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp	13	5
3	Sơ cấp và Công nhân kỹ thuật	16	6
4	Lao động phổ thông	31	12
<b>III</b>	<b>Theo hợp đồng lao động</b>		
1	Toàn thời gian	259	100
2	Bán thời gian	0	0
<b>IV</b>	<b>Theo giới tính</b>		
1	Nam	198	76
2	Nữ	61	24

Trong năm 2017, Công ty luôn quan tâm thực hiện tốt các chế độ, chính sách đối với người lao động theo quy định của Pháp luật về lao động. Cụ thể:

- Hàng năm đều thực hiện ký kết thỏa ước lao động tập thể nêu rõ quyền lợi và trách nhiệm của người lao động. Vào dịp Tết, khuyến khích các đơn vị trong Tổ hợp DIC có kết quả kinh doanh tốt trích quỹ phúc lợi thưởng thêm 1 đến 2 tháng lương cho CBCNV- LĐ.
- Tổ chức thăm hỏi, chia sẻ, động viên người lao động, tặng quà cho các gia đình chính sách, gia đình CBCNV – LĐ có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn; những CBCNV – LĐ bị tai nạn lao động, mắc bệnh nghề nghiệp; con CBCNV – LĐ dưới 15 tuổi bị mồ côi cha hoặc mẹ, tặng quà Tết cho công nhân ăn Tết xa nhà. Đối với các công trình đang thi công, các đơn vị sản xuất vật liệu xây dựng, các đơn vị du lịch, dịch vụ vận động công nhân làm việc trong những ngày nghỉ Lễ, Tết phải đảm bảo chế độ ưu đãi, khuyến khích đối với người lao động làm việc trong những ngày này.
- Thực hiện phát động trong toàn thể CBCNV – LĐ của DIC Corp tham gia “Chương trình 1.000 suất quà Tết” giúp đỡ CBCNV – LĐ khó khăn.
- Trong năm DIC Corp tổ chức nhiều hoạt động tập thể như tổ chức giao lưu ngày 8/3; 1/6; 20/10; Tết Trung thu, Ngày gia đình DIC 24/12; thực hiện chế độ thăm hỏi đối với nhân viên ốm đau, khen thưởng cho con em CBCNV đạt thành tích cao trong học tập...
- Năm 2017, DIC Corp tiếp tục định hướng đối với công tác đào tạo và tuyển dụng nhân sự, cụ thể:
  - Cử cán bộ tham gia Lớp tập huấn công tác thẩm định thiết kế và dự toán xây dựng: 02 người
  - Cử cán bộ đi học nghiệp vụ về Tiền lương: 01 người
  - Cử cán bộ tham gia Đoàn Luật sư và hỗ trợ kinh phí bồi dưỡng nghiệp vụ Luật sư: 01 người
  - Mở lớp bồi dưỡng và thi cấp chứng chỉ hành nghề về Xây dựng: 92 người

# TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ

## TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

### TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

Năm 2017, DIC Corp thực hiện đầu tư 21 dự án, giải ngân đầu tư 1.231,75/1.168 tỷ đồng, đạt 105,4% kế hoạch. Các dự án trong kế hoạch đầu tư năm 2017 đều thực hiện đạt, vượt tiến độ, đảm bảo yêu cầu.

Tình hình thực hiện các dự án thuộc nhóm các dự án đang thực hiện đầu tư. Cụ thể:

**Khu Trung tâm Chí Linh và các dự án thành phần: DIC Phoenix, Gateway tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.** Giá trị giải ngân năm 2017 là 460,63/340 tỷ đồng, đạt 135,4% kế hoạch năm.

### Công trình DIC Phoenix:

Đã thi công xong tất cả các hạng mục công trình của 3 khối A,B,C, được cơ quan quản lý nhà nước PCCC nghiệm thu. Hiện nay, đang chuẩn bị các hồ sơ liên quan để mời Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng – Bộ Xây dựng nghiệm thu và ban hành thông báo đưa công trình vào sử dụng.



### Tình hình thực hiện dự án:

- Công tác đền bù GPMB:
  - Phối hợp với UBND Tp. Vũng Tàu tập trung xử lý các vướng mắc của dự án, hoàn thiện các thủ tục pháp lý về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và giá đất cụ thể để tính bồi thường cho dự án. Năm 2017, đã vận động 08 hộ, thu hồi diện tích 1.946 m<sup>2</sup> (tương ứng 11,05 tỷ đồng). Đến nay Tổng Công ty đã thực hiện bồi thường, GPMB được khoảng 71ha/93,7ha, đạt khoảng 75,7%;
- Công tác thi công:
  - Đường giao thông A7-3 từ Km 0+259,56 đến Km 0+344,86; nút giao thông G9; đường A7- 4 từ Km 0 đến Km 0+41,5; đường A7-2: Chỉ còn lại phần vỉa hè chưa thi công, các hạng mục khác đã hoàn thành, nghiệm thu, quyết toán; Dọn mặt bằng, đào san đất hạ có tạo mặt bằng khu A7 (A7-6), sửa chữa bó vỉa, phá dỡ gạch dưới vỉa hè khu công viên D1, đã thi công xong, đang làm hồ sơ quyết toán.
  - Thi công: đường giao thông thoát nước mưa, nước bắn cây xanh đường 7 lý trình từ nút giao DI +2,5M đến nút giao D1+41,3M; San nền, lát gạch vỉa hè khu C4, xử lý thoát nước đường E thuộc khu A2, A7 đang làm hồ sơ quyết toán;
  - San lấp ao công phường 10: đã thi công được 90% khối lượng;
  - Hệ thống cấp điện 4Kv và hệ thống điện chiếu sáng A2-2, A2-3, A2-5, A2-7, E1, A4 : Đã thi công đạt 80%, phần còn lại chưa thi công được do vướng mặt bằng;
  - Sân vườn DIC Phoenix – giai đoạn 1: thi công trồng cây, tiểu cảnh, sân đường trước dự án.





### Công trình Tổ hợp Gateway

- Hồ sơ thiết kế công trình đã được Cục quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng thẩm định tại văn bản số: 643/HĐXD-QLDA ngày 09/8/2017, tổng mức đầu tư: 1.707 tỷ đồng, tổng diện tích: 22.560m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng: 7.355m<sup>2</sup>, tổng diện tích sàn: 185.053m<sup>2</sup> gồm 1 tầng hầm, 29 tầng công trình và 01 tầng kỹ thuật mái;
- Block A + B: đã thi công xong kết cấu phần ngầm, đang thi công đến tầng 3;
- Công tác thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công kết cấu, kiến trúc, ME công trình: thực hiện đạt 80% khối lượng giá trị hợp đồng;
- Thực hiện quan trắc lún công trình.

**Khu Đô thị Du lịch Sinh thái Đại Phước, tỉnh Đồng Nai:** Thanh toán khối lượng hạ tầng giao thông và chi phí khác, giá trị giải ngân năm 2017 là 41,81/80 tỷ đồng, đạt 52,2% kế hoạch.

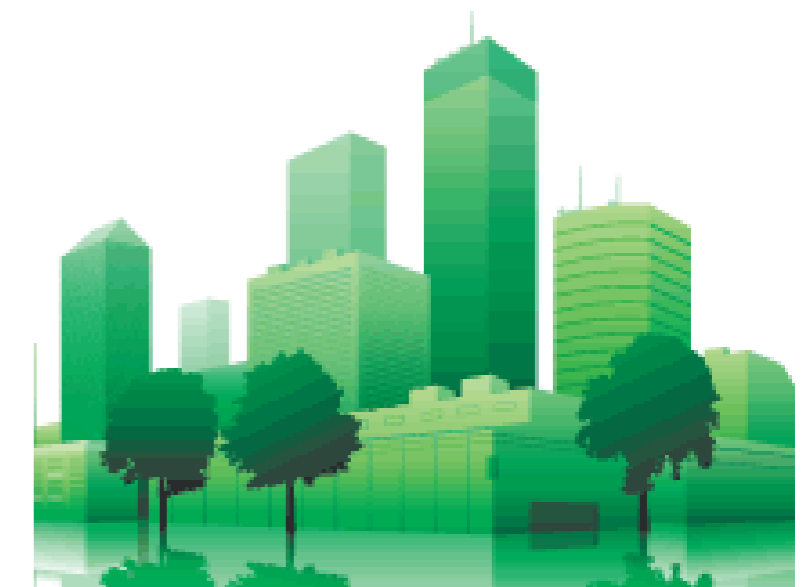
- Công tác Quy hoạch:
  - Điều chỉnh quy hoạch 1/500 phân khu 1, 2, 3: Đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại quyết định số 2535/QĐ-UBND ngày 24/7/2017. Chủ đầu tư đang thực hiện việc công bố công khai quy hoạch điều chỉnh theo quy định tại Nghị định số 44/2015/NĐ-CP;
  - Phân khu 8: Hồ sơ quy hoạch đã trình Sở Xây dựng thẩm định ngày 27/11/2017;
  - Phân khu 7: DIC Corp đang cùng với nhà đầu tư cấp 2 nhanh chóng hoàn thành phương

án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 để trình Sở Xây dựng thẩm định.

- Đã được Sở TN&MT tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho phần diện tích còn lại của phân khu 4;
- Hồ sơ xin cấp phép khai thác nước ngầm (gia hạn) tại khu vực dự án: Hồ sơ đã được Sở TN&MT thẩm định, đang chờ cấp giấy phép;
- Triển khai thủ tục điều chỉnh quyết định giao đất phân khu 1, 2, 3 cho phù hợp với quy hoạch chi tiết 1/500 điều chỉnh;
- Triển khai công tác thiết kế các mẫu nhà biệt thự tại phân khu 1, 2, 3 của dự án;
- Cùng với nhà đầu tư cấp 2 xin cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư dự án Khu phức hợp Đại Phước Korea DIC: Hồ sơ đã được Sở KH&ĐT Đồng Nai tiếp nhận và lấy ý của các Sở, ngành liên quan. Đối với công tác điều chỉnh giấy

chứng nhận Hoa sen Đại Phước: DIC Corp đã có văn bản giải trình cũng như cung cấp hồ sơ bổ sung theo yêu cầu của Sở KH&ĐT, Sở Tài chính;

- Công tác thi công Xây lắp:
  - Hoàn thành nghiệm thu đưa vào sử dụng gói thầu: đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước bản tuyến BV1 qua phân khu 1 và gói thầu Pano quảng cáo dự án.
  - Hoàn thành công tác nghiệm thu kết thúc bảo hành gói thầu: Chăm sóc, bảo dưỡng cây xanh phân khu 1 và phân khu 2; gói thầu: Cáp ngầm trung thế 22kv (đoạn từ ĐP1 đến ĐP20); Trạm biến áp ĐP19; Hệ thống điện hạ thế 0.4kv phân khu 1&2; Hệ thống điện chiếu sáng phân khu 1&2 và gói thầu thi công hệ thống cấp nước phân khu 1,2;
  - Hoàn thành thi công lắp đặt thiết bị biến tần nhà máy nước, hoàn thành tư vấn lập báo cáo giám sát môi trường định kỳ năm 2017.
  - Triển khai thực hiện công tác chăm sóc bảo dưỡng cây xanh trong phân khu 1,2; phối hợp cùng tư vấn lập và giải trình với Sở Tài nguyên và Môi trường về xin cấp Giấy phép khai thác nước dưới đất tại dự án;
  - Đã hoàn thành công tác dỡ tải, hệ thống thoát nước mưa, nước bản của đoạn tuyến CR4 phân khu 7.
  - Ngày 26/6/2017, nhà đầu tư cấp 2 đã động thổ xây dựng dự án Du thuyền Marina (dự án cấp 2).





### Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc:

Chi trả đền bù, thanh toán khối lượng hạ tầng kỹ thuật và chi phí khác: 531,11/300 tỷ đồng, đạt 177% kế hoạch, trong đó: nộp tiền sử dụng đất dự án: 396,64 tỷ đồng, Khách sạn DIC Star: 33,24 tỷ đồng, tình hình đầu tư chi tiết như sau:

- Công tác đền bù, giải phóng mặt bằng: Tổng diện tích đã bồi thường, GPMB là 175,72ha/194,74ha, riêng năm 2017 đền bù được 4,09 ha với kinh phí 9,6 tỷ đồng.
- Công tác tư vấn, thủ tục pháp lý :hoàn thành công tác điều chỉnh lần 04 Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; Lập bản đồ địa chính 1/1000 điều chỉnh quyết định giao đất đợt 1 (phân khu 1 - 65ha) theo Quy hoạch chi tiết điều chỉnh cục bộ (lần 04); Điều chỉnh TKCS HTKT theo Quy hoạch chi tiết 1/500 điều chỉnh (lần 03); lập và phê duyệt

thiết kế BVTC và Dự toán điều chỉnh hạ tầng kỹ thuật hợp phần 1 (12ha) và hợp phần 2,3,4 (53ha), Nhà ở Khu đô thị - Mẫu biệt thự đơn lập, thiết kế đô thị phân khu 1 (65ha) của Dự án; Hoàn thành thiết kế BVTC hạng mục kè hồ, san lấp, nạo vét lòng hồ, Công viên - Hồ Ngọc, HTKT tuyến đường N15, N41, N42; tuyến N62...

- Triển khai và thực hiện công tác giám sát môi trường cho dự án năm 2017.
- Thi công xây dựng:
  - Hoàn thành thi công các hạng mục công trình Hạ tầng kỹ thuật, đường dây trung thế 22kV và Trạm biến áp T06, T07; Lắp đặt cụm đồng hồ DN80 cấp nước cho Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên; Thi công xây dựng và điện chiếu sáng, trồng cây xanh thuộc công trình Công viên - Hồ ngọc ... khu vực hợp phần 1 (12ha);
  - Thi công hệ thống đường giao thông,

san nền hoàn thiện, thoát nước mưa, thoát nước thải, trồng cây xanh tuyến đường N543, N62, hệ thống chiếu sáng tuyến N62 hợp phần 2,3,4 (53ha) - Phân khu 1 (đợt 1); Khởi công thi công hệ thống cáp ngầm hạ thế, hệ thống chiếu sáng, hệ thống cấp nước tuyến đường N62 (đoạn từ nút B79 đến nút B135);

- Hoàn thành 04 căn biệt thự mẫu đơn lập tại dự án;
- Đối với diện tích chuyển nhượng cho Công ty TNHH Phước An (9.302m<sup>2</sup>, Khu E2-12 và E3-5): ngày 08/12/2017, UBND Tỉnh Vĩnh Phúc đã ban hành Quyết định số: 3447/QĐ-UBND. Về việc chấp thuận chuyển nhượng một phần dự án Khu Đô thị mới Nam Vĩnh Yên - giai đoạn I từ Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng cho Công ty TNHH Phước An.

### Khách sạn DIC Star Vĩnh Yên

Đang gấp rút thi công để đưa công trình

vào khai thác năm 2018. Đến thời điểm 31/12/2017, đã thực hiện các công việc:

- Kết cấu phần thân và tầng bán hầm: đã thực hiện đạt 70% khối lượng, cụ thể như sau: Từ trục 1 đến trục 7 (Phần mở rộng tầng Bán hầm): đã triển khai hoàn thành đổ bê tông sàn tầng 2 (tại cao độ +10600); Từ trục 7A đến trục 18 (Khu vực trung tâm - sảnh): Nhà thầu đã thi công hoàn thành đổ bê tông cốt nóc công trình, hiện đang triển khai thi công phần trang trí công trình (các thanh lam trang trí theo thiết kế).
- Thi công kết cấu phần kiến trúc (Xây, tô, trát): khối lượng nhà thầu hoàn thành trên công trường đạt khoảng 50%; Hoàn thành 09 phòng mẫu (06 phòng mẫu tầng 2 và 03 phòng mẫu tầng 3).
- Đang triển khai các hạng mục: Cấp thoát nước công trình; Điện nhẹ; Cung cấp điện, điện chiếu sáng, tiếp đất và chống sét; PCCC công trình.



### DIC The Landmark Residence (block B Pullman, Tp. Vũng Tàu):

Giá trị giải ngân năm 2017 là 105,87/80 tỷ đồng, đạt 132% kế hoạch, chi tiết đầu tư như sau:

- Các gói thầu đã thi công xong: Thi công cải tạo; xây, trát (tầng 1 đến tầng 10), hệ thống PCCC; ốp lát, sơn bả, giấy dán tường, cửa nhựa lõi thép, cửa đi gỗ, cửa sắt các loại; Hệ thống M&E, thực hiện khoảng 27 tỷ đồng; Lắp đặt cửa + vách kính khung nhôm, cửa tự động, lam nhôm, mái đón + lan can kính.
- Gói thầu trang trí nội thất đã thực hiện 95%; Hệ thống điều hòa không khí và thông gió 97%.
- Dự kiến hoàn thành, bàn giao toàn bộ công trình trong tháng 02/2018.



### Khu Dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai:

Tổng giá trị giải ngân năm 2017 là 65,55/48 tỷ đồng, đạt 136% kế hoạch. Vượt kế hoạch là do tập trung đầu tư HTKT. Dự án có 622 lô, DIC Corp công bố chuyển nhượng sản phẩm cuối tháng 8/2016. Đến Tháng 7/2017, đã chuyển nhượng thành công toàn bộ 622 lô. Do đó, DIC Corp đang đẩy nhanh kế hoạch đầu tư HTKT, sớm bàn giao mặt bằng, thu tiền đợt tiếp theo.

#### • Các thủ tục pháp lý đầu tư:

- UBND tỉnh Đồng Nai chính thức cho phép DIC Corp chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư hoàn chỉnh cho người dân tự xây dựng nhà ở tại 116 lô đất theo đúng với quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt điều chỉnh cục bộ;
- Hoàn thành 100% nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất của dự án.
- Được UBND Tỉnh phê duyệt điều chỉnh chấp thuận đầu tư dự án (Tên chủ đầu tư và tiến độ thực hiện dự án đến năm 2020, điều chỉnh người sử dụng đất và cơ cấu sử dụng đất dự án);
- UBND huyện Nhơn Trạch đã ban hành Quyết định số 8921/QĐ-UBND Ban hành "Quy định Quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án";



- Triển khai các thủ tục pháp lý đầu tư nâng cấp đoạn vượt nổi của đường công vụ và đường 25B vào dự án
- Công tác thi công Xây lắp:
  - Đã hoàn thành hạng mục nâng cấp đoạn vượt nổi của đường công vụ và đường 25B vào dự án; Hoàn thành hệ thống cấp nước và lắp đặt đồng hồ nước;
  - Thi công các gói thầu: san nền hoàn thiện; hệ thống điện trung thế, hạ thế, trạm biến áp T4,5,6,7,8, điện chiếu sáng; đường giao thông, cây xanh (đường 7,15,16,18); đường giao thông (đường B,C,D,F.H.K.L,M.N), thoát nước mưa (đường B,C,D,F.H.K.L,M.N), thoát nước bẩn (đường 9,A,B,D,F.H.K.L,M.N); hệ thống cấp nước, đạt được khoảng 90÷95% khối lượng công việc trong hợp đồng;
  - Thi công xong gói thầu điện trung thế tạm từ tỉnh lộ 25B đến trạm biến áp T6;
  - Gói thầu cắm mốc ranh phân lô; Lắp đặt hệ thống cấp nước và đồng hồ, đạt được khoảng 80% khối lượng công việc trong hợp đồng; Gói thầu công viên cây xanh đạt 50% khối lượng; Hệ thống giao thông, thoát nước mưa (đường 9) đạt 40% khối lượng; Hệ thống giao thông, thoát nước mưa, thoát nước bẩn (đường A) đạt 20% khối lượng.

## VỀ TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Tại thời điểm 31/12/2017, Tổng vốn đầu tư ra ngoài DN (góp vốn vào các công ty con, công ty liên kết và đầu tư dài hạn khác) là: 1.019,1 tỷ đồng (không bao gồm dự phòng đầu tư tài chính dài hạn), tại thời điểm 31/12/2017, DIC Corp đã thực hiện góp vốn vào 08 công ty con với số tiền 357,9 tỷ đồng, 08 công ty liên doanh, liên kết với số tiền 361,1 tỷ đồng, đầu tư vào 09 đơn vị khác 300,1 tỷ đồng, Trong năm DIC Corp thực hiện góp vốn vào

công ty CP Thủy Cung DIG (80 tỷ đồng), Công ty TNHH Quản lý khai thác tài sản DIC Bình Minh (1,51 tỷ đồng), Công ty CP Phát triển đô thị Phú Quốc (50 tỷ đồng), thực hiện mua 16 tỷ đồng trái phiếu chuyển đổi của DIC số 4, thực hiện chào mua công khai 1.239.318 CP của DIC Intraco nâng tỷ lệ sở hữu của DIC Corp tại DIC Intraco từ 10,09% lên 14,75%/VĐL.

## BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU NĂM 2016

### Tình hình phát hành cổ phiếu năm 2016

Tên cổ phiếu	Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
Mã cổ phiếu	: DIG
Loại cổ phiếu	: Phổ thông
Mệnh giá cổ phiếu	: 10.000 đồng
Ngày phát hành	: 16/12/2016
Ngày kết thúc	: 29/12/2016
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	: 21.000.000 cổ phiếu
Giá trị đăng ký phát hành	: 215.000.000.000 đồng
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	: 6.500.000 cổ phiếu
Giá trị đã phát hành	: 65.000.000.000 đồng
Số tiền thu được	: 65.000.000.000 đồng
Phí phát hành	: 15.000.000 đồng
Thu ròng từ đợt phát hành	: 64.985.000.000 đồng
Vốn chủ sở hữu tăng thêm	: 65.000.000.000 đồng

### Mục đích phát hành

Theo nghị quyết của đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 số 01/2016/NQ-ĐHCD ngày 27/04/2016, số tiền phát hành thu được từ đợt chào bán sẽ được dùng để sử dụng vào các việc sau:

Đầu tư vào dự án khu đô thị du lịch sinh thái Long Tân, Nhơn Trạch, Đồng Nai	: 64.985.000.000 đồng
Cộng	: 64.985.000.000 đồng

### Tình hình sử dụng vốn phát hành cổ phiếu năm 2016 đến thời điểm 31/12/2017

Thanh toán chi phí đầu tư dự án khu đô thị du lịch sinh thái Long Tân, Nhơn Trạch, Đồng Nai	: 12.382.579.819 đồng
---	-----------------------

Tình hình thực hiện dự án Khu Đô thị Du lịch Long Tân, Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai:

Trong năm DIC Corp thực hiện giải ngân 12,38 tỷ đồng cho dự án Khu Đô thị Du lịch Long Tân, Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, đây là dự án có mức giải ngân lớn nhất của nhóm các dự án đang thực hiện thủ tục chuẩn bị đầu tư với nguồn vốn giải ngân cho dự án từ nguồn tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ngày 16/12/2016 của DIC Corp.

- Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường phê

duyet tại Quyết định số 124/QĐ-BTNMT ngày 25/01/2017;

- Được Thủ tướng Chính phủ đồng ý chủ trương tại Văn bản số 1310/TTg-CN ngày 01/9/2017;
- Tổ chức khảo sát đơn giá bồi thường khu vực dự án, thực hiện thỏa thuận chi trả tiền bồi thường và nhận mặt bằng được 21.674m<sup>2</sup>/ tổng diện tích đã bồi thường GPMB là 218.254m<sup>2</sup> ;
- UBND tỉnh Đồng Nai đã phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Long Tân và chấp thuận giao DIC Corp tiếp tục làm chủ đầu tư dự án;
- Bộ Quốc phòng đã có quyết định số 4718/QĐ-BQP tổ chức thực hiện công tác rà phá bom mìn tại dự án

- Làm việc với Công ty TNHH Khảo sát và Xây dựng 6 về lập hồ sơ nhiệm vụ cắm mốc giới theo đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt; Làm việc với Trường trung cấp Kỹ thuật Công binh lập phương án kỹ thuật và dự toán cho công tác rà phá bom mìn, vật liệu nổ dự án; Triển khai công tác công bố quy hoạch dự án theo hướng dẫn của UBND huyện Nhơn Trạch.
- Đang làm việc với Ngân hàng về việc tài trợ vốn thực hiện Dự án.
- Đang làm việc với đối tác về việc hợp tác đầu tư Dự án.
- Đang triển khai khảo sát địa chất và thiết kế tuyến đường nối từ đường Vành đai 3 vào Cầu Đại Phước đi qua Dự án.

### TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CÁC CÔNG TY CON - CÔNG TY LIÊN KẾT:

Tên đơn vị	Tổng doanh thu		Lợi nhuận trước thuế		Lợi nhuận sau thuế	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Công ty con						
Công ty CP ĐTPTXD Số 1	200.734	215.289	10.977	8.317	8.722	6.615
Công ty CP DIC Du lịch và Thương mại.	377.731	366.799	7.636	10.676	6.062	8.517
Công ty CP ĐTPTXD Khoáng sản Miền Trung	21.297	15.807	(1.563)	(2.141)	(1.563)	(2.141)
Công ty CP Vật liệu xây dựng DIC.	76.421	66.831	(4.865)	(2.219)	(4.866)	(2.219)
Công ty Cổ phần ĐTPTXD DIC Số 2	141.758	98.279	3.216	3.084	3.216	3.084
Công ty Cổ phần ĐTPTXD Phương Bắc					Đang trong giai đoạn đầu tư	
Công ty TNHH Quản lý Khai thác Tài sản DIC Bình Minh					Đang tạm dừng hoạt động	
Công ty CPĐTPT Xây dựng Hà Nam					Đang thực hiện thay đổi mô hình hoạt động	
Công ty liên doanh, liên kết						
Công ty CP Bất động sản DIC	28.995	50.484	873	1.216	7.674	747
Công ty CP ĐTPTXD Phương Nam	95.823	295.761	(80.030)	(132.261)	(80.030)	(139.467)
Công ty CP ĐTPTXD Bê Tông	465.954	562.060	15.213	15.391	12.143	12.204
Công ty CP ĐTPTXD Hội An	234.422	188.861	4.299	2.972	3.359	2.409
Công ty CP ĐTPTXD Du lịch Thể thao Vũng Tàu.	7.486	3.323	4.620	(184)	4.620	(184)
Công ty CP Đầu tư Việt Thiên Lâm.						
Công ty CP gạch men Anh Em DIC.	244.058	267.630	(10.143)	(15.259)	(10.143)	(15.259)

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CÁC CÔNG TY CON – CÔNG TY LIÊN KẾT:

Nhìn chung, các DN có vốn góp của DIC Corp chủ yếu hoạt động trên các lĩnh vực: Đầu tư, kinh doanh bất động sản; sản xuất VLXD; kinh doanh thương mại, dịch vụ du lịch. Có thể thấy nguồn vốn đầu tư ra ngoài doanh nghiệp của DIC Corp tập trung chủ yếu vào các lĩnh vực thuộc ngành nghề kinh doanh chính của Tổng Công ty. Trong năm, một số đơn vị thuộc khối thương mại, dịch vụ và xây lắp có lợi nhuận cụ thể: DIC số 1 lợi nhuận sau thuế đạt 6,6 tỷ đồng, DIC Resco lợi nhuận sau thuế đạt 747 tỷ đồng, DIC T&T lợi nhuận sau thuế đạt 8,5 tỷ đồng, DIC Bê tông lợi nhuận sau thuế đạt 12,2 tỷ đồng, DIC Hội An lợi nhuận sau thuế đạt 2,4 tỷ đồng. Ngoài một số đơn vị như DIC Phương Bắc đang trong giai đoạn đầu tư, DIC Bình

Minh tạm dừng hoạt động, DIC Hà Nam đang trong quá trình thực hiện chuyển đổi mô hình hoạt động thì các doanh nghiệp thuộc lĩnh vực sản xuất VLXD (chiếm 15%/ tổng vốn đầu tư của DIC Corp) hiệu quả còn thấp ngoài DIC Bê Tông có lợi nhuận thì các DN còn lại như DIC Vật Liệu, DIC Mi-cen, DIC Anh Em trong năm vẫn lỗ lũy kế. Trong năm có 09 đơn vị thực hiện chia cổ tức: DIC T&T (cổ tức năm 2016 là 4% bằng tiền), DIC Bê Tông (20% bằng tiền), DIC số 2 (8% bằng tiền), DIC Hội An (10% bằng tiền), DIC Resco (5% bằng tiền), DIC Intraco (3% bằng tiền), DIC số 4 (5% bằng tiền), Công ty CP Sông Đà Hà Nội (5% bằng tiền), công ty CP Tài chính Sông Đà (11% bằng tiền).

## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2016	Năm 2017	2017/2016
Tổng giá trị tài sản	Tỷ đồng	5.876	6.083	104%
Doanh thu thuần	Tỷ đồng	1.152	1.594	138%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	Tỷ đồng	91	207	228%
Lợi nhuận khác	Tỷ đồng	1	49	4589%
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	92	255	278%
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	66	202	308%

### CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2016	Năm 2017
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	3,22	2,99
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,02	0,79
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
Nợ phải trả/tổng tài sản	%	0,52	0,52
Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu	%	1,1	1,10
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	0,31	0,38
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Vòng	0,49	0,27
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	5,70%	12,70%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	2,41%	7,12%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	1,20%	3,38%
Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	7,88%	12,98%

## CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

### THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

#### CỔ PHẦN

Số lượng cổ phần: 238.194.819 cổ phần.

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng.

Số cổ phiếu ưu đãi: không có.

Số cổ phiếu phổ thông: 238.194.819 cổ phần.

Số cổ phiếu đang lưu hành: 238.194.819 cổ phần.

Số cổ phần chuyển nhượng tự do: 231.694.819 cổ phần.

#### Cơ cấu cổ đông theo tỷ lệ sở hữu tại thời điểm chốt ngày 26/03/2018

STT	Đối tượng	Số lượng Cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu/VĐL
1	Cổ đông lớn (sở hữu ≥ 5% vốn CP)	64.404.041	27,04%
	- Trong nước	14.625.000	6,14%
	- Nước ngoài	49.779.041	20,90%
2	Cổ đông khác	173.790.778	72,96%
	- Trong nước	125.555.818	52,71%
	- Nước ngoài	48.234.960	20,25%
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>238.194.819</b>	<b>100,00%</b>

#### CƠ CẤU CỔ ĐÔNG THEO LOẠI HÌNH SỞ HỮU

STT	Đối tượng	Số lượng cổ đông	Tỷ lệ CĐ/Tổng SL CĐ
1	Cổ đông trong nước	7.705	98,10%
	Tổ Chức	77	0,98%
	Cá nhân	7.628	97,12%
2	Cổ đông nước ngoài	149	1,90%
	Tổ chức	50	0,64%
	Cá nhân	99	1,26%
<b>Tổng cộng</b>		<b>7.854</b>	<b>100,00%</b>

#### DANH SÁCH CỔ ĐÔNG LỚN

Tên tổ chức/cá nhân	Số CMND/ Hộ chiếu/ ĐKKD	Địa chỉ	Số lượng CP	Tỷ lệ/ SLCPĐLH
Amersham Industries Ltd	C00059	1501 Cao Ốc Mê Linh Point, 2 Ngõ Đức Kế, Quận 1, Tp HCM, Việt Nam	26.200.000	11,00%
Công ty CP Taekwang Vina Industrial	CA4913	#8, Đường 9A, Khu công nghiệp Biên Hòa II, Tp. Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	23.579.041	9,90%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Thiên Tân	3500799403	B11/10 Khu đô thị Chí Linh, P. Nguyễn An Ninh, TP. Vũng Tàu, BRVT	14.625.000	6,14%

Theo danh sách cổ đông chốt ngày 26/03/2018



# BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN KIỂM SOÁT

# BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

## MÔI TRƯỜNG KINH DOANH NĂM 2017

Trong năm, Ban Tổng giám đốc Tổng Công ty đã triển khai thực hiện nghiêm túc các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT với tinh thần trách nhiệm cao. Việc xây dựng và triển khai các quyết nghị của HĐQT luôn kịp thời, sát với tình hình hoạt động của doanh nghiệp, trong kỳ Ban điều hành và các cán bộ quản lý đã quyết liệt trong việc thực hiện thu hồi công nợ, tái cấu trúc doanh nghiệp, triển khai thực hiện đầu tư các dự án, thu xếp vốn phục vụ cho hoạt động SXKD.



## KẾT QUẢ SXKD TRONG NĂM 2017

Chỉ tiêu	Thực hiện 2016		Kế hoạch 2017		Thực hiện 2017		TH2017/KH 2017		TH2017/TH 2016	
	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
Tổng doanh thu	588,8	1.182,4	906,3	1.406,3	1.060	1.736,9	117%	124%	180%	147%
Doanh thu thuần	553,5	1.151,9	-	-	926,7	1.593,7	-	-	167%	138%
Doanh thu tài chính	32,9	23,7	-	-	97,7	90,3	-	-	297%	381%
Thu nhập khác	2,4	6,8	-	-	35,4	52,9	-	-	1475%	778%
Lợi nhuận trước thuế	128,1	91,8	150	160,0	161	255,3	107%	160%	126%	278%
Lợi nhuận sau thuế	105,9	65,6	120	128,0	128,4	202,4	107%	158%	121%	309%
Tổng vốn đầu tư phát triển	755	-	1.183	-	1.387,2	-	117%	-	163%	-
Cổ tức	4,5%	-	6-8%	-	6%	-	-	-	-	-

Trong năm 2017, DIC Corp hoàn thành hầu hết các chỉ tiêu kế hoạch đề ra.

Về phân cấp và xây dựng quy chế quy định về quản lý, điều hành: Để hoàn thiện hệ thống văn bản quản lý Doanh nghiệp, năm 2017 DIC Corp đã ban hành Quy trình, Quy chế quản lý Doanh nghiệp như:

- Quy chế hoạt động của Ban chỉ đạo các dự án DIC Corp đầu tư;
- Quy trình thẩm định hồ sơ dự toán, thanh quyết toán các công trình xây dựng do DIC Corp làm Chủ đầu tư.

### VỀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN CỦA DIG CORP:

**Tình hình chuyển nhượng sản phẩm tại các dự án:**

Năm 2017, tình hình kinh doanh bất động sản của Công ty Mẹ (DIC Corp) khởi sắc hơn so với cùng kỳ năm 2016, tổng giá trị chuyển nhượng mới: 1.676,86 tỷ đồng, trong đó:

- Dự án Khu Đô thị mới Nam Vĩnh Yên, chuyển nhượng mới 522 lô, giá trị: 904,88 tỷ đồng, tương ứng diện tích: 120.694m<sup>2</sup>; Ngoài ra còn chuyển đổi Khách hàng chuyển đổi từ Phước An: 17 lô, giá trị 29,6 tỷ đồng. Năm 2017 kết quả bán hàng có nhiều khởi sắc, Chi nhánh Vĩnh Phúc đã hoàn thành vượt chỉ tiêu Tổng công ty giao. Đây là kết quả của

sự chỉ đạo sát sao, đúng đắn của Ban Lãnh đạo Tổng công ty, sự hỗ trợ phối hợp kịp thời các Ban và nỗ lực không ngừng của Chi nhánh Vĩnh Phúc cũng như đơn vị phân phối Ez Việt Nam. Hạ tầng kỹ thuật dự án, Công trình Khách sạn DIC Star, Công viên giếng ngọc, tuyến đường đối ngoại, nhà mẫu, công tác bàn giao sổ đỏ cho khách hàng, các chương trình bán hàng, công tác truyền thông, quảng cáo phát huy hiệu quả và nhiều điều kiện thuận lợi khác đã góp phần tạo nên kết quả bán hàng vượt kỳ vọng đề ra.

## VỀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN CỦA DIG CORP:

- Dự án DIC Phoenix: chuyển nhượng mới 348 căn với giá trị 580,53 tỷ đồng, hoàn thành 82% kế hoạch năm.
- Khu Đô thị Du lịch Sinh thái Đại Phước: chuyển nhượng mới 5 lô, giá trị 11,2 tỷ đồng, diện tích: 2.658m<sup>2</sup>;
- Khu Dân cư Hiệp Phước: chuyển nhượng hết 48/622 lô còn lại với giá trị 22,3 tỷ đồng, tương ứng diện tích: 5.878,6m<sup>2</sup>. Đây là một dự án có kết quả chuyển nhượng được thực hiện xong trong một thời gian ngắn (từ tháng 08/2016 đến tháng 06/2017). Tính thanh khoản của Dự án được đánh giá khá tốt nên đã thu hút được Khách hàng đầu tư.
- Dự án A.T.A - Tân Thành: chuyển nhượng mới 201 lô, tổng giá trị 95,3 tỷ đồng.
- Khu Biệt thự Đồi An Sơn – Đà Lạt: chuyển nhượng 15 lô còn lại với tổng giá trị 49,22 tỷ đồng, tương ứng diện tích 7.366,9m<sup>2</sup>.
- DIC The Landmark Residence – Tp. Vũng Tàu: chuyển nhượng 02 căn với giá trị 5,3 tỷ đồng.
- Khu Trung tâm Chí Linh – Tp. Vũng Tàu: chuyển nhượng 08 lô, giá trị 8,1 tỷ đồng, tương ứng diện tích 678,9m<sup>2</sup>.
- Để có phương án điều chỉnh kế hoạch doanh thu năm 2017 của DIC Corp được kịp thời và sát với tình hình thực tế, ngày 11/5/2017, Chủ tịch HĐQT Tổng Công ty đã ban hành Quyết định số: 62/QĐ-DIC Corp-HĐQT V/v: Thành lập Tổ công tác giám sát thu hồi nợ và kinh doanh tại các dự án do Phó Tổng giám đốc Bùi Văn Sự - Tổ trưởng.

### Thu hồi công nợ Nhà đầu tư cấp 2:

Ngoài kết quả chuyển nhượng Hợp đồng mới từ các dự án, năm 2017 đã thu hồi công nợ từ nhà đầu tư cấp 2 Dự án Khu Đô thị Du lịch Sinh thái Đại Phước: 583 tỷ đồng.

### Về hợp tác đầu tư:

Để sớm triển khai đầu tư xây dựng và kinh

doanh Dự án Khu Đô thị An Thới Phú Quốc – Kiên Giang, HĐQT DIC Corp đã họp và thống nhất thông qua chủ trương hợp tác thực hiện đầu tư Dự án (Biên bản họp số 172/BB-HĐQT-DIC Corp ngày 31/5/2017), DIC Corp và Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc (PQC) hợp tác đầu tư theo phương án thành lập pháp nhân mới (Công ty cổ phần), vốn điều lệ 750 tỷ đồng, DIC Corp góp 50 tỷ đồng (chi phí DIC Corp đã đầu tư), chiếm tỷ lệ 6,67%. Hợp tác đầu tư khu đất 14,39ha thuộc phân khu 7 – Dự án Khu Đô thị Du lịch Sinh thái Đại Phước (Nghị quyết HĐQT ngày 25/9/2017), đã ký Hợp đồng liên doanh với đối tác là Công ty TNHH Đại Phước Korea, vốn điều lệ dự kiến 126 tỷ đồng, DIC Corp góp và sở hữu 9% vốn Điều lệ (góp bằng giá trị QSDĐ của 18.319m<sup>2</sup> đất Thương mại – Văn phòng thuộc Dự án Khu ĐTDLSTĐP), tương đương với 11,33 tỷ đồng, Dai Phuoc KOREA góp và sở hữu 91% vốn Điều lệ, tương đương 114,66 tỷ đồng.

Hợp tác đầu tư Khu Resort Phân khu 1 - Dự án Khu Đô thị Du lịch Sinh thái Đại Phước: DIC Corp và đối tác đã ký Biên bản ghi nhớ ngày 26/12/2017, phương thức hợp tác: thành lập pháp nhân mới là Công ty cổ phần hoặc Công ty TNHH 2 thành viên, DIC Corp góp vốn bằng một phần giá trị QSDĐ của 19.110m<sup>2</sup> đất khu Resort.

### Công tác đầu tư phát triển:

Năm 2017, DIC Corp thực hiện đầu tư 21 dự án, giải ngân đầu tư 1.231,75/1.168 tỷ đồng, đạt 105,4% kế hoạch. Các dự án trong kế hoạch đầu tư năm 2017 đều thực hiện đạt, vượt tiến độ, đảm bảo yêu cầu.

Nhóm các dự án đang thực hiện đầu tư, là các dự án sau:

- Khu Trung tâm Chí Linh và các dự án thành phần: DIC Phoenix, Gateway tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu: giá trị giải ngân năm 2017 là 460,63/340 tỷ đồng, đạt 135,4% kế hoạch năm.



- Khu Đô thị Du lịch Sinh thái Đại Phước, tỉnh Đồng Nai: Thanh toán khối lượng hạ tầng giao thông và chi phí khác, giá trị giải ngân năm 2017 là 41,81/80 tỷ đồng, đạt 52,2% kế hoạch.
- Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc: Chi trả đền bù, thanh toán khối lượng hạ tầng kỹ thuật và chi phí khác: 531,11/300 tỷ đồng, đạt 177% kế hoạch, trong đó: nộp tiền sử dụng đất dự án: 396,64 tỷ đồng, Khách sạn DIC Star: 33,24 tỷ đồng,
- DIC The Landmark Residence (block B Pullman, Tp. Vũng Tàu): giá trị giải ngân năm 2017 là 105,87/80 tỷ đồng, đạt 132% kế hoạch.

### Khu Dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai:

Tổng giá trị giải ngân năm 2017 là 64,55/48 tỷ đồng, đạt 134% kế hoạch. Vượt kế hoạch là do tập trung đầu tư hạ tầng kỹ thuật. Dự án có 622 lô, DIC Corp công bố chuyển nhượng sản phẩm cuối tháng 8/2016. Đến tháng 7/2017, đã chuyển nhượng thành công toàn bộ 622 lô. Do đó, DIC Corp đang đẩy nhanh kế hoạch đầu tư hạ tầng kỹ thuật, sớm bàn giao mặt bằng, thu tiền đợt tiếp theo.



### VỀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN CỦA DIG CORP:

#### Các dự án đang thực hiện thủ tục chuẩn bị đầu tư, gồm có:

Khu Đô thị mới Bắc Vũng Tàu, tỉnh BRVT: giá trị giải ngân năm 2017 là 3,53 tỷ đồng. Đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2165/QĐ-UBND ngày

#### Khu Đô thị mới Bắc Vũng Tàu, tỉnh BRVT: giá trị giải ngân năm 2017 là 3,53 tỷ đồng.

- Đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2165/QĐ-UBND ngày 03/8/2017.
- Được Hội đồng Nhân dân tỉnh và UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đưa Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu, Phường 12, Tp. Vũng Tàu vào “Danh mục dự án Nhà nước cần thu hồi đất 2018” – Kế hoạch sử dụng đất năm 2018 của Tp. Vũng Tàu.
- Đang thực hiện công tác đo đạc địa chính bổ sung phục vụ công tác thu hồi đất và bồi thường, GPMB.
- Khu Công viên văn hóa và Đô thị mới Bàu Trũng: giá trị giải ngân năm 2017 là 2,32 tỷ đồng.

- Ngày 03/3/2017, Tỉnh ủy BRVT đã có văn bản số: 577/TB-TU đồng ý chủ trương thực hiện dự án theo hình thức đối tác công tư – PPP; Tháng 4/2017, UBND Tỉnh BRVT đã chủ trì cùng các Sở, Ban ngành tổ chức buổi khảo sát thực địa; Tháng 5/2017, UBND Tỉnh BRVT có Thông báo số 198/TB-UBND đồng ý chủ trương giao DIC Corp khảo sát, nghiên cứu phương án đầu tư dự án theo hình thức PPP; DIC Corp đang lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Ngày 08/6/2017, UBND Tp. Vũng Tàu đã tổ chức họp xem xét phương án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, rà soát phạm vi ranh giới và thống nhất tên gọi dự án “Khu Công viên văn hóa và Đô thị mới Bàu Trũng”.
- Đã xin ý kiến nhân dân khu vực Dự án.
- Đang trình duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000.

#### Khu Đô thị Du lịch Long Tân, Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai: 12,38 tỷ đồng.

- Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt tại Quyết định số 124/

- QĐ-BTNMT ngày 25/01/2017;
- Được Thủ tướng Chính phủ đồng ý chủ trương tại Văn bản số 1310/TTg-CN ngày 01/9/2017;
- Tổ chức khảo sát đơn giá bồi thường khu vực dự án, thực hiện thỏa thuận chi trả tiền bồi thường và nhận mặt bằng được 21.674m<sup>2</sup>/ tổng diện tích đã bồi thường GPMB là 218.254m<sup>2</sup> ;
- UBND tỉnh Đồng Nai đã phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Long Tân và chấp thuận giao DIC Corp tiếp tục làm chủ đầu tư dự án;
- Bộ Quốc phòng đã có quyết định số 4718/QĐ-BQP tổ chức thực hiện công tác rà phá bom mìn tại dự án
- Làm việc với Công ty TNHH Khảo sát và Xây dựng 6 về lập hồ sơ nhiệm vụ cắm mốc giới theo đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt; Làm việc với Trường trung cấp Kỹ thuật Công binh lập phương án kỹ thuật và dự toán cho công tác rà phá bom mìn, vật liệu nổ dự án; Triển khai công tác công bố quy hoạch dự án theo hướng dẫn của UBND huyện Nhơn Trạch.
- Đang làm việc với Ngân hàng về việc tài trợ vốn thực hiện Dự án.
- Đang làm việc với đối tác về việc hợp tác đầu tư Dự án.
- Đang triển khai khảo sát địa chất và thiết kế tuyến đường nối từ đường Vành đai 3 vào Cầu Đại Phước đi qua Dự án.

#### Khu Dân cư Thương mại phường 4, Vị Thanh, Hậu Giang: 1,13 tỷ đồng.

- Kế hoạch đầu tư năm 2017 của dự án là 70 tỷ đồng, năm 2017 thực hiện: 0,85 tỷ đồng, nguyên nhân: thực trạng đầu tư, kinh doanh bất động sản tại thành phố Vị Thanh và sức mua tại khu vực quanh dự án kém, việc triển khai đầu tư dự án ngay lúc này với diện tích 202,8ha sẽ không đạt hiệu quả như kỳ vọng. Vì vậy, HĐQT đã họp và thống nhất: “Điều chỉnh quy mô diện tích từ 202,8ha xuống còn 78,16ha” và điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án: Quý II/2017 đến Quý IV/2025 (Nghị quyết số: 79/NQ-DIC Corp-HĐQT ngày 08/5/2017). Về việc này đã được UBND tỉnh Hậu Giang điều chỉnh quy hoạch 1/500 tại Quyết định số 733/QĐ-UBND ngày 18/4/2017.
- Được UBND tỉnh chấp thuận cho điều chỉnh tên Dự án thành Khu dân cư thương mại Vị Thanh, điều chỉnh giảm quy mô dự án xuống còn 78,16 ha và tiến độ thực hiện dự án đến quý IV/2020.
- Ngày 10/11/2017, DIC Corp đã có văn bản số 349/DIC Corp-KHDA gửi UBND Thị xã Vị Thanh và Sở Tài nguyên Môi trường đăng ký kế hoạch sử dụng đất năm 2018 cho dự án.
- Đang phối hợp cùng đơn vị tư vấn cùng chính quyền địa phương thực hiện các công tác như: công bố đồ án điều chỉnh quy hoạch 1/500 ra dân và trình phê duyệt Quy chế quản lý khu đô thị.



**Khu Đô thị mới An Thới, Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang: 0,01 tỷ đồng.**

- Để nhanh chóng triển khai đầu tư xây dựng, góp phần hoàn chỉnh quy hoạch huyện Phú Quốc, DIC Corp đã liên doanh với Công ty TNHH Mặt trời Phú Quốc qua việc thành lập Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Phú Quốc và đã được UBND tỉnh Kiên Giang chấp thuận thông qua Giấy phép kinh doanh với mã số doanh nghiệp: 1702092959 ngày 27/6/2017, DIC Corp góp vốn với tỷ lệ 5%.
- Đã được Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 226/QĐ-BQLKKTQP ngày 01/9/2017.

**Khu du lịch nghỉ dưỡng tại Cửa Cạn – Phú Quốc: chưa phát sinh.**

- Tháng 4/2017, Ban quản lý Khu kinh tế Phú Quốc đã có văn bản số 23/TTr-BQLKKTQP gửi Tỉnh ủy và UBND Tỉnh Kiên Giang xem xét chấp thuận cho phép các nhà đầu tư thực hiện dự án tại Cửa Cạn, trong đó DIC Corp được đầu tư với quy mô dự án là 19,22ha và chủ trương này đã được UBND tỉnh thông qua. DIC Corp đang làm việc với đơn vị tư vấn để lên Phương án Quy hoạch tổng mặt bằng dự án.
- Dự án sân golf và khu nghỉ dưỡng DIC Star, tỉnh BRVT (tên cũ Khu Đô thị Du lịch Phương Nam): Đang chờ hướng dẫn của UBND huyện Long Điền về việc hỗ trợ và thu hồi đất của dự án. Chưa phát sinh chi phí giải ngân trong năm.

**Khu Du lịch An Hải – Côn Đảo: chưa phát sinh chi phí giải ngân.**

- Đã được UBND huyện Côn Đảo thống nhất ranh giới thực hiện Dự án với quy mô 13,65 ha (văn bản số 1331/UBND – TNMT ngày 07/6/2017).
- Ngày 22/9/2017, DIC Corp đã đăng ký lịch với UBND tỉnh BR-VT để báo cáo về nguyện vọng đầu tư và nội dung phương án quy hoạch chi tiết dự án; Đã

được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu chấp thuận chủ trương cho triển khai Dự án.

- Hoàn thành công tác đo đạc bản đồ địa hình, khảo sát địa chất, lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.
- Đang lựa chọn đơn vị tư vấn lập Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và thiết kế các công trình của dự án.

**Khu phức hợp Cap Saint Jacques – Tp. Vũng Tàu: 2,35 tỷ đồng.**

- Đã được UBND tỉnh BRVT quyết định chủ trương đầu tư (văn bản số: 1880/QĐ-UBND ngày 06/7/2017) với quy mô đầu tư 31 tầng (chưa kể tầng mái và 01-02 tầng hầm) gồm: tháp căn hộ dịch vụ du lịch và tháp khách sạn với tổng mức đầu tư: 1.294 tỷ đồng, tiến độ thực hiện từ năm 2017÷2024.
- Thủ tục đất đai : Được UBND Tỉnh cho phép dự án được thực hiện trong năm 2017 và giao UBND thành phố Vũng Tàu cập nhật vào kế hoạch sử dụng đất năm 2018; UBND phường 8 đã có văn bản xác nhận tình trạng khu đất 1.419,3m<sup>2</sup> DIC Corp xin thuê bổ sung là đất không tranh chấp có nguồn gốc rõ ràng (để bổ sung vào hồ sơ xin thuê đất theo yêu cầu của Sở TN&MT tỉnh BR-VT);
- Đã được Bộ Xây dựng thẩm định thiết kế cơ sở (văn bản số: 681/HĐXD-QLDA ngày 25/8/2017 và văn bản số: 608/HĐXD-DA ngày 19/9/2017).
- Được UBND tỉnh cấp Giấy phép quy hoạch số 25/GPQH ngày 28/11/2017;
- Đã hoàn tất TKCS và TKTC móng cọc và báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án;
- Đang thi công ép cọc đại trà;

**Sân Golf và Khu biệt thự Hồ Tràm DIC:**

Đây là dự án phát sinh mới trong năm 2017, chưa có trong danh mục đầu tư năm 2017 (DIC Corp hợp tác với Vietsovpetro). DIC Corp đã làm việc với liên danh Vietsovpetro, thống nhất các chi phí đã đầu tư, xác định giá trị vốn góp liên danh (150 tỷ đồng), dự kiến

Vietsovpetro góp 8,61 tỷ đồng, DIC Corp góp 141,38 tỷ đồng. Tổng mức đầu tư dự án: 400 tỷ đồng. Liên danh thống nhất giao DIC Corp làm đại diện Chủ đầu tư, thay mặt quyết định các vấn đề liên quan đến dự án.

**Giải ngân đầu tư 02 dự án tại Hà Nam: 1,87 tỷ đồng, là dự án sau:**

-Điểm du lịch sinh thái và vui chơi giải trí hồ Ba Hang, Hà Nam:

Lập Nhiệm vụ UBND tỉnh Hà Nam đã phê duyệt Nhiệm vụ thiết kế Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 855/QĐ-UBND ngày 07/06/2017.

- Đồ án Quy hoạch tỷ lệ 1/500: Đã hoàn thành và trình Sở Xây dựng thẩm định. Ngày 04/7/2017, Sở Xây dựng đã tổ chức hội nghị để DIC Corp và đơn vị tư vấn báo cáo, trình bày nội dung của đồ án và lấy ý kiến các Sở, Ngành có liên quan (biên bản làm việc ngày 04/7/2017). Tuy nhiên, do hướng tuyến đường Ba Sao Bái Đính (T3) đi qua Dự án. Vì vậy, Phương án quy hoạch đang được điều chỉnh theo mục tiêu và quy mô đầu tư.

**Dự án Khu nhà ở Lam Hạ Center Point, Hà Nam:**

- Đã được UBND tỉnh Hà Nam chấp thuận chủ trương khảo sát, nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại văn bản số: 223/UBND-GTXD ngày 06/02/2017.
- Hoàn thành công tác khảo sát đo đạc bản đồ địa hình 1/500 tại thực địa.
- Hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã trình Sở Xây dựng Tháng 6/2017; Ngày 30/6/2017, Sở Xây dựng đã có Văn bản thẩm định số 1140/SXD-KTQH đề nghị DIC Corp nghiên cứu bổ sung phần diện tích đất giao thông đối ngoại xung quanh Dự án vào phạm vi ranh giới khu đất lập quy hoạch và cập nhật hiện trạng các hệ thống hạ tầng kỹ thuật của các dự án lân cận để có phương án đấu nối hạ tầng kỹ thuật được đồng bộ. Hiện nay đơn vị tư vấn đang thực hiện điều chỉnh, hoàn thiện Hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của Dự án theo ranh giới đã thống nhất.

**Tổ hợp Du lịch DIC Star Vũng Tàu (dự án phát sinh mới năm 2017, chưa có trong danh mục phê duyệt kế hoạch đầu tư năm 2017)**

- Đã được Thành ủy Vũng Tàu thống nhất chủ trương cho DIC Corp nghiên cứu đầu tư dự án tại Kết luận số: 218-KL/TU ngày 07/8/2017 và Tỉnh ủy BRVT có ý kiến tại văn bản số 2854-CV/TU ngày 08/8/2017.
- DIC Corp đã triển khai thực hiện các công việc: đo vẽ bản đồ địa hình, khảo sát địa chất, thủy văn; Tổ chức thi tuyển Phương án ý tưởng tổng mặt bằng và quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án.

**Mỏ đá Soklu 4, tỉnh Đồng Nai:**

- Đã đầu tư xây dựng cơ bản mỏ: đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và mua sắm thiết bị với giá trị đầu tư khoảng 8,01 tỷ đồng;
- Công tác đền bù và giải phóng mặt bằng: Đã thực hiện thỏa thuận, bồi thường và giải phóng mặt bằng được 7,5 ha/13 ha, trong đó: diện tích khai thác 6 ha và diện tích khu chế biến 1,5 ha với tổng giá trị đền bù khoảng 10 tỷ đồng.
- Thủ tục thuê đất: đang làm việc với Sở Tài nguyên & Môi trường, UBND tỉnh Đồng Nai để hoàn tất thủ tục và ký hợp đồng thuê đất.
- Thanh toán các dự án hoàn thành + sửa chữa Văn phòng DIC Corp: 4,03 tỷ đồng là Dự án Khu Biệt thự An Sơn, Tp. Đà Lạt: Thanh toán khối lượng thi công hạ tầng và chi phí khác: 1,84 tỷ đồng; Dự án Cao ốc Thủy Tiên: 1,73 tỷ đồng; Chi sửa chữa văn phòng DIC Corp với giá trị giải ngân là 0,46 tỷ đồng.



Về tái cấu trúc đầu tư tài chính dài hạn:

- Trong năm DIC Corp thực hiện góp vốn vào công ty CP Thủy Cung DIG (80 tỷ đồng), Công ty TNHH Quản lý khai thác tài sản DIC Bình Minh (1,51 tỷ đồng), Công ty CP Phát triển đô thị Phú Quốc (50 tỷ đồng), thực hiện mua 16 tỷ đồng trái phiếu chuyển đổi của DIC số 4, thực hiện chào mua công khai 1.239.318 CP của DIC Intraco nâng tỷ lệ sở hữu của DIC Corp tại DIC Intraco từ 10,09% lên 14,75%/VĐL.
- Thu nhập từ hoạt động đầu tư tài chính của DIC Corp: Tính đến ngày 31/12/2017,

có 09 đơn vị đã có thông báo/thực hiện chia cổ tức năm 2016. Tổng số cổ tức năm 2016 được nhận tính đến 31/12/2017 là 7.234 triệu đồng. Trong đó: Cổ tức bằng tiền 6.852 triệu đồng, cổ tức bằng cổ phiếu 382 triệu đồng.

- Trong năm, DIC Corp thực hiện Thực hiện Thoái một phần vốn tại Công ty Cổ phần Vina Đại Phước về 390 tỷ đồng, thoái toàn bộ vốn tại DIC Miền Đông thu về 7,5 tỷ đồng; thoái toàn bộ vốn tại Ngân hàng TMCP Quân đội (MB) thu về 24,13 tỷ đồng.

KẾT QUẢ THỰC HIỆN NĂM 2017

Những tiến bộ công ty đã đạt được trong năm 2017

Thực hiện chủ trương chỉ đạo của Bộ Xây dựng về việc đẩy mạnh công tác sắp xếp, đổi mới doanh nghiệp Nhà nước giai đoạn 2016÷2020. Ngày 28/11/2017 đã hoàn thành 100% việc thoái vốn Nhà nước tại DIC Corp theo phương thức giao dịch khớp lệnh (19.250 đồng/CP). Ngày 26/12/2017, tại văn bản số 39/BXD-QLDN, Bộ Xây dựng chấp thuận kết quả thoái toàn bộ vốn Nhà nước tại DIC Corp, thu về 2.274,49 tỷ đồng.

Trong năm 2017, DIC Corp đã tập trung rà soát, đánh giá năng lực và ý thức trách nhiệm trong thực thi nhiệm vụ của từng chức danh, thực hiện sắp xếp điều chỉnh, phân công lao động các Phòng, Ban. Cơ cấu bộ máy quản lý trong năm qua đã có nhiều cải tiến, nâng cao năng lực, nguồn lực của toàn Công ty.

Tiếp tục triển khai quyết liệt công tác tái cấu trúc đối với khoản mục đầu tư tài chính ngoài doanh nghiệp theo kế hoạch đã được Bộ Xây dựng phê duyệt trong giai đoạn 2016 -2020.

- Trong năm, DIC Corp tiếp tục ổn định hoạt động SXKD tại các doanh nghiệp đã thực hiện sáp nhập, sắp xếp lại nhằm đạt hiệu quả cao nhất.
- Trong công tác đầu tư, trong quá trình thực hiện, DIC Corp đã phân loại, sắp xếp các nhóm dự án theo thứ tự ưu tiên để bố trí vốn phù hợp với tình hình thực tế; Từng nhóm dự án, được Ban Lãnh đạo DIC Corp nghiên cứu, cân nhắc kỹ để phân kỳ đầu tư, bố trí vốn phù hợp với tình hình triển khai thực tế, đảm bảo hiệu quả.
- Triển khai quyết liệt trong lĩnh vực quản lý, điều hành nhằm nâng cao năng lực của toàn bộ máy, đáp ứng yêu cầu ngày càng cao đối với quản lý trong toàn Tổng Công ty.

Để hoàn thiện hệ thống văn bản quản lý Doanh nghiệp, năm 2017 DIC Corp đã ban hành Quy trình, Quy chế quản lý Doanh nghiệp như:

- Quy chế hoạt động của Ban chỉ đạo các dự án DIC Corp đầu tư;
- Quy trình thẩm định hồ sơ dự toán, thanh quyết toán các công trình xây dựng do DIC Corp làm Chủ đầu tư.

## BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TT)

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH:

TÌNH HÌNH TÀI SẢN

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	2016		2017		2017/2016
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
Tài sản ngắn hạn	4.182	71,18%	4.810	79,07%	115,01%
Tài sản dài hạn	1.694	28,82%	1.273	20,93%	75,19%
Tổng tài sản	5.876	100,00%	6.083	100,00%	103,53%



# BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TT)

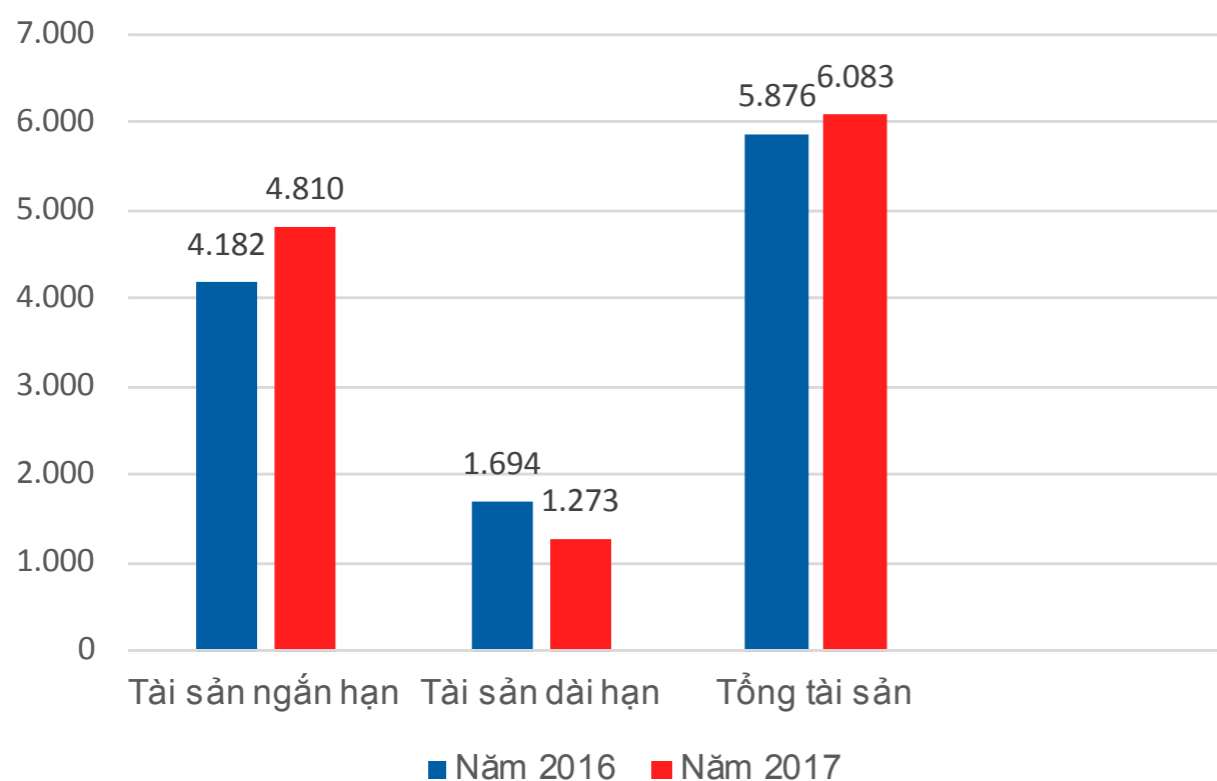


## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH:

### TÌNH HÌNH TÀI SẢN

Năm 2017 hoạt động kinh doanh của Công ty tăng trưởng mạnh so với năm 2016 chủ yếu do các dự án của Công ty được chuyển nhượng nhanh và đem lại lợi nhuận tốt cho Công ty. Tổng tài sản của Tổng công ty tại thời điểm 31/12/2017 là 6.083 tỷ đồng tăng 3,5% ( tương đương 207 tỷ đồng) so với năm 2016. Tài sản ngắn hạn đạt 4.810 tỷ đồng tăng 15% so với năm 2016 chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu tài sản của Tổng công ty (79,1%). Nguyên nhân chủ yếu dẫn đến việc

tài sản ngắn hạn tăng trưởng mạnh so với năm trước là do trong năm công ty tiếp tục đầu tư nhiều dự án như: Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên, Dự án Block B Pullman, Khách sạn DIC Star Vĩnh Yên ... khiến khoản mục hàng tồn kho tăng 680 tỷ đồng so với 2016. Về khoản mục phải thu ngắn hạn, chủ yếu mức tăng là từ phải thu ngắn hạn khác, do công ty thực hiện tạm ứng các để thực hiện các dự án.



Năm 2017, tài sản dài hạn là 1.273 tỷ đồng giảm nhẹ so với năm 2016 chủ yếu do các khoản đầu tư tài chính dài hạn giảm 361 tỷ đồng so với cùng kỳ. Do Công ty đang thực hiện quá trình tái cấu trúc doanh nghiệp, thực hiện thoái vốn tại các Công ty con, Công ty liên kết hiệu quả hoạt động thấp, và không phù hợp với chiến lược của Tổng công ty như: công ty CP Sông Đà Hà Nội, công ty CP Cao su Phú Riềng – Kratie, DIC Thanh Bình...

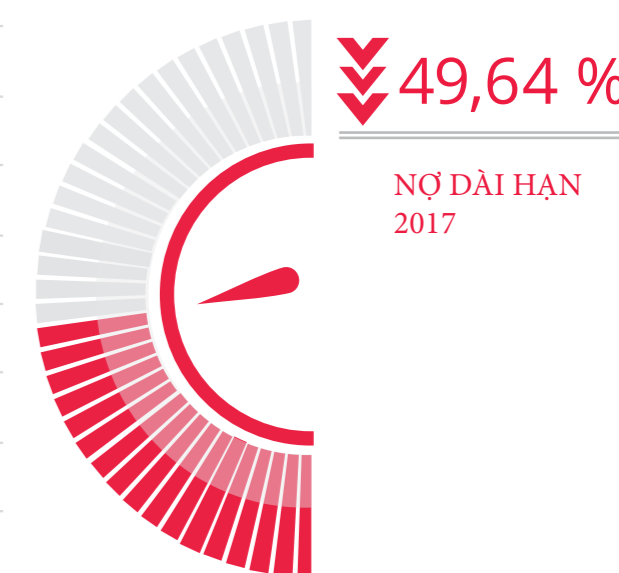
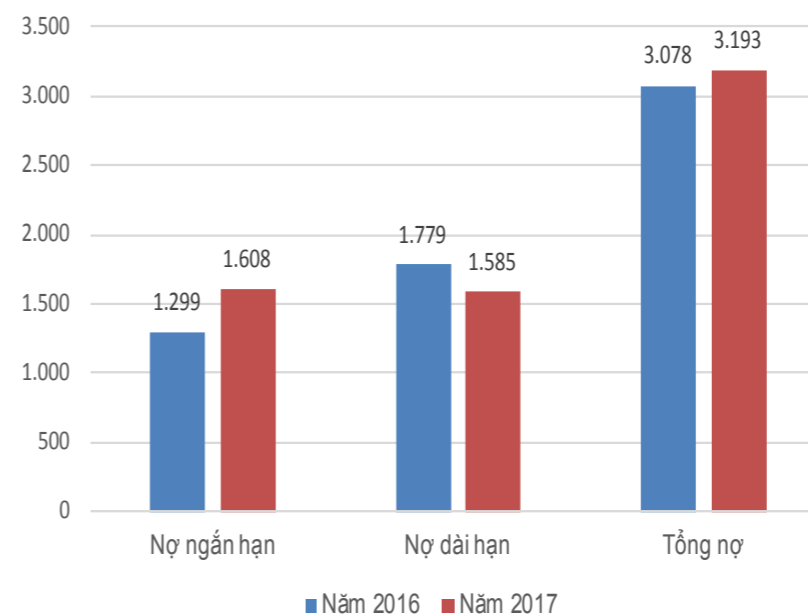
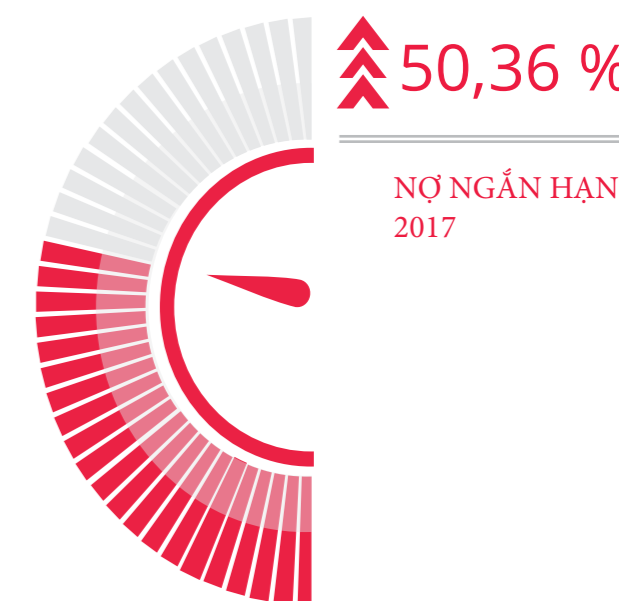
### TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	2016		2017		2017/2016
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
Nợ ngắn hạn	1.299	42%	1.608	50,36%	123,81%
Nợ dài hạn	1.779	58%	1.585	49,64%	89,08%
Tổng nợ	3.078	100%	3.193	100,00%	103,73%

Khoản mục nợ ngắn hạn của Công ty tăng 24% trong năm 2017, trong đó nợ vay ngắn hạn tăng 21% so với năm 2016 hơn 64 tỷ đồng. Ngoài ra, trong thời gian tới công ty chuẩn bị bàn giao các dự án bất động sản nên khoảng mục tiền ứng trước của khách hàng tăng cao đẩy tỷ lệ nợ ngắn hạn trong năm.

Ảnh hưởng chênh lệch của tỉ lệ giá hối đoái đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, ảnh hưởng chênh lệch lãi vay: Trong năm ảnh hưởng chênh lệch của tỉ lệ giá hối đoái đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty không đáng kể.



# BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TT)

## NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ:

- Nâng cao chất lượng đánh giá cán bộ, quy hoạch và điều chỉnh quy hoạch cán bộ nhằm chủ động tạo nguồn cán bộ trẻ vào các vị trí chủ chốt; Xây dựng hệ thống tiêu chuẩn cán bộ theo từng chức danh, làm tốt công tác đào tạo theo kế hoạch. Tiếp tục rà soát, đánh giá, sắp xếp lại lao động tại các Ban chức năng theo phương án đã được HĐQT phê duyệt;
- HĐQT DIC Corp phân công, giao nhiệm vụ cụ thể từng thành viên HĐQT và Ban điều hành thực hiện đến 31/12/2017;
- Thành lập các Ban chỉ đạo Dự án: Khu phức hợp Cap Saint Jacques, Khu Du lịch An Hải, Khu Công viên văn hóa và Đô thị mới Bàu Trùng, Thủy Cung Vũng Tàu, DIC Hồ Tràm do Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc kiêm nhiệm làm Trưởng ban - trực tiếp chỉ đạo, điều hành;
- Tập trung công tác đào tạo để đảm bảo nguồn nhân lực đáp ứng kịp thời mục tiêu định hướng chiến lược phát triển của Tổng Công ty.

## KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG NĂM 2018:

### Dự báo tình hình năm 2018:

- Năm 2018, DIC Corp trở thành Tập đoàn kinh tế tư nhân, được kế thừa nhiều thuận lợi từ thành quả SXKD, đầu tư đã đạt được qua gần 28 năm xây dựng và phát triển, trực tiếp là kết quả SXKD năm 2017 vừa đạt được.
- Thương hiệu DIC Corp đã được tạo dựng, thiết lập nhiều mối quan hệ hợp tác lâu dài.
- Triển khai thực hiện kế hoạch SXKD năm 2018, Tổng Công ty có lợi thế: Nhiều dự án chuyển tiếp theo kế hoạch sẽ tạo doanh thu ổn định, sản phẩm bất động sản đã hoàn thiện, dự trữ còn nhiều (DIC Phoenix, Gateway, DIC The Landmark Residence, Khu Đô thị mới Nam Vĩnh Yên, Khu phức hợp Cap Saint Jacques...)
- Một loạt các dự án trong danh mục chuẩn bị đầu tư đã hoàn tất các thủ tục pháp lý, chuẩn bị khởi công xây dựng trong năm 2018 như Khu Đô thị Du lịch Long Tân, Khu Đô thị mới Bắc Vũng Tàu, Khu Dân cư Thương mại Phường 4 - Hậu Giang...
- Đã, đang, sẽ hợp tác với các đối tác có năng lực, kinh nghiệm cùng liên doanh/liên danh đầu tư khai thác dự án.

- Nguồn lực tài chính dự trữ đảm bảo cho Tổng Công ty chủ động giải ngân thanh toán các dự án bất động sản.

### Kế hoạch SXKD năm 2018:

Trên cơ sở kết quả đạt được năm 2017 cùng nhận định thị trường, đánh giá các cơ hội đầu tư, khả năng kinh doanh các sản phẩm dự án, DIC Corp đề xuất kế hoạch, nhiệm vụ trọng tâm và các giải pháp thực hiện trong năm 2018 như sau:

- Tổng doanh thu: DIC Corp: 2.000 tỷ đồng, hợp nhất: 2.600 tỷ đồng;
- Tổng vốn đầu tư phát triển: 3.060 tỷ đồng; tăng trưởng 120,6%, trong đó: đầu tư dự án: 2.712 tỷ đồng, đầu tư tài chính: 348 tỷ đồng;
- Tổng lợi nhuận trước thuế: DIC Corp 310 tỷ đồng, hợp nhất 350 tỷ đồng;
- Cổ tức: 10 - 15%;
- Vốn điều lệ: 3.001,25 tỷ đồng (tăng 619,3 tỷ đồng so với năm 2017).



## KẾ HOẠCH NGUỒN THU DỰ KIẾN CHO MẢNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN TRỰC TIẾP NĂM 2018 CỦA DIC CORP.

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Stt	Dự án	GTSL	Doanh thu	Nguồn thu
I	KH BĐS trực tiếp	2.517,52	1.230,84	2.052,74
1	Trung tâm Chí Linh	139,68	87,29	162,80
2	Khu DC Hiệp Phước		63,77	9,19
3	DA Đại Phước		101,13	70,59
4	DIC Phoenix	959,52	792,71	663,85
5	DA Nam Vĩnh Yên	866,00		828,92
6	DIC The Landmark	200,68	183,93	122,07
7	ATA	149,40	96,48	
8	Gateway	100,00	30,00	
9	CSJ	100,00	30,00	
10	Seaview + Lakeside	1,60	1,43	5,75
11	An Sơn			1,35
12	Thủy Tiên	0,64	0,57	3,00
13	Siêu thị D2			6,15
14	CN khu đất A2 cho DIC số 4			22,60

## KẾ HOẠCH TÁI CẤU TRÚC ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN:

### Kế hoạch thoái vốn năm 2018:

Năm 2018, DIC Corp tiếp tục triển khai việc tái cấu trúc các khoản đầu tư tài chính dài hạn như sau:

Tiếp tục thực hiện thoái vốn tại một số doanh nghiệp nằm trong kế hoạch thoái vốn/thoái dần vốn góp trong năm 2017 nhưng chưa thực hiện thoái vốn do điều kiện chưa thuận lợi; triển khai thoái vốn tại một số Công ty liên doanh thực hiện dự án cấp 2 tại Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước mà trong năm 2017 đã thoái một phần vốn góp, năm 2018 tiếp tục thoái vốn chỉ giữ lại từ 1% - 2% chi tiết cụ thể như sau:

- Công ty cổ phần Vina Đại Phước; Công ty TNHH J&D Đại An; Công ty TNHH Taekwang – DIC, Công ty CP Phát triển đô thị Phú Quốc
- Thoài toàn bộ vốn góp tại Công ty cổ phần Sông Đà – Hà Nội, DIC Hội An, Công ty cổ phần Đầu tư Việt Thiên Lâm.

### Kế hoạch đầu tư vốn ra ngoài DN năm 2018

#### Về đầu tư vốn:

Sau khi thoái thành công 118,260 triệu cổ phần (chiếm 49,67%/VĐL) vốn nhà nước tại Doanh nghiệp, ngay từ đầu năm, HĐQT đã chỉ đạo các Ban có liên quan tiến hành rà soát đánh giá thực trạng tại các DN có cổ phần/phần vốn góp của DIC Corp, trên cơ sở định hướng phát triển của Tổng công ty giai đoạn 2018-2022 và tầm nhìn đến 2030, HĐQT xây dựng kế hoạch đầu tư vốn ra ngoài doanh nghiệp với tổng số tiền là 348 tỷ đồng, mục đích của việc đầu tư đầu tư vốn nhằm nâng cao năng lực sản xuất kinh doanh tại các DN xây lắp, tái cấu trúc tài chính tại các doanh nghiệp sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng để đầu tư máy móc bị nâng cao năng lực sản xuất kinh doanh, tạo ra nhiều sản phẩm mới nhằm đáp ứng theo nhu cầu của thị trường, bảo toàn và phát triển vốn.

Tổng vốn đầu tư ra ngoài DN năm 2018 dự tính khoảng 348 tỷ đồng. Nguồn vốn được lấy từ nguồn thu từ thoái vốn năm 2018 nêu trên.

Việc thoái vốn, đầu tư thêm vốn tại các DN có cổ phần/phần vốn góp luôn bảo đảm tính công khai, minh bạch và hiệu quả.

### Về tái cấu trúc các công ty thành viên (mang thương hiệu DIC):

Đến 31/12/2017, DIC Corp thực hiện đầu tư góp vốn vào 24 công ty với Tổng số tiền là 1.035 tỷ đồng, trong đó: Góp vốn vào 8 Công ty con (sở hữu trên 50% vốn điều lệ) với tổng số tiền là: 357,911 tỷ đồng, đầu tư góp vốn vào 7 Công ty liên kết (sở hữu từ 20% đến dưới 50% vốn điều lệ) với tổng số tiền là 361,070 đồng và đầu tư dài hạn khác vào 9 công ty với Tổng số tiền là 316,108 tỷ đồng.

Theo kế hoạch tái cấu trúc các doanh nghiệp giai đoạn 2018-2022, Tổng công ty sẽ chỉ đạo các công ty thành viên (thông qua Người đại diện vốn) có cùng ngành nghề kinh doanh xây dựng phương án Sáp nhập trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua nhằm nâng cao năng lực (về vốn thiết bị công nghệ, máy móc thiết bị, nguồn nhân lực...) cạnh tranh, đổi mới sản phẩm nhằm đáp ứng nhu cầu của thị trường, như: Nhóm các công ty Xây dựng, nhóm các công ty sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, nhóm các công ty hoạt động kinh doanh Thương mại – dịch vụ và dịch vụ du lịch...; đối với các công ty có tỷ lệ sở hữu của Tổng công ty nhỏ, quyền biểu quyết không cao, hoạt động sản xuất kinh doanh không hiệu quả, Tổng công ty thực hiện thoái 100% hoặc để lại một tỷ lệ nhỏ để không làm thay đổi cơ cấu cổ đông, không làm thay đổi mô hình tổ chức và hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đã được cơ quan có thẩm quyền cấp cho doanh nghiệp, trong trường hợp thuận lợi thực hiện thoái 100% vốn góp.



### KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ NĂM 2018:

Năm 2018 là năm Tổng Công ty hội đủ các điều kiện để phát triển mạnh mẽ những dự án đầu tư trong kế hoạch 05 năm giai đoạn 2018 ÷ 2022.

### DIC Corp sắp xếp chia thành 03 nhóm dự án ưu tiên:

**Nhóm ưu tiên 1 gồm 15 dự án: Cần tập trung nguồn vốn và nhân lực để triển khai nhanh đầu tư. Tổng kế hoạch đầu tư nhóm này là 2.615,2 tỷ đồng**

- Khu Đô thị mới Nam Vĩnh Yên – giai đoạn 1.
- Khách sạn DIC Star tại Vĩnh Yên.
- Khu Đô thị Du lịch Sinh thái Đại Phước – Đồng Nai.
- Khu nhà ở Lam Hạ Center Point, Tp. Phủ Lý, tỉnh Hà Nam.
- Khu đô thị du lịch Long Tân - Đồng Nai.
- Khu Dân cư Hiệp Phước - Đồng Nai.
- Khu Trung tâm Chí Linh - Tp. Vũng Tàu.
- Tổ hợp chung cư DIC Phoenix - Tp. Vũng Tàu.
- Dự án DIC The Landmark Residence - Tp. Vũng Tàu.
- Tổ hợp chung cư Vũng Tàu Gateway - Tp. Vũng Tàu.
- Khu phức hợp CSJ - Giai đoạn 1 - Tp. Vũng Tàu.
- Sân golf và khu nghỉ dưỡng Hồ Tràm DIC - BRVT.
- Khu phức hợp DIC Star tại Khu vực Nghinh Phong - Tp. Vũng Tàu.
- Khu du lịch An Hải, huyện Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
- Khu dân cư Thương mại Vị Thanh - tỉnh Hậu Giang

# BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TT)

## KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ NĂM 2018:

### Nhóm ưu tiên 2 gồm 06 dự án:

- Đẩy nhanh tiến độ thực hiện các thủ tục pháp lý. Tổng kế hoạch đầu tư nhóm này là 94,7 tỷ đồng
- Điểm du lịch sinh thái và vui chơi giải trí hồ Ba Hang – Hà Nam.
- Khu dân cư Hiệp Phước mở rộng (24ha) – Đồng Nai.
- Khu trung tâm Thành phố mới Nhơn Trạch (600 ha) – Đồng Nai.
- Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu – Tp. Vũng Tàu.
- Khu Công viên Văn hóa – đô thị mới Vũng Tàu, tỉnh BRVT (Dự án Bà Trưng).
- Liên danh hợp tác với Công ty Thiên Tân để triển khai Dự án Khu công viên chuyên đề và dịch vụ du lịch tại núi Minh Đạm, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

### Nhóm ưu tiên 3 gồm 04 dự án:

- Thực hiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư theo quy định. Tổng kế hoạch đầu tư nhóm này là 02 tỷ đồng
- Sân Golf và Khu nghỉ dưỡng DIC Star, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
- Khu du lịch tại Cửa Cạn và Bãi Đất Đỏ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.
- Khu phức hợp CSJ – Giai đoạn 2
- Nghiên cứu chi tiết và đánh giá hiệu quả một số Dự án mới để quyết định đầu tư khi có đủ điều kiện, bao gồm:
  - Các khu đô thị tại huyện Từ Sơn và Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh.
  - Đầu tư tuyến đường vành đai 3 Hà Nội theo hình thức BT, trong đó quỹ đất BT dự kiến tại huyện Đông Anh.
  - Khu đô thị du lịch tại huyện Lập Thạch, tỉnh Vĩnh Phúc.
  - Dự án khu nghỉ dưỡng tại tỉnh Phú Yên.



## BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY:

Đánh giá liên quan đến trách nhiệm về xã hội: TCT luôn dành một khoản lợi nhuận phúc lợi để chăm lo người nghèo, gia đình chính sách trong và ngoài tỉnh BR-VT. Phối hợp với các tổ chức Công đoàn, Đoàn TN vận động CB-CNVLĐ DIC đóng góp 1.000 suất quà tết để thăm và tặng quà cho 1.700 người nghèo các xã phường, vùng sâu vùng xa và chi hỗ trợ các tổ chức Mặt Trận, trung tâm người già, trẻ mồ côi, thương bệnh binh, Hội người mù, Hội Cựu TNXP với số tiền 2,14 tỉ đồng.



### Đánh giá về hoạt động bảo vệ môi trường:

Trong lĩnh vực sản xuất và kinh doanh, DIC chú trọng vào nghiên cứu và phát triển, đổi mới công nghệ, cải tiến kỹ thuật để tiết kiệm vật tư, nguyên liệu, năng lượng, giảm thiểu lượng phát thải và sản xuất ra những sản phẩm thân thiện với môi trường (xây lắp, bê tông, gạch không nung, phủ cây xanh, hồ nước ...). DIC luôn dành tỉ lệ 2,5% chi phí gói thầu để tham gia những hoạt động bảo vệ môi trường, phát triển cuộc sống cộng đồng.

Công tác bảo vệ môi trường được thể hiện trong các cam kết của DIC khi triển khai dự án, công trình xây dựng, sản xuất. Các đơn vị như (DIC Vật liệu, DIC Bê Tông, DIC Anh Em đều có trạm xử lý nước thải tập trung, xử lý bụi, chống ồn ... DIC xác định hoạt động BVMT là một kênh hữu hiệu để quảng bá hình ảnh, thương hiệu của mình, nên đã không ngừng cải tiến, đầu tư công nghệ hiện đại thân thiện với môi trường; đầu tư nghiên cứu, cải tiến mẫu mã, chất lượng nhằm sản xuất ra các sản phẩm thân thiện với môi trường. Các tòa nhà chung cư, trung tâm đô thị đều dành tối đa 40% diện tích đất phủ cây xanh và lòng hồ trong quy hoạch, tạo cảnh quan và không khí trong lành.

## BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm 2017 là năm đánh dấu bước chuyển đổi từ mô hình hoạt động nhà nước sang mô hình tập đoàn tư nhân. Căn cứ nhiệm vụ được giao tại Đại hội cổ đông năm 2017, Hội đồng Quản trị (HĐQT) đã cơ bản hoàn thành các chỉ tiêu chính của kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2017. Cụ thể:

### ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY:

Năm 2017 Tổng Công ty đã tận dụng tốt các cơ hội, phát huy tối đa năng lực Doanh nghiệp, đề ra các chủ trương đúng đắn, quyết liệt trong chỉ đạo điều hành thực hiện các mục tiêu SXKD ngay từ đầu năm. HĐQT đã quản lý và chỉ đạo toàn diện các mặt hoạt động của công ty, đảm bảo đem lại kết quả kinh doanh cao nhất.

Về tổ chức bộ máy Tổng Công ty: Năm 2017, bộ máy lãnh đạo của Tổng Công ty vẫn giữ được sự ổn định, đoàn kết và thống nhất cao, thực hiện lãnh đạo, chỉ đạo các hoạt động của Doanh nghiệp một cách năng động, sáng tạo, duy trì và nâng cao được uy tín của Tổng Công ty với các cơ quan, ban ngành Trung ương và các cấp chính quyền địa phương nơi DIC Corp đang triển khai công tác đầu tư các Dự án.

Về quan hệ xã hội: Với sự chỉ đạo của HĐQT, Tổng Công ty triển khai các Dự án thể hiện tính chuyên nghiệp cao, được các đối tác có mối quan hệ kinh doanh như các khách hàng mua sản phẩm, các nhà thầu cung cấp hàng hóa, dịch vụ, các quỹ đầu tư, tổ chức tín dụng cũng như các cơ quan chức năng từ Trung ương đến địa phương tín nhiệm và đánh giá cao.

Về quản lý và sử dụng vốn: Năm 2017, DIC Corp được các tổ chức tín dụng đánh giá cao về việc quản lý, sử dụng vốn vay hiệu quả, đảm bảo khả năng thanh khoản, thanh toán đúng hạn các khoản nợ đến hạn. Vì vậy, DIC

luôn nằm trong nhóm các doanh nghiệp có tình hình tài chính lành mạnh, hệ số tín nhiệm cao đối với các tổ chức tín dụng.

Việc thực hiện chi trả thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát, Ban Thư ký năm 2017: DIC Corp đã thực hiện chi trả theo đúng kế hoạch chi trả thù lao của HĐQT và BKS do Đại hội cổ đông năm 2017 thông qua.

Kết quả thực hiện SXKD 2017, Hội đồng Quản trị, Người đại diện vốn Nhà nước tại Doanh nghiệp được Bộ Xây dựng đánh giá hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ được giao, đưa DIC Corp trở thành doanh nghiệp hàng đầu trong ngành Xây dựng. Ghi nhận những đóng góp tích cực của Tổng Công ty trong sự nghiệp đổi mới, phát triển đất nước, DIC Corp và nhiều tập thể cá nhân khác thuộc Tổ hợp DIC đã được Đảng, Nhà nước, Chính phủ và chính quyền địa phương nơi DIC hoạt động trao tặng nhiều phần thưởng cao quý: Huân chương lao động, Bằng khen, giấy khen...Cụ thể kết quả thực hiện kế hoạch SXKD 2017 như sau:



Chỉ tiêu	Kế hoạch 2017		Thực hiện 2017 (tỷ đồng)		Tỷ lệ hoàn thành KH năm 2017		Tăng (+) /giảm (-) so với cùng kỳ năm 2016	
	(tỷ đồng)		(tỷ đồng)					
	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
Tổng doanh thu	906,3	1.406,3	1.059,8	1.737,0	116,9%	123,5%	+80,0%	+46,9%
Lợi nhuận trước thuế	150,0	160,0	161,0	255,3	107,3%	159,6%	+25,7%	+178,2%
Lợi nhuận sau thuế	120,0	128,0	128,4	202,4	107,0%	158,1%	+21,2%	+208,5%
Tổng vốn đầu tư phát triển	1.183,0		1.238,1		104,7%		+64,0%	
Cổ tức:	6-8%		6%				+33,3%	



## BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (TT)

### Về công tác thu hồi công nợ và kinh doanh:

- Vấn đề thu hồi công nợ của các Nhà đầu tư cấp 2 tại dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước, cũng như sớm đưa ra thị trường những sản phẩm đủ điều kiện kinh doanh là mối quan tâm hàng đầu nhằm tạo ra nguồn thu trước mắt, đảm bảo cân đối tài chính, giảm lượng tồn kho bất động sản, tạo ra nguồn vốn tiếp tục đầu tư các dự án có lợi thế cạnh tranh.
- Tập trung tối đa công tác bán hàng tạo nguồn thu, hạn chế nguồn vốn vay. Năm 2017, HĐQT đã chỉ đạo quyết liệt công tác kinh doanh, cơ cấu lại bộ máy kinh doanh, tăng cường nhân sự có năng lực, phân công nhiệm vụ rõ ràng, thường xuyên tổ chức quảng bá sản phẩm nhằm đưa sản phẩm bất động sản của DIC Corp được tiêu thụ rộng rãi ra thị trường.
- Năm 2017 đã chuyển nhượng một số dự án bất động sản của DIC Corp có nguồn thu tốt như dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên, DIC Phoenix, Khu dân cư Hiệp Phước ...với tổng doanh thu từ kinh doanh bất động sản đạt 899,5 tỷ đồng.

### Về công tác đầu tư:

- Tập trung đầu tư dứt điểm các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, các công trình dịch vụ công cộng tại các dự án có tính thanh khoản cao, tạo ra tiện ích tối đa cho khách hàng, tạo thuận lợi cho công tác bán hàng.
- Đối với các dự án trung và dài hạn, chủ trương của HĐQT là tập trung nguồn lực, mối quan hệ để hoàn thành các thủ tục pháp lý, tạo điều kiện tiền đề phát triển cho các năm tiếp theo. Cụ thể như Dự án Khu đô thị du lịch Long Tân (huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai), Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu (Tp. Vũng Tàu), sân Golf Xuyên Mộc (huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu), Khu du lịch nghỉ dưỡng An Hải (huyện Côn Đảo tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) v.v...
- Mặt khác, hiện nay DIC Corp đang thực hiện đầu tư Dự án Khu tổ hợp du lịch DIC Star Nghinh phong - Tp. Vũng Tàu. Đây là dự án có tiềm năng phát triển du lịch tốt của Tp. Vũng Tàu và có tiềm năng phát triển lớn trong tương lai.

HĐQT DIC Corp sẽ tập trung tối đa mọi nguồn lực để làm chủ đầu tư dự án.

### Về công tác tài chính và tái cấu trúc Doanh nghiệp:

Quyết liệt thực hiện chủ trương tái cấu trúc mà HĐQT đã thông qua, cụ thể ngày 28/11/2017 DIC Corp thực hiện thành công thoái hết vốn nhà nước tại DIC Corp, chuyển sang hoạt động theo mô hình Tập đoàn kinh tế tư nhân.

### Công tác sắp xếp đổi mới doanh nghiệp:

- Hoàn tất chuyển nhượng 20%/vốn điều lệ tại Công ty cổ phần Vina Đại Phước.

- Hoàn tất thoái vốn tại Công ty cổ phần cấu kiện bê tông DIC Miền Đông.
- Hoàn tất đăng ký thành lập 02 Công ty con là Công ty TNHH MTV DIC Bình Minh và Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Xây dựng Phương Bắc.

HĐQT đã xác định rõ chiến lược phát triển của Tổng Công ty nói riêng và toàn Tổ hợp DIC nói chung trong năm 2017 và 05 năm tiếp theo (2018-2022), trong đó chú trọng công tác tái cấu trúc toàn diện để đảm bảo doanh nghiệp hoạt động ổn định, hiệu quả và phát triển bền vững.

### ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI:

#### CÔNG TÁC BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Công tác bảo vệ môi trường được thể hiện trong các cam kết của DIC Corp khi triển khai dự án, công trình xây dựng, sản xuất. DIC Corp xác định hoạt động bảo vệ môi trường là một kênh hữu hiệu để quảng bá hình ảnh, thương hiệu của mình, nên đã không ngừng cải tiến, đầu tư công nghệ hiện đại thân thiện với môi trường; đầu tư nghiên cứu, cải tiến mẫu mã, chất lượng nhằm sản xuất ra các sản phẩm thân thiện với môi trường. Các tòa nhà chung cư, trung tâm đô thị đều dành tối đa 40% diện tích đất phủ cây xanh và lòng hồ trong quy hoạch, tạo cảnh quan và không khí trong lành.

#### TRONG LĨNH VỰC SẢN XUẤT VÀ KINH DOANH

Tổng công ty luôn chú trọng vào nghiên cứu và phát triển, đổi mới công nghệ, cải tiến kỹ thuật để tiết kiệm vật tư, nguyên liệu, năng lượng, giảm thiểu lượng phát thải và sản xuất ra những sản phẩm thân thiện với môi trường (xây lắp, bê tông, gạch không nung, phủ cây xanh, hồ nước ...). DIC luôn dành tỉ lệ 2,5% chi phí gói thầu để tham gia những hoạt động bảo vệ môi trường, phát triển cuộc sống cộng đồng. DIC Corp phấn đấu đưa trách nhiệm cộng đồng trở thành mục tiêu chiến lược để xây dựng kinh tế bền vững trong phạm vi nội bộ doanh nghiệp, trong hoạt động kinh doanh và cộng đồng bằng những hành động thực tế như Tổng công ty luôn dành một khoản lợi nhuận phúc lợi để chăm lo người nghèo, gia đình chính sách trong và ngoài tỉnh BR-VT.

## ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI:

### Trong lĩnh vực sản xuất kinh doanh

HĐQT DIC Corp có 05 thành viên với 03/05 thành viên tham gia vào Ban TGD, vì vậy việc xây dựng và triển khai các Nghị quyết của HĐQT luôn được thuận lợi và kịp thời, sát với tình hình hoạt động của doanh nghiệp. HĐQT đánh giá, trong năm 2017, Ban Tổng giám đốc đã triển khai thực hiện nghiêm túc các chỉ đạo của HĐQT trên nguyên tắc hoạt động cẩn trọng và có trách nhiệm cao đảm bảo Tổng công ty hoạt động an toàn, hiệu quả; kịp thời báo cáo và điều chỉnh tiến trình thực hiện phù hợp với tình hình thực tế và yêu cầu của HĐQT; đề xuất HĐQT thực hiện các giải pháp ổn định hoạt động của doanh nghiệp; đề xuất các kế hoạch kinh doanh và những biện pháp nâng cao hiệu quả hoạt động và quản lý của DIC Corp.

Trong năm, Ban Tổng Giám đốc đã chủ động đề xuất HĐQT thực hiện các công tác nổi bật như sau:

- Tổ chức hội nghị tổng kết sản xuất kinh doanh năm 2016, triển khai kế hoạch SXKD năm 2017 trong tháng 01/2017.
- Tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên trong tháng 04/2017.
- Chuẩn bị công tác tổ chức ĐHĐCĐ bất thường sau khi hoàn tất thoái vốn Nhà nước.
- Tập trung chỉ đạo công tác đầu tư kinh doanh các dự án trọng điểm năm 2017: Khu trung tâm Chí Linh -

TP. Vũng Tàu (gồm hạ tầng kỹ thuật dự án, Chung cư DIC Phoenix, Chung cư Vũng Tàu Gateway); Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên - tỉnh Vĩnh Phúc, Tổ hợp Khách sạn 4 sao DIC Star tại Vĩnh Phúc; Khu dân cư Hiệp Phước - Đồng Nai.

- Thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư các dự án: Khu đô thị du lịch Long Tân (Nhơn Trạch, Đồng Nai); Khu phức hợp Cap Saint Jacques (Vũng Tàu).
- Hoàn tất các thủ tục chi trả cổ tức năm 2016 theo nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2017.
- Đề xuất phương án thu xếp nguồn vốn phục vụ công tác sản xuất kinh doanh.
- Hợp tác với Công ty TNHH Mặt trời Phú Quốc thành lập Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Phú Quốc để triển khai thực hiện dự án Khu đô thị An Thới, Phú Quốc.

Công tác sắp xếp đổi mới doanh nghiệp:

- Hoàn tất chuyển nhượng 20%/vốn điều lệ tại Công ty cổ phần Vina Đại Phước.
- Hoàn tất thoái vốn tại Công ty cổ phần cấu kiện bê tông DIC Miền Đông.
- Hoàn tất đăng ký thành lập 02 Công ty con là Công ty TNHH MTV DIC Bình Minh và Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Xây dựng Phương Bắc.

## BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (TT)

### CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ:

HĐQT đã đề ra kế hoạch SXKD năm 2018 và định hướng phát triển các năm tiếp theo, theo đó ưu tiên vào 06 nhiệm vụ chính nhằm xây dựng DIC Corp thành tập đoàn mạnh, có quy mô lớn, đa sở hữu, có trình độ công nghệ, quản lý hiện đại và chuyên môn hóa cao; Tập trung vào lĩnh vực phát triển đô thị nhà ở, bất động sản và thương mại; không ngừng nâng cao năng lực cạnh tranh và hiệu quả SXKD của tổ hợp, trở thành tổ hợp hàng đầu về đầu tư phát triển bất động sản du lịch, góp phần tích cực vào sự phát triển của đất nước nói chung và mang lại lợi ích thiết thực cho các cổ đông nói riêng. Cụ thể như sau:



Nhiệm vụ trọng tâm là tập trung đầu tư phát triển các khu đô thị, các dự án bất động sản như chung cư cao tầng, biệt thự... và trong chiến lược 2018-2022 sẽ định hướng mở rộng lĩnh vực phát triển bất động sản du lịch, mục đích nhằm tạo ra nguồn thu trong ngắn hạn để bổ trợ tích cực nguồn vốn cho các dự án khu đô thị quy mô lớn, cụ thể:

- Tập trung hoàn thành thi công để đưa vào khai thác các Dự án: Dự án Tổ hợp DIC Star Vĩnh Yên, Khối căn hộ nghỉ dưỡng DIC The Landmark Residence.

- Hoàn thành công tác đầu tư xây dựng các dự án: Dự án Nam Vĩnh Yên - tỉnh Vĩnh Phúc, Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước, Cụm chung cư DIC Phoenix.

- Tập trung triển khai thực hiện các Dự án: Tổ hợp chung cư Vũng Tàu Gateway; Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques (CSJ); Dự án Tổ hợp Du lịch nghỉ dưỡng DIC Star Vũng Tàu; Dự án Khu nghỉ dưỡng An Hải (Côn Đảo); Dự án Sân Golf Xuyên Mộc; Dự án Khu dân cư thương mại Vị Thanh, tỉnh

Hậu Giang.

- Xây dựng những giải pháp cụ thể để triển khai đầu tư một cách khoa học, tránh tình trạng ngâm vốn vào những dự án chưa khả thi, cụ thể như sau:

- Sắp xếp lựa chọn các nhóm Dự án ưu tiên theo phân kỳ đầu tư;
- Nhanh chóng hoàn tất các thủ tục chuẩn bị đầu tư, đẩy nhanh tiến độ thi công đối với các dự án chuyển tiếp và các công trình đang tổ chức thi công. Đẩy nhanh tiến độ nghiệm thu, quyết toán công trình hoàn thành;
- Phối hợp chặt chẽ với các cấp chính quyền địa phương và các cơ quan chức năng thực hiện tốt công tác bồi thường, GPMB, đặc biệt là đối với dự án nằm trong nội thành như Dự án Khu Trung tâm Chí Linh, Dự án Bắc Vũng Tàu, Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên - tỉnh Vĩnh Phúc, Dự án Khu dân cư Vị Thanh - tỉnh Hậu Giang và các Dự án như: Dự án Long Tân - Đồng Nai, Dự án sân Golf Xuyên Mộc tại BR-VT.

## CÔNG TÁC TÀI CHÍNH

- Lập kế hoạch tài chính cụ thể cho năm tài chính 2018 và giai đoạn 2018-2022 để chủ động về tài chính, bố trí vốn đầy đủ, kịp thời cho các Dự án.
- Với chủ trương ưu tiên sự an toàn về thanh khoản cho DIC Corp, các khoản chi phải gắn với quá trình thu nợ; Đối với các Dự án đã thu xếp vốn ngân hàng, việc giải ngân cho dự án cần tập trung nguồn vốn thi công, giải ngân các hạng mục cần thiết để đảm bảo đầy đủ điều kiện bán hàng, bàn giao, thu tiền.
- Tăng cường thu hồi công nợ từ các Nhà đầu tư cấp 2 tại Dự án Khu đô thị Du lịch sinh thái Đại Phước, quyết liệt thu hồi công nợ từ hoạt động chuyển nhượng sản phẩm tại các Dự án.
- Quyết liệt thoái vốn, phân công và theo sát việc này; Hạn chế tăng các khoản đầu tư tài chính, dự án kém sinh lợi để giảm áp lực tài chính, thu hồi vốn tập trung cho hoạt động kinh doanh chính của Tổng Công ty.
- Xây dựng lực lượng nhân sự tài chính có năng lực, kinh nghiệm, đảm bảo xuyên suốt từ Công ty mẹ đến các công ty thành viên nhằm giám sát hiệu quả nguồn vốn DIC Corp đã đầu tư ra ngoài Doanh nghiệp.

## CÔNG TÁC KINH DOANH

- Tập trung tối đa cho công tác bán hàng nhằm giảm nhanh hàng tồn kho, tạo nguồn thu để tái đầu tư và phát triển các Dự án trọng điểm.
- Xây dựng các phương án kinh doanh cụ thể đối với từng dự án, đặc biệt là các dự án đã đủ điều kiện chuyển nhượng và thu hồi vốn như: Khu Trung tâm Chí Linh, DIC Phoenix, Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước, Khu dân cư Hiệp Phước, DIC The Landmark Residence, Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên.
- Phát triển thương hiệu bất động sản DIC, xây dựng chiến lược marketing cho các sản phẩm bất động sản mang thương hiệu DIC.
- Xây dựng đội ngũ bán hàng chuyên nghiệp.

## CÔNG TÁC ĐỐI NỘI VÀ ĐỐI NGOẠI

- Phát huy giá trị văn hóa DIC “Đoàn kết, năng động, sáng tạo và chuyên nghiệp” xây dựng môi trường làm việc công bằng, văn minh, thân thiện, tạo động lực cho người lao động tự giác nỗ lực làm việc, phát huy tối đa khả năng của mình.
- Công tác an sinh xã hội, hoạt động của các tổ chức đoàn thể: Song song với việc tập trung cải thiện, nâng cao chế độ chính sách, chăm lo đời sống tinh thần cho CBCNV, Tổng Công ty tiếp tục thực hiện tốt công tác an sinh xã hội dành cho cộng đồng, đặc biệt là các đối tượng có hoàn cảnh khó khăn.
- Tiếp tục duy trì mối quan hệ mật thiết với các cơ quan ban ngành địa phương nơi DIC Corp làm Chủ đầu tư các Dự án trọng điểm nhằm thuận lợi trong quá trình thực hiện các thủ tục đầu tư.



## CÔNG TÁC TÁI CẤU TRÚC

### Đối với DIC Corp:

- Sắp xếp, củng cố lại Ban Điều hành theo hướng quản lý chặt chẽ và hiệu quả, bổ sung các Phó Tổng Giám đốc chuyên trách từng lĩnh vực khi điều kiện xét thấy cần thiết.
- Ban Điều hành thực hiện phân công, phân nhiệm rõ ràng cho từng thành viên. Thành viên Ban Điều hành sinh hoạt công tác với các Ban chuyên môn theo lĩnh vực, trực tiếp điều hành xử lý công việc và chịu trách nhiệm lĩnh vực phụ trách.
- Tiếp tục rà soát đánh giá lực lượng lao động, xây dựng lại hệ thống tiêu chuẩn chức danh và xác định vị trí, chức danh công việc và định biên lao động tại các Ban chuyên môn nghiệp vụ và đơn vị trực thuộc; Nghiên cứu cơ chế trả lương, các chế độ đãi ngộ người lao động theo năng lực, hiệu quả công tác và thành quả cống hiến cho doanh nghiệp, phát huy cao độ hiệu quả công tác của mỗi CBCNV.
- Sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện hệ thống Quy chế, Quy định quản lý các lĩnh vực hoạt động của Tổng công ty như: Công tác tổ chức, cán bộ, chính sách tiền lương, đào tạo; Công tác thanh quyết toán, công tác hành chính quản trị...đảm bảo nhanh gọn các thủ tục, chặt chẽ trong quản lý, mạch lạc, minh bạch trong điều hành, nâng cao hiệu quả trong mọi hoạt động SXKD của Tổng công ty.

### Đối với các công ty thành viên trong Tổ hợp DIC:

- Tập trung đánh giá phân loại các Doanh nghiệp về tiềm năng, lợi thế kinh doanh, tiếp tục cấu trúc lại, theo hướng đạt hiệu quả kinh doanh;
- Đối với các doanh nghiệp có lợi thế kinh doanh và tiềm năng phát triển sẽ đầu tư phát triển sản xuất, bổ sung vốn (nếu cần thiết). Xây dựng các doanh nghiệp 100% vốn DIC Corp hoặc chi phối;
- Đối với doanh nghiệp hoạt động kinh doanh yếu kém, không có khả năng phát triển thực hiện sáp nhập đơn vị cùng ngành nghề hoặc thoái vốn và có thể bán doanh nghiệp.

## CÔNG TÁC NHÂN SỰ

- Nâng cao chất lượng đánh giá cán bộ, quy hoạch và điều chỉnh quy hoạch cán bộ nhằm chủ động tạo nguồn cán bộ trẻ vào các vị trí chủ chốt; Xây dựng hệ thống tiêu chuẩn cán bộ theo từng chức danh, làm tốt công tác đào tạo theo kế hoạch. Tiếp tục rà soát, đánh giá, sắp xếp lại lao động tại các Ban chức năng theo phương án đã được HĐQT phê duyệt;
- Tập trung công tác đào tạo để đảm bảo nguồn nhân lực đáp ứng kịp thời mục tiêu định hướng chiến lược phát triển của Tổng Công ty.



“Đánh giá kết quả giám sát và phối hợp của Ban Kiểm Soát đối với Hội Đồng Quản Trị và Ban Điều hành”

## BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN KIỂM SOÁT

### TÌNH HÌNH CHUNG:

Trong năm 2017, DIC Corp hoạt động theo mô hình công ty cổ phần theo qui định của Luật Doanh nghiệp 2014 với mô hình Đại hội cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Tổng Giám đốc. Tuy nhiên, theo nhu cầu và quy mô phát triển, tăng cường và nâng cao năng lực Hội đồng quản trị. Tại Đại hội cổ đông bất thường ngày 06/01/2018, Đại hội đã thông qua việc lựa chọn mô hình tổ chức quản lý và hoạt động của DIC Corp theo mô hình: Đại hội cổ đông, Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc. Trong đó, số TV HĐQT là thành viên độc lập có tỷ lệ tối thiểu là 1/3 có Ban kiểm toán nội bộ trực thuộc HĐQT (không có Ban kiểm soát). Theo đó, Ban kiểm soát của Công ty chỉ hoạt động đến ngày 31/12/2017 để phù hợp với mô hình tổ chức quản lý và hoạt động mới của Tổng Công ty.

### HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM 2017 NHƯ SAU:

Thành viên Ban kiểm soát trong năm 2017 gồm:

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Hoàng Thị Hà	Trưởng BKS
2	Nguyễn Trọng Nghĩa	TV BKS
3	Trần Văn Đạt	TV BKS

### Công tác thực hiện năm 2017

- Ban kiểm soát thực hiện chức năng nhiệm vụ giám sát hoạt động quản lý điều hành tại Tổng công ty đảm bảo nguyên tắc khách quan, trung thực trên cơ sở Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng công ty; Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông; Nghị quyết của HĐQT và các quy định pháp lý hiện hành.
- Trong năm, BKS đã tổ chức 04 cuộc họp lấy ý kiến các thành viên thông qua các vấn đề như sau: Kế hoạch hoạt động năm 2017; Thẩm định các báo cáo tài chính; Tình hình sản xuất kinh doanh quý, bán niên, năm và đánh giá hoạt động của HĐQT, Ban điều hành, báo cáo BKS nhiệm kỳ phục vụ ĐHCĐ Bất thường....
- Phối hợp với các Ban chức năng rà soát, kiểm tra hoạt động tại các đơn vị thành viên
- Thù lao của Ban kiểm soát tuân thủ theo mức thù lao Đại hội cổ đông thường niên năm 2017 thông qua.

### Sự phối hợp giữa Ban kiểm soát với HĐQT và Ban Điều hành.

- Nhìn chung, trong quá trình thực thi nhiệm vụ, Ban kiểm soát đã nhận được sự phối hợp từ phía HĐQT và BDH để thực hiện nhiệm vụ do cổ đông giao. Các Biên bản họp, Nghị quyết của HĐQT đều được cung cấp cho Ban kiểm soát.
- BKS tham dự đầy đủ các cuộc họp giao ban của Tổng công ty; các cuộc họp HĐQT, họp BDH theo yêu cầu để nắm bắt tình hình thực tế của Tổng công ty và đã đóng góp ý kiến với HĐQT và BDH trong việc thực hiện các mục tiêu ĐHCĐ đề ra.
- BKS phối hợp chặt chẽ với HĐQT, BDH nhưng vẫn duy trì sự độc lập của mình.
- Đối với cổ đông: Tổng công ty đã thực hiện đầy đủ việc công bố thông tin theo quy định những vấn đề phát sinh trong quá trình hoạt động. Trong năm BKS không nhận được đơn thư, ý kiến đề xuất xem xét vấn đề cổ đông quan tâm do các cổ đông gửi tới.

# BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN KIỂM SOÁT (TT)

## HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM 2017 NHƯ SAU:

Kết quả giám sát đối với HĐQT; Ban Điều hành.

Trong năm 2017, HĐQT và Ban Điều hành đã thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao theo quy định, đảm bảo lợi ích của Tổng công ty và của Cổ đông; đã nỗ lực triển khai thực hiện Nghị quyết ĐHCĐ thường niên 2017, cụ thể:

- Hội đồng quản trị đã duy trì các cuộc họp định kỳ và đột xuất để thông qua các Nghị quyết, quyết định giải quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền theo quy định của Điều lệ Tổng công ty và pháp luật.

- Giám sát chặt chẽ và chỉ đạo kịp thời đối với Ban điều hành trong việc điều hành sản xuất kinh doanh và thực hiện Nghị quyết ĐHCĐ.

- Trong năm HĐQT đã thảo luận và quyết định một số vấn đề quan trọng như:

- Phê duyệt kế hoạch tổ chức, thông

qua nội dung và tài liệu trình ĐHCĐ 2017;

- Phê duyệt lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập;
- Kiện toàn bộ máy nhân sự Ban Điều hành: bổ nhiệm ông Đặng Xuân Hương làm Phó TGĐ phụ trách khu vực phía bắc;
- Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu các gói thầu thuộc dự án DIC The Landmark Residence; Chung cư Gateway; dự án Nam Vĩnh yên...
- Thông qua tái cấu trúc vốn của Tổng công ty tại: Công ty CP Vina Đại Phước; Cty CP Cấu kiện DIC Bê tông Miền Đông
- Thông qua việc tổ chức đại hội cổ đông bất thường sau khi Nhà nước thoái vốn tại DIC Corp.
- Các quyết định theo chức năng và thẩm quyền của HĐQT.



Tình hình thực hiện Nghị quyết ĐHCĐ thường niên năm 2017.

Kết quả thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh ĐHCĐ giao.

Chỉ tiêu	Nghị quyết ĐHCĐ 2017 giao		Thực hiện Năm 2017		Tỷ lệ hoàn thành KH năm (%)	
	C.ty mẹ	Hợp nhất	Cty mẹ	Hợp nhất	C.ty mẹ	Hợp nhất
Tổng doanh thu	906,30	1.406,30	1.059,64	1.593,70	1,17	1,13
- Doanh thu từ KDBĐS	768,90		899,47		1,17	
- Doanh thu tài chính	133,50		97,72		0,73	
- Doanh thu khác ( Xây lắp+DV khác..)	3,90		62,44		16,01	
Lợi nhuận trước thuế	150,00	160,00	160,96	255,34	1,07	1,60
Lợi nhuận sau thuế	120,00	128,00	128,37	202,38	1,07	1,58
Tổng vốn Đầu tư phát triển	1.183		1.387,25		1,17	
• Đầu tư PTDA			1.231,75			
• Đầu tư tài chính			155,50			

Kết quả phân phối lợi nhuận năm 2016: Thực hiện đúng theo Nghị quyết ĐHCĐ 2017 phê duyệt đã phê duyệt, trong đó trích:

- Quỹ đầu tư phát triển: 5,29 tỷ đồng
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi 5,29 tỷ đồng
- Đã thực hiện chia cổ tức (4,5%): 107,18 tỷ đồng

Kết quả lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập: Tổng công ty đã chọn Công ty TNHH Kiểm toán TTP là đơn vị thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2017

Chi trả thù lao cho các thành viên HĐQT và Ban kiểm soát: Thực hiện đúng theo Nghị quyết của ĐHCĐ thường niên 2017.

Phê duyệt hạn mức vay vốn đầu tư năm 2017: Dự án khu đô thị Long Tân và Dự án Khu phức hợp CapSaint Jacques đã được ngân hàng đồng ý chủ trương tài trợ vốn. Đã hoàn thành việc bổ sung ngành nghề SXKD của DIC Corp theo Nghị quyết .



QUẢN TRỊ CÔNG TY



# QUẢN TRỊ CÔNG TY

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

Họ tên	Chức vụ	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu %	Thành viên độc lập HĐQT	Ghi chú
Nguyễn Thiện Tuấn	Chủ tịch HĐQT	10.566.513	4,44		Bổ nhiệm lại ngày 06/01/2018
Nguyễn Hùng Cường	Phó Chủ tịch HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	1	0,00		Bổ nhiệm lại ngày 06/01/2018
Trần Minh Phú	TV. HĐQT, Tổng Giám đốc	1.313.008	0,55		Bổ nhiệm lại ngày 06/01/2018
Hoàng Văn Tăng	TV.HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	7.190	0,003		Bổ nhiệm ngày 06/01/2018
Nguyễn Quang Tín	TV. HĐQT, GD Tài chính, Kế toán trưởng, Người CBTT	52.083	0,022		Bổ nhiệm lại ngày 06/01/2018
Phan Thị Mai Hương	TV. HĐQT	17.064	0,01	x	Bổ nhiệm lại ngày 06/01/2018
Đình Quang Hoàn	TV. HĐQT			x	Bổ nhiệm ngày 06/01/2018
Lê Văn Tăng	Phó Tổng Giám đốc	94.853	0,04		Miễn nhiệm ngày 06/01/2018

### 2. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị trong năm 2017:

Trong năm 2017, DIC Corp hoạt động theo mô hình Đại hội cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Tổng Giám đốc. Tại thời điểm 31/12/2017, DIC Corp có 02 tiểu ban trực thuộc HĐQT gồm Ban Thư ký và Tiểu ban lương thưởng. Trong năm, các Tiểu ban trực thuộc HĐQT thực hiện nghiêm túc các nhiệm vụ quy định tại Điều lệ DIC Corp và Quyết định thành lập của HĐQT.

#### BAN THƯ KÝ:

- Trưởng ban: Ông Hoàng Duy Thịnh
- Thành viên: Bà Trần Thị Thu
- Thành viên: Bà Nguyễn Thị Loan

#### TIỂU BAN LƯƠNG THƯỞNG:

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

Tuy nhiên, tháng 11/2017, DIC Corp đã thực hiện thành công thoái vốn nhà nước tại DIC Corp chuyển sang hoạt động theo mô hình Tập đoàn kinh tế tư nhân. Theo nhu cầu và quy mô phát triển, tăng cường và nâng cao năng lực Hội đồng quản trị. Tại Đại hội cổ đông bất thường ngày 06/01/2018, Đại hội đã thông qua việc lựa chọn mô hình tổ chức quản lý và hoạt động của DIC Corp theo mô hình: Đại hội cổ đông, Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc. Hiện tại, DIC Corp có 03 tiểu ban trực thuộc HĐQT gồm: Hội đồng đầu tư, Ban Kiểm toán nội bộ, Tiểu ban nhân sự và lương thưởng.

## HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm 2017, Hội đồng Quản trị đã tổ chức 33 cuộc họp và triển khai 25 Nghị quyết theo các nội dung đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2017 đã thông qua. Hội đồng Quản trị đã bám sát Nghị quyết của Đại hội cổ đông, biến động của thị trường và hoạt động SXKD của Tổng Công ty để đưa ra định hướng và quyết định các vấn đề tạo tác động tích cực tới hoạt động SXKD, tạo đà tăng trưởng trong doanh thu, lợi nhuận nhưng vẫn giữ vững mục tiêu ổn định và phát triển bền vững của Tổng Công ty như: Thực hiện thành công thoái vốn nhà nước tại DIC Corp chuyển sang hoạt động theo mô hình Tập đoàn kinh tế tư nhân vào ngày 28/11/2017; Thực hiện tốt nghĩa vụ đối với ngân sách nhà nước; Tái cơ cấu các khoản đầu tư tài chính; Công tác kinh doanh, thu hồi vốn tại các Dự án; Công tác thu hồi công nợ của các nhà đầu tư cấp 2 tại các Dự án; Công tác đầu tư phát triển các Dự án.

Trong năm 2017, Hội đồng quản trị đã tổ chức 33 cuộc họp. Cụ thể:

Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên HĐQT/	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
Ông Nguyễn Thiện Tuấn	Chủ tịch	25/04/2013	33	100%	
Ông Trần Minh Phú	Ủy viên	25/04/2013	33	100%	
Ông Lê Văn Tảng	Ủy viên	25/04/2013	33	100%	
Ông Nguyễn Quang Tín	Ủy viên	25/04/2013	32	96,96%	Đi công tác
Bà Phan Thị Mai Hương	Ủy viên	25/04/2013	33	100%	

Và ban hành các Nghị quyết, Quyết định như sau:

Stt	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	71A/NQ-HĐQT-DIC Corp	04.01.2017	Phê duyệt KH lựa chọn nhà thầu gói thầu kiến trúc hoàn thiện công trình DIC The Landmark Residence
2	72/NQ-HĐQT-DIC Corp	25.02.2017	Thành lập Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Phương Bắc
3	73/NQ-HĐQT-DIC Corp	06.02.2017	Thông qua chủ trương về công tác tổ chức cán bộ - bổ nhiệm Ông Đặng Xuân Hương làm Phó Tổng Giám đốc phụ trách khu vực phía Bắc
4	73A/NQ-HĐQT-DIC Corp	28.02.2017	Phê duyệt hồ sơ yêu cầu lựa chọn nhà thầu gói thầu hệ thống M&E, hệ thống điều hòa không khí và thông gió công trình DIC The Landmark Residence
5	74/NQ-HĐQT-DIC Corp	02.03.2017	Phê duyệt điều chỉnh kế hoạch lựa chọn nhà thầu công trình Chung cư Vũng Tàu Gateway

Stt	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
6	75/NQ-HĐQT-DIC Corp	06.03.2017	Kế hoạch tổ chức ĐHCĐ thường niên năm 2017
7	76/NQ-HĐQT-DIC Corp	07.04.2017	Thông qua tài liệu ĐHCĐ thường niên năm 2017
8	77/NQ-HĐQT-DIC Corp	17.04.2017	Thành lập Công ty TNHH quản lý khai thác tài sản DIC Bình Minh
9	78/NQ-HĐQT-DIC Corp	27.04.2017	Chủ trương chuyển nhượng CP Công ty CP Vina Đại Phước.
10	79/NQ-HĐQT-DIC Corp	08.05.2017	Phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án KDC thương mại Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang
11	80/NQ-HĐQT-DIC Corp	23.05.2017	Phê duyệt KH lựa chọn nhà thầu gói thầu trang trí nội thất công trình DIC The Landmark Residence
12	81/NQ-HĐQT-DIC Corp	07.06.2017	Chuyển nhượng CP tại Công ty Cổ phần cấu kiện Bê tông DIC Miền Đông
13	82/NQ-HĐQT-DIC Corp	29.06.2017	Phê duyệt KH lựa chọn nhà thầu gói thầu HT 62-01-Đường giao thông (trừ cây xanh); thoát nước tuyến đường N62 - Dự án KĐT Nam Vĩnh Yên
14	83/NQ-HĐQT-DIC Corp	03.8.2017	Điều chỉnh mục đích sử dụng nguồn vốn phát hành cổ phiếu riêng lẻ năm 2015.
15	84/NQ-HĐQT-DIC Corp	25.9.2017	Thông qua chủ trương hợp tác đầu tư khu đất 14,39 ha thuộc PK7 - Dự án Khu đô thị Du lịch sinh thái Đại Phước
16	85/NQ-HĐQT-DIC Corp	16.10.2017	Thực hiện chia cổ tức năm 2016.
17	86/NQ-HĐQT-DIC Corp	19.10.2017	Thông qua hợp đồng giao dịch của DIC Corp với Người nội bộ - Bà Hoàng Thị Hà - Trưởng BKS.
18	87/NQ-HĐQT-DIC Corp	19.10.2017	Thông qua hợp đồng giao dịch của DIC Corp với Người nội bộ- Ông Nguyễn Quang Tín - TV.HĐQT, Kế toán trưởng
19	88/NQ-HĐQT-DIC Corp	23.11.2017	Ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT phê duyệt lựa chọn nhà thầu thi công các gói thầu HTKT hợp phần 4 (11ha)- Phân khu I và các gói thầu triển khai trong Quý IV/2017.
20	89/NQ-HĐQT-DIC Corp	28.11.2017	Thông qua kế hoạch tổ chức Đại hội cổ đông bất thường năm 2018
21	90/NQ-HĐQT-DIC Corp	11.12.2017	Thông qua hợp đồng giao dịch của DIC Corp với Người nội bộ - Ông Lê Văn Tảng - TV. HĐQT, Phó Tổng Giám đốc
22	91/NQ-HĐQT-DIC Corp	25.12.2017	Thông qua tài liệu họp và điều chỉnh kế hoạch tổ chức ĐHCĐ bất thường năm 2018
23	92/NQ-HĐQT-DIC Corp	27.12.2017	Ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT lựa chọn nhà thầu mua sắm công cụ, dụng cụ công trình DIC The Landmark Residence
24	93/NQ-HĐQT-DIC Corp	28.12.2017	Thông qua hợp đồng giao dịch của DIC Corp với Người nội bộ - Ông Bùi Văn Sự - Phó Tổng Giám đốc
25	94/NQ-HĐQT-DIC Corp	29.12.2017	Thông qua hợp đồng giao dịch của DIC Corp với Người nội bộ - Ông Lê Văn Tảng - TV. HĐQT, Phó Tổng Giám đốc

# QUẢN TRỊ CÔNG TY (TT)

## HOẠT ĐỘNG CỦA TIỂU BAN TRONG HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TRONG NĂM 2017:

### Hoạt động của Ban Thư ký trong năm:

- Đối với việc tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông: Hỗ trợ về thủ tục tổ chức ĐHCĐ DIC Corp phù hợp với quy định của pháp luật, Điều lệ và Quy chế quản trị nội bộ;
- Đối với việc tổ chức cuộc họp Hội đồng quản trị: Tham mưu cho HĐQT chuẩn bị chương trình nghị sự; Chuẩn bị các bản thuyết trình/báo cáo về những vấn đề quan trọng và có tính chất thủ tục sẽ được thảo luận tại cuộc họp HĐQT; Lập biên bản và nghị quyết họp HĐQT; biên bản kiểm phiếu (trong trường hợp lấy kiến thành viên HĐQT bằng văn bản); ...
- Đối với việc hỗ trợ hoạt động công bố thông tin DIC Corp: Hỗ trợ hoạt động tuân thủ với các quy định và thủ tục trong việc lưu giữ và công bố thông tin về DIC Corp; Lập báo cáo tình hình quản trị Tổng Công ty 6 tháng/năm gửi Ủy ban chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch chứng khoán theo đúng quy định ....

### Hoạt động của Tiểu ban Lương thưởng trong năm:

- Tham mưu đề xuất hỗ trợ hoạt động của hội đồng trong xây dựng, thực thi kế hoạch, chính sách tiền lương, thưởng và các lợi ích khác.
- Định kỳ đánh giá quy mô và cơ cấu lương, thưởng và lợi ích khác của từng thành viên HĐQT, bộ máy điều hành.
- Thực hiện các nhiệm vụ khác được HĐQT giao liên quan đến chính sách lương, thưởng tại DIC Corp.

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm

- DIC Corp thường xuyên cử cán bộ tham dự các buổi phổ biến quy định về công bố thông tin và các quy định khác đối với các hoạt động của công ty niêm yết do Ủy ban chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh tổ chức.
- Tất cả các thành viên HĐQT đều đã có chứng chỉ đào tạo về Quản trị công ty.

## CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

### Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ

Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm
		Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
Nguyễn Thiện Tuấn	CT.HĐQT	9.703.713	4,074	10.566.515	4,44	Mua CP
Nguyễn Hùng Cường	TV.HĐQT	91.061	1	1	0,00	Bán CP

### Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

STT	Thành viên	Chức danh	Tổng thù lao
I	Hội đồng quản trị		1.335.000.000
1	Chủ tịch HĐQT		
	Nguyễn Thiện Tuấn	Chủ tịch HĐQT	975.000.000
2	Thành viên HĐQT		360000.000
	Trần Minh Phú	Phó chủ tịch HĐQT	90.000.000
	Lê Văn Tảng	TV HĐQT	90.000.000
	Nguyễn Quang Tín	TV HĐQT	90.000.000
	Phan Thị Mai Hương	TV HĐQT	90.000.000
II	Ban Thư ký HĐQT		84.000.000
	Hoàng Duy Thịnh	TB Thư ký	36.000.000
	Nguyễn Thị Loan	TV BT Ký	24.000.000
	Trần Thị Thu	TV BT Ký	24.000.000
III	Ban kiểm soát		470.840.000
1	Trưởng Ban Kiểm soát		
	Hoàng Thị Hà	Trưởng BKS	398.840.000
2	Thành viên Ban Kiểm soát		
	Nguyễn Trọng Nghĩa	TV bán chuyên trách	36.000.000
	Trần Văn Đạt	TV bán chuyên trách	36.000.000
	Cộng(I+II+III)		1.889.840.000

### Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ

STT	Tên Người nội bộ	Chức vụ tại công ty	Loại giao dịch/hợp đồng	Thời điểm thông qua giao dịch
1	Bà Hoàng Thị Hà	Trưởng Ban kiểm soát	Nhận chuyển nhượng bất động sản	19/10/2017
2	Ông Nguyễn Quang Tín	TV.HĐQT, Giám đốc Tài chính, Kế toán trưởng	Nhận chuyển nhượng bất động sản	19/10/2017
3	Lê Văn Tảng	TV.HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc	Nhận chuyển nhượng bất động sản	11/12/2017
4	Bùi Văn Sự	Phó Tổng Giám đốc	Nhận chuyển nhượng bất động sản	28/12/2017
5	Lê Văn Tảng	TV.HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc	Nhận chuyển nhượng bất động sản	29/12/2017

### Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty

Tham gia thị trường chứng khoán từ năm 2009, Công ty luôn duy trì công tác cập nhật các quy định do Ủy ban chứng khoán Nhà nước ban hành và nghiêm túc triển khai áp dụng vào công tác quản trị nội bộ công ty.



**BÁO CÁO PHÁT  
TRIỂN BỀN VỮNG**

# TÔNG QUAN



## NỘI DUNG BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG:

Báo cáo phát triển bền vững của DIC Corp được định hướng thực hiện hàng năm nhằm xem xét và đánh giá lại các nguyên tắc thực hành phát triển bền vững tại DIC Corp. Nội dung báo cáo thể hiện cách tiếp cận của Tổng công ty đối với các vấn đề phát triển bền vững. Trong năm qua, DIC Corp chủ động đánh giá, xác định các vấn đề cốt lõi liên quan đến con đường phát triển bền vững, nhằm đáp ứng nhu cầu giữa các bên liên quan một cách hiệu quả hơn. Chính vì vậy, nội dung của báo cáo năm nay được Tổng công ty trình bày theo các vấn đề quan trọng có ảnh hưởng tới tính chất ngành nghề hoạt động của DIC Corp, đồng thời cũng là vấn đề được các bên quan tâm nhiều nhất.



## PHẠM VI BÁO CÁO:

- Báo cáo phát triển bền vững DIC Corp năm 2017 được xem như một tài liệu bổ sung, gắn kết chặt chẽ với Báo cáo thường niên, Báo cáo tài chính năm 2017 của Công ty.
- Báo cáo phản ánh các kết quả hoạt động trong năm 2017 đồng thời cũng đề cập đến định hướng và mục tiêu của DIC Corp trong những năm tới đối với vấn đề phát triển bền vững. Báo cáo được thực hiện cho toàn bộ công ty bao gồm Công ty mẹ và tất cả các chi nhánh, công ty con trên phạm vi cả nước.
- Việc triển khai các hoạt động phát triển bền vững có liên quan chặt chẽ với chiến lược về trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp xuất phát từ sứ mệnh và hoài bão của DIC Corp.



## CÁCH THỨC XÁC ĐỊNH NỘI DUNG BÁO CÁO:

- Cách tiếp cận các vấn đề về phát triển bền vững của Tổng công ty xuất phát từ mục tiêu tăng trưởng bền vững trong dài hạn của doanh nghiệp kết hợp với các mục tiêu phát triển xã hội và bảo vệ môi trường, từ đó đóng góp tích cực cho sự phát triển chung của toàn xã hội.
- Những vấn đề liên quan đến mục tiêu phát triển bền vững tiếp tục được DIC Corp đánh giá và xem xét trong mối tương quan với hoạt động hiện tại, xác định rõ các vấn đề trọng yếu để từ đó thực hiện rà soát, cải tiến cũng như thể hiện đầy đủ hơn trong nội dung báo cáo phát triển bền vững năm 2017.



## MỐI QUAN HỆ BỀN VỮNG VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN:



Xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, bình đẳng, thân thiện và an toàn cùng với các chính sách ưu đãi và hỗ trợ thích hợp đối với người lao động có trình độ và cống hiến, người có thời gian công tác lâu năm, người có hoàn cảnh khó khăn. Tạo điều kiện thuận lợi, bình đẳng để cán bộ, công nhân viên có cơ hội phấn đấu, thăng tiến, phát triển và làm việc lâu dài tại Tổng Công ty. Tập trung rà soát lại công việc, lực lượng lao động để bố trí, sắp xếp đúng người, đúng việc nhằm đảm bảo hiệu quả công việc và thu nhập ổn định cho CBCNV trong DIC Corp.

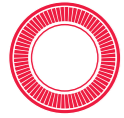
DIC Corp thực sự trở thành mái ấm gia đình thứ hai đối với mọi CBNV. Ở đó, CBNV được chăm lo đời sống vật chất tinh thần, đảm bảo điều kiện làm việc tốt nhất, lâu dài; Không ngừng nâng cao đời sống, thu nhập, phúc lợi, an sinh xã hội, phát triển chuyên môn nghề nghiệp cho người lao động phù hợp với năng lực cống hiến và kết quả SXKD của các doanh nghiệp thành viên trong toàn Tổng Công ty.

Mục tiêu trọng tâm của DIC Corp là đảm bảo cung cấp cho khách hàng sản phẩm tốt nhất, công trình sau phải tốt hơn công trình trước, không ngừng thỏa mãn nhu cầu ngày càng cao một cách hợp lý cho khách hàng, góp phần tạo ra không gian sống tiện nghi, hiện đại cho hàng nghìn người dân. Với kinh nghiệm đầu tư xây dựng phát triển các dự án đô thị, kinh doanh bất động sản và dịch vụ du lịch; hiểu biết về địa phương sâu sắc; tầm nhìn dài hạn trong các lĩnh vực hoạt động cùng với đội ngũ nhân viên có năng lực chuyên môn tốt, DIC Corp sẽ luôn cố gắng hết sức đặt lợi ích của Khách hàng lên hàng đầu.

Bảo vệ và thực hiện đầy đủ quyền cổ đông thông qua hoạt động kinh doanh bền vững, sử dụng hiệu quả nguồn vốn, tối đa hóa giá trị công ty, đem lại lợi ích lâu dài và ngày một tăng cho cổ đông.

Thực hiện đầy đủ các quyền lợi của Cổ đông: Tổ chức Đại hội Đồng Cổ đông, trả cổ tức và quyền được cung cấp thông tin theo đúng quy định; Tổ chức đón tiếp, cung cấp thông tin kịp thời, đầy đủ, chính xác đến Cổ đông và Nhà đầu tư; Chủ động minh bạch thông tin về tình hình hoạt động Tổng công ty, báo cáo tài chính trên các phương tiện truyền thông đại chúng, trang mạng và các ấn phẩm của Tổng công ty; Đối xử bình đẳng với các Cổ đông và Nhà đầu tư.





## CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN TỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG:

### Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động:

Tại thời điểm 31/12/2017, tổng số lao động tại DIC Corp là 259 lao động. Thu nhập bình quân: 14,987 triệu đồng/tháng/người.

### Chính sách lao động, nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động:

Những hoạt động tiêu biểu trong văn hóa DIC Corp

Nhằm tạo mối quan hệ gắn bó, không khí vui tươi, phấn khởi, tăng cường giao lưu đoàn kết giữa các đơn vị, góp phần nâng cao đời sống văn hóa tinh thần cho CBCNV trong toàn Tổ hợp DIC, Công đoàn và Đoàn thanh niên của Tổng Công ty đã phối hợp thực hiện nhiều chương trình hành động thiết thực như: các ngày hội vui chơi cho các cháu thiếu nhi (1/6, Tết Trung thu), họp mặt cán bộ hưu trí, chúc mừng các chị em phụ nữ (8/3, 20/10), tuyên dương học sinh giỏi, vượt khó... Đặc biệt, DIC Corp còn có "Ngày Hội văn hóa gia đình DIC (24/12)", qua đây, tất cả các thành viên trong gia đình của toàn thể CBCNV thuộc Tổ hợp DIC có một ngày để gặp gỡ, giao lưu, cùng tham gia nấu các món ăn truyền thống, tham gia

các trò chơi, biểu diễn các tiết mục văn nghệ, thời trang, vẽ tranh... giúp tạo mối gắn kết chặt chẽ giữa mọi người.

Các chính sách phúc lợi, chăm lo đời sống người lao động

Năm 2017, toàn Tổng Công ty người lao động đều được nhận tháng lương thứ 13 và tháng 14.

Ngoài ra, trong năm qua công tác chăm sóc sức khỏe cho người lao động tiếp tục được quan tâm, hàng năm Tổng Công ty đều thực hiện tổ chức khám bệnh định kỳ toàn bộ CBCNV 1 lần/năm. Công tác quản lý hồ sơ, chăm sóc sức khỏe đã đi vào nề nếp, giúp cho CBCNV yên tâm công tác lâu dài. Công ty mẹ vẫn tiếp tục bố trí bác sỹ chuyên trách để theo dõi, chăm sóc sức khỏe cho CBCNV khối Văn phòng Tổng Công ty. Các trường hợp CBCNV mắc bệnh hiểm nghèo hoặc gia đình gặp hoàn cảnh khó khăn trong năm đều được các đơn vị tổ chức vận động quyên góp nội bộ để giúp đỡ. Vào các dịp lễ, Tết đều có quà tặng, tiền thưởng xứng đáng được trích từ quỹ phúc lợi để động viên tinh thần người lao động; điều chỉnh tiền lương cao hơn 2,1 lần so với mức lương tối thiểu vùng.



### Công tác quản lý an toàn lao động, đảm bảo môi trường làm việc an toàn:

- Công tác an toàn, vệ sinh môi trường, phòng hộ, phòng chống cháy nổ trong sản xuất công nghiệp VLXD luôn được Tổng Công ty đề cao và chú trọng, Trong năm, Tổng công ty thành lập Hội đồng An toàn vệ sinh lao động, định kỳ trong năm Hội đồng An toàn vệ sinh lao động (HĐATVSLĐ) của Tổng công ty đều triển khai tháng hành động về an toàn vệ sinh lao động nhằm thúc đẩy các đơn vị thành viên triển khai các chương trình hành động cụ thể để phòng ngừa tai nạn lao động, xây dựng văn hóa an toàn nơi làm việc góp phần hạn chế tai nạn lao động, bảo đảm sự ổn định và phát triển bền vững.
- Định kỳ trong năm Hội đồng an toàn vệ sinh lao động đều tổ chức huấn luyện an toàn vệ sinh lao động, phòng chống cháy nổ, thực hiện rà soát bổ sung các quy định, qui trình, biện pháp bảo đảm an toàn tại các bộ phận phân xưởng của các đơn vị thành viên, thực hiện kiểm tra đánh giá về tháng hành động an toàn vệ sinh lao động tại các nhà thầu thi công các công trình tại các dự án do DIC Corp làm chủ đầu tư.

### Hoạt động đào tạo người lao động

Nhằm nâng cao trình độ chuyên môn cho CBCNV trong Tổ hợp DIC để đáp ứng nhu cầu công việc đảm bảo đạt hiệu quả cao nhất, góp phần vào sự phát triển chung của đơn vị, trong năm 2017, DIC Corp thực hiện công tác đào tạo gồm:

- Cử cán bộ tham gia Lớp tập huấn công tác thẩm định thiết kế và dự toán xây dựng: 02 người
- Cử cán bộ đi học nghiệp vụ về Tiền lương: 01 người
- Cử cán bộ tham gia Đoàn Luật sư và hỗ trợ kinh phí bồi dưỡng nghiệp vụ Luật sư: 01 người
- Mở lớp bồi dưỡng và thi cấp chứng chỉ hành nghề về Xây dựng: 92 người





Là một doanh nghiệp lớn, niềm yết lâu năm trên thị trường chứng khoán, DIC Corp luôn ý thức được tầm quan trọng của mối quan hệ với Nhà đầu tư. Thiết lập mối quan hệ tốt với Nhà đầu tư sẽ giúp DIC Corp duy trì và mở rộng mạng lưới với các Nhà đầu tư, đặc biệt là các nhà đầu tư chuyên nghiệp, gắn bó với lợi ích lâu dài của DIC Corp.

Với chiến lược mở rộng quy mô hoạt động về hoạt động sản xuất kinh doanh nói chung và về quy mô vốn nói riêng từ 2016 đến 2020, DIC Corp luôn quan tâm đến vai trò tối quan trọng của các Nhà đầu tư. Theo

đó, Ban lãnh đạo Công ty luôn đảm bảo thông tin được minh bạch, tin cậy, truyền tải đến Nhà đầu tư một cách kịp thời và chính xác thông qua chuyên mục "Quan hệ cổ đông" trên website của Công ty và qua kênh thông tin của UBCK NN, Sở giao dịch chứng khoán TP.Hồ Chí Minh.

Hiện nay, các văn bản luật liên quan đến công tác công bố thông tin mới bắt đầu có hiệu lực, ban lãnh đạo Công ty thường xuyên cập nhật, nắm bắt kịp thời nhằm đảm bảo thực hiện tốt nghĩa vụ đối với cổ đông của Công ty cũng như các nhà đầu tư quan tâm đến DIC Corp.

**TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG - CÔNG TÁC BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG:**

Trong lĩnh vực sản xuất và kinh doanh, DIC chú trọng vào nghiên cứu và phát triển, đổi mới công nghệ, cải tiến kỹ thuật để tiết kiệm vật tư, nguyên liệu, năng lượng, giảm thiểu lượng phát thải và sản xuất ra những sản phẩm thân thiện với môi trường (xây lắp, bê tông, gạch không nung, phủ cây xanh, hồ nước ...). DIC luôn dành tỉ lệ 2.5% chi phí gói thầu để tham gia những hoạt động bảo vệ môi trường, phát triển cuộc sống cộng đồng. Công tác bảo vệ môi trường được thể hiện trong các cam kết của DIC khi triển khai dự án, công trình xây dựng, sản xuất. Có 03 nhà

máy sản xuất (Vật liệu, Bê Tông, Anh Em) đều có trạm xử lý nước thải tập trung, xử lý bụi, chống ồn ... DIC xác định hoạt động BVMT là một kênh hữu hiệu để quảng bá hình ảnh, thương hiệu của mình, nên đã không ngừng cải tiến, đầu tư công nghệ hiện đại thân thiện với môi trường; đầu tư nghiên cứu, cải tiến mẫu mã, chất lượng nhằm sản xuất ra các sản phẩm thân thiện với môi trường. Các tòa nhà chung cư, TT đô thị đều dành tối đa 40% diện tích đất phủ cây xanh và lòng hồ trong quy hoạch, tạo cảnh quan và không khí trong lành.

Các biện pháp hạn chế hạn chế, giảm thiểu các tác động tới môi trường trong từng giai đoạn thực hiện dự án cụ thể:



Hạn chế nguồn gây ô nhiễm trong công tác chuẩn bị mặt bằng:

Giải phóng mặt bằng cần phải phát hoang, triệt hạ cây cối bụi rậm, dọn sạch mặt bằng trước khi san lấp. Cây cỏ được thu gom tập trung nơi khô ráo cho khô và đốt để tránh gây thổi rữa gây ô nhiễm nguồn nước.

Mặt bằng phải san lấp theo thiết kế, chuẩn bị kỹ thuật có đường phân lưu để nhanh chóng thoát nước khi có mưa, không để nước tù đọng gây ô nhiễm môi trường.



Hạn chế nguồn gây ô nhiễm trong công tác thi công xây dựng:

Quá trình thi công cần được quản lý chặt chẽ và hợp lý, làm đến đâu gọn đến đâu.

- Không để các chất ô nhiễm như dầu mỡ, xăng nhớt thấm vào đất.
- Nước thải cũng như chất rắn phải được thu gom và sử lý.



Biện pháp giảm thiểu tác động tiêu cực đối với môi trường nước:

Quản lý ngăn chặn rò rỉ xăng dầu và vật liệu độc hại. Rác sinh hoạt hàng ngày của công trường phải được cho vào túi nylon và vận chuyển đến bãi rác công cộng, không xử lý rác tại công trường.



Biện pháp giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường không khí:

Khi chuyên chở vật liệu, xe tải được che chắn tránh rơi vãi dọc đường. Công trình phúc lợi xã hội, nhà ở khi xây dựng có che chắn cẩn thận, hạn chế bụi và rơi vãi vật liệu xây dựng. Phế và vật liệu xây dựng thừa được tập trung một chỗ để vận chuyển đến bãi phế liệu công cộng không vứt bỏ bừa bãi gây ô nhiễm cho khu vực lân cận. Biện pháp kiểm soát và kiểm soát nguồn thải. Sử dụng cây xanh để bảo vệ môi trường không khí thông qua việc xây dựng các khuôn viên và công viên xanh trong các khu chung cư của các dự án.



Biện pháp giảm tiếng ồn, chấn động:

Kiểm soát ô nhiễm tiếng ồn như hạn chế tiếng ồn do xe cộ vận chuyển, quy hoạch tổ chức đường giao thông hợp lý. Tuyên truyền mọi người dân đều có nhận thức và bảo vệ môi trường.



Biện pháp quản lý chất thải rắn:

Thực hiện quản lý hợp lý, tái sử dụng và tận dụng tối đa các chất thải rắn hạn chế mức độ ô nhiễm của nguồn thải này. Cụ thể:

Phân loại	Phương pháp giảm thiểu
Rác sinh hoạt	Thu gom và vận chuyển đến bãi chôn lấp
Bao nylon, nhựa, giấy, thủy tinh	Thu gom để tái chế
Bùn sau quá trình xử lý	Đưa đến bãi chôn lấp theo quy định



## BÁO CÁO LIÊN QUAN TỚI TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG:

Ban lãnh đạo DIC Corp luôn nhận thức rất rõ việc thực hiện tốt trách nhiệm xã hội không chỉ giúp bản thân doanh nghiệp phát triển bền vững, mà còn góp phần vào sự phát triển bền vững của xã hội. Đối với DIC Corp, trách nhiệm cộng đồng thường được kết hợp và nhận định là hoạt động thiện nguyện, hướng đến những thành phần gặp khó khăn trong xã hội, giúp góp phần nâng cao, cải thiện và phát triển cuộc sống cộng đồng. Một số các hoạt động vì cộng đồng mà DIC Corp đã thực hiện trong năm 2017:

Tổng Công ty luôn dành một khoản lợi nhuận phúc lợi để chăm lo người nghèo, gia đình chính sách trong và ngoài tỉnh BR-VT. Phối hợp với các tổ chức Công đoàn, Đoàn TN vận động CB-CNVLĐ DIC đóng góp 1.000 suất quà tết để thăm và tặng quà cho 1.700 người nghèo các xã phường, vùng sâu vùng xa và chi hỗ trợ các tổ chức Mặt Trận, trung tâm người già, trẻ mồ côi, thương bệnh binh, Hội người mù, Hội Cựu TNXP với số tiền 2,14 tỉ đồng.



## BÁO CÁO TÀI CHÍNH



## 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 2017.

### Khái quát chung về Tổng Công ty

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

Tổng Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký 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 : info@dic.vn; Web: www.dic.vn

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

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

### Các sự kiện sau ngày lập báo cáo tài chính

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

### Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Thiện Tuấn	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó chủ tịch HĐQT
Ông Trần Minh Phú	Ủy viên HĐQT
Ông Nguyễn Quang Tín	Ủy viên HĐQT
Ông Hoàng Văn Tăng	Ủy viên HĐQT
Ông Đinh Quang Hoàn	Ủy viên HĐQT - Thành viên độc lập
Bà Phan Thị Mai Hương	Ủy viên HĐQT - Thành viên độc lập

<b>NỘI DUNG</b>	<b>Trang</b>
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	14-62

## Ban Tổng Giám đốc

Ông Trần Minh Phú	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc
Ông Hoàng Văn Tăng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Bùi Văn Sự	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Văn Thành	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đặng Xuân Hương	Phó Tổng Giám đốc

## Ban kiểm toán nội bộ

Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó chủ tịch HĐQT	Trưởng ban
Ông Nguyễn Quang Tín	Ủy viên HĐQT	Thành viên
Ông Đinh Quang Hoàn	Ủy viên HĐQT - Thành viên độc lập	Thành viên

## Hội đồng đầu tư

Ông Nguyễn Thiện Tuấn	Chủ tịch HĐQT	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó chủ tịch HĐQT	Thành viên
Ông Hoàng Văn Tăng	Ủy viên HĐQT	Thành viên
Ông Đinh Quang Hoàn	Ủy viên HĐQT	Thành viên
Ông Vũ Hữu Điền	ĐCDC Quỹ DC	Thành viên

## Tiểu ban Nhân sự và lương thưởng

Bà Phan Thị Mai Hương	Ủy viên HĐQT - Thành viên độc lập	Trưởng tiểu ban
Ông Nguyễn Quang Tín	Ủy viên HĐQT	Thành viên
Ông Hoàng Duy Thịnh	Giám đốc nhân sự	Thành viên

## Đại diện pháp luật

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

## Kiểm toán viên

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP. Đơn vị đủ điều kiện kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng và đơn vị có lợi ích thuộc lĩnh vực chứng khoán theo quy định của Bộ Tài chính và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

## Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc với Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính 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, 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 số 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 2017 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 2017 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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.

## Cam kết khác

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

## Phê duyệt các Báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Tổng Công ty được trình bày từ trang 7 đến trang 62 kèm theo.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Thay mặt Hội đồng Quản trị

Tổng Giám đốc  
Trần Minh Phú

Vũng Tàu, ngày 30 tháng 3 năm 2018



Chủ tịch  
Nguyễn Thiện Tuấn

Số: /BCKT/TC

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**  
*Về Báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017*  
*của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng*

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

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán TTP đã kiểm toán Báo cáo tài chính 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 62, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

**Ý kiến của kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính 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 31/12/2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp của Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2018

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP**  
**Phó Tổng Giám đốc**

  
**Lê Phương Anh**  
Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán  
Số: 0739-2018-133-1

**Kiểm toán viên**

  
**Hoàng Thị Khánh Vân**  
Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán  
Số 0371-2018-133-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mẫu số: B 01-DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>4.809.788.192.964</b>	<b>4.182.170.299.524</b>
<b>110</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	V.1	<b>202.909.697.337</b>	<b>179.462.187.815</b>
111	Tiền		124.248.795.716	179.412.187.815
112	Các khoản tương đương tiền		78.660.901.621	50.000.000
<b>120</b>	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	V.2	<b>40.700.000.000</b>	<b>40.000.000.000</b>
121	Chứng khoán kinh doanh		-	-
122	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)		-	-
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		40.700.000.000	40.000.000.000
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>976.180.529.270</b>	<b>1.046.747.241.997</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	703.252.055.712	713.954.723.549
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	48.553.930.562	203.501.000.485
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	37.455.480.742	30.700.000.000
136	Phải thu ngắn hạn khác	V.6	206.850.522.214	127.775.426.623
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(19.984.558.950)	(29.218.312.490)
139	Tài sản thiếu chờ xử lý	V.7	53.098.990	34.403.830
<b>140</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	V.8	<b>3.538.192.056.247</b>	<b>2.858.384.052.436</b>
141	Hàng tồn kho		3.538.192.056.247	2.858.982.948.566
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	(598.896.130)
<b>150</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>51.805.910.110</b>	<b>57.576.817.276</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	V.9	47.325.563.225	42.423.548.163
152	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	V.10	1.319.982.565	5.235.625.903
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.10	3.160.364.320	9.917.643.210
154	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
155	Tài sản ngắn hạn khác		-	-

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.273.441.750.823</b>	<b>1.693.635.395.548</b>
<b>210</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>291.832.510.655</b>	<b>298.161.671.208</b>
211	Phải thu dài hạn của khách hàng	V.3	168.674.434.812	168.674.434.812
212	Trả trước cho người bán dài hạn		-	-
213	Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc		-	-
214	Phải thu nội bộ dài hạn		-	-
215	Phải thu về cho vay dài hạn	V.5	34.297.310.808	40.698.803.794
216	Phải thu dài hạn khác	V.6	88.860.765.035	88.788.432.602
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		-	-
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>		<b>231.535.692.244</b>	<b>258.830.091.427</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	V.11	214.195.843.408	246.995.411.087
222	Nguyên giá		451.261.396.538	483.102.377.189
223	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(237.065.553.130)	(236.106.966.102)
227	Tài sản cố định vô hình	V.12	17.339.848.836	11.834.680.340
228	Nguyên giá		18.196.510.097	12.635.194.097
229	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(856.661.261)	(800.513.757)
<b>230</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	V.13	<b>118.213.023.253</b>	<b>121.102.139.909</b>
231	Nguyên giá		144.455.832.878	144.455.832.878
232	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(26.242.809.625)	(23.353.692.969)
<b>240</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>67.997.970.133</b>	<b>68.781.763.243</b>
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		-	-
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.14	67.997.970.133	68.781.763.243
<b>250</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	V.2	<b>533.887.083.148</b>	<b>894.838.088.598</b>
251	Đầu tư vào Công ty con		-	-
252	Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết		245.034.714.319	751.039.867.909
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		301.202.915.784	150.793.688.973
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)		(28.350.546.955)	(6.995.468.284)
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		16.000.000.000	-
<b>260</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>29.975.471.390</b>	<b>51.921.641.163</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	V.9	25.522.991.259	30.940.737.957
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	V.15	4.452.480.131	20.980.903.206
263	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		-	-
268	Tài sản dài hạn khác		-	-
269	Lợi thế thương mại		-	-
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>6.083.229.943.787</b>	<b>5.875.805.695.072</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>3.192.668.780.809</b>	<b>3.077.744.741.352</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.607.679.312.569</b>	<b>1.298.517.198.101</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	V.16	214.120.906.402	160.109.952.362
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.17	760.253.405.046	513.518.552.032
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.18	42.005.149.154	36.200.143.550
314	Phải trả người lao động		23.146.523.680	21.169.457.524
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	V.19	95.597.312.852	95.733.841.989
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	3.374.235.992	5.457.677.373
319	Phải trả ngắn hạn khác	V.21	106.920.573.206	162.833.304.178
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.22	364.231.604.737	306.516.839.111
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	-
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.23	(1.970.398.500)	(3.022.570.018)
323	Quỹ bình ổn giá		-	-
324	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>1.584.989.468.240</b>	<b>1.779.227.543.251</b>
331	Phải trả người bán dài hạn		-	-
332	Người mua trả tiền trước dài hạn		-	-
333	Chi phí phải trả dài hạn		-	-
334	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh		-	-
335	Phải trả nội bộ dài hạn		-	-
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	V.20	156.950.623.988	309.614.748.860
337	Phải trả dài hạn khác	V.21	1.092.524.500	1.411.929.462
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.22	1.395.463.815.466	1.430.867.580.735
339	Trái phiếu chuyển đổi		-	-
340	Cổ phiếu ưu đãi		-	-
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	V.24	29.734.156.302	36.688.060.483
342	Dự phòng phải trả dài hạn	V.25	1.748.347.984	645.223.711
343	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		-	-
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.890.561.162.978</b>	<b>2.798.060.953.720</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	V.26	<b>2.890.561.162.978</b>	<b>2.798.060.953.720</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu		2.381.948.190.000	2.381.948.190.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.381.948.190.000	2.381.948.190.000
411b	Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	Thặng dư vốn cổ phần		66.111.261.707	66.111.261.707
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 2017

(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		169.462.141.790	163.672.057.495
419	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		-	-
420	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		-	-
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		200.096.964.669	119.541.816.792
421a	Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối năm trước		3.862.065.986	61.095.839.034
421b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		196.234.898.683	58.445.977.758
422	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		-	-
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát		72.942.604.812	66.787.627.727
<b>430</b>	<b>Nguồn kinh phí</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
431	Nguồn kinh phí		-	-
432	Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định		-	-
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>6.083.229.943.787</b>	<b>5.875.805.695.072</b>

Người lập biểu



Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng



Nguyễn Quang Tín

Tổng Giám đốc



Trần Minh Phú

**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 2017

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	1.704.138.432.049	1.314.637.475.118
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	VI.2	110.427.915.190	162.708.886.794
<b>10</b>	<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>VI.3</b>	<b>1.593.710.516.859</b>	<b>1.151.928.588.324</b>
11	Giá vốn hàng bán	VI.4	1.201.821.874.243	833.342.523.007
<b>20</b>	<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>391.888.642.616</b>	<b>318.586.065.317</b>
21	Doanh thu hoạt động tài chính	VI.5	90.349.743.460	23.704.306.892
22	Chi phí tài chính	VI.6	28.532.438.453	51.666.905.016
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		16.997.532.131	15.687.433.198
25	Phần lãi hoặc lỗ trong Công ty liên doanh, liên kết		(62.488.637.454)	(42.970.446.005)
26	Chi phí bán hàng	VI.7	90.652.232.333	74.474.032.977
27	Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.8	93.751.545.087	82.419.435.982
<b>30</b>	<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>206.813.532.749</b>	<b>90.759.552.229</b>
31	Thu nhập khác		52.900.607.699	6.767.645.282
32	Chi phí khác		4.370.483.447	5.710.185.630
<b>40</b>	<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>VI.9</b>	<b>48.530.124.252</b>	<b>1.057.459.652</b>
<b>50</b>	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>255.343.657.001</b>	<b>91.817.011.881</b>
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI.10	39.192.766.796	31.547.425.874
52	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	VI.11	13.761.014.437	(5.367.588.987)
<b>60</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>		<b>202.389.875.768</b>	<b>65.637.174.994</b>
61	Lợi sau thuế của Tổng Công ty mẹ		196.234.898.683	58.445.977.758
62	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		6.154.977.085	7.191.197.236
<b>70</b>	<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>VI.12</b>	<b>797</b>	<b>236</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

  
Lê Thành Hưng

  
Nguyễn Quang Tín

  
Tổng Giám đốc  
**Trần Minh Phú**  
Lập, ngày 30 tháng 3 năm 2018

**BÁO CÁO  
LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**(Theo phương pháp gián tiếp)**

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
			<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>255.343.657.001</b>	<b>91.817.011.881</b>
	<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		19.227.668.529	22.497.102.856
03	Các khoản dự phòng		(8.485.232.499)	1.212.705.174
04	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại khoản mục tiền		(1.500.193)	21.055.708.232
05	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(89.106.683.487)	(17.517.512.626)
06	Chi phí lãi vay		15.976.314.243	15.687.433.198
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động KD trước thay đổi vốn LĐ</b>		<b>187.858.852.555</b>	<b>134.752.448.715</b>
09	Tăng, giảm các khoản phải thu		113.330.972.123	(293.715.748.755)
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		(513.846.839.370)	(421.839.126.054)
11	Tăng, giảm các khoản phải trả		156.990.145.007	409.901.403.881
12	Tăng, giảm chi phí trả trước		515.731.636	(39.174.568.393)
13	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		-	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(186.481.725.834)	(146.577.042.819)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(34.904.611.462)	(6.728.991.201)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		13.732.580.462	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(171.412.070)	(1.825.886.876)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(262.976.306.953)</b>	<b>(365.207.511.502)</b>
	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
21	Tiền chi mua sắm, xây dựng TS và tài sản dài hạn khác		(17.885.424.412)	(21.428.470.462)
22	Tiền thu thanh lý, bán TSCĐ, tài sản dài hạn khác		1.023.681.817	487.563.636
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(16.700.000.000)	(84.962.000.000)
24	Tiền thu cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	77.586.834.247
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(139.552.826.811)	(870.498.847)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		374.520.680.000	82.639.524.860
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		88.403.380.544	17.122.176.444
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>289.809.491.138</b>	<b>70.575.129.878</b>
	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
31	Tiền thu phát hành CP, nhận vốn góp của chủ sở hữu		81.510.000.000	65.000.000.000
32	Tiền trả lại vốn cho các CSH, mua lại CP đã phát hành		-	-
33	Tiền thu từ đi vay		574.396.602.398	1.128.130.922.854
34	Tiền trả nợ gốc vay		(545.604.407.154)	(783.584.877.177)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(113.689.370.100)	-
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>(3.387.174.856)</b>	<b>409.546.045.677</b>

**BÁO CÁO**  
**LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
(Tiếp theo)

Mẫu số: B 09-DN/HN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		23.446.009.329	114.913.664.053
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		179.462.187.815	64.549.207.165
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		1.500.193	(683.403)
70	Tiền và tương đương tiền Cuối năm	V.1	202.909.697.337	179.462.187.815

Người lập biểu

Kế toán trưởng




Lê Thành Hưng

Nguyễn Quang Tín



Trần Minh Phú

Lập, ngày 30 tháng 3 năm 2018

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017  
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng Báo cáo tài chính 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
<b>Công ty con</b>		
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới; 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 Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nam	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới ...	98,00
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) Số 2	Đầu tư xây dựng, sản xuất và kinh doanh vật liệu, kinh doanh bất động sản.	50,07

Tên Công ty	Lĩnh vực kinh doanh chính	% Sở hữu
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Phương Bắc	Xây dựng nhà các loại; Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình; Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; Cơ sở lưu trú khác...	95
Công ty TNHH Quản lý Khai thác tài sản DIC Bình Minh	Môi giới cho thuê tài sản, bất động sản; Môi giới mua bán, chuyển nhượng tài sản, bất động sản; Tư vấn quản lý, khai thác tài sản, bất động sản; Dịch vụ quản lý tài sản, bất động sản.	100
<b>Công ty liên kết</b>		
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An	Đầu tư xây dựng, sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, khai thác chế biến khoáng sản, khách sạn du lịch.	29,97
Công ty CP Bất động sản DIC	Kinh doanh nhà, môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất, quản lý bất động sản, tư vấn đầu tư, xây dựng.	42,67
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	Sản xuất và kinh doanh bê tông thương phẩm, Kinh doanh và sửa chữa thiết bị, xe máy thi công xây dựng, đầu tư xây dựng.	36,00
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch, khách sạn, quán rượu, bia, quầy bar; kinh doanh dịch vụ ăn uống; mua bán đồ uống có cồn và đồ uống không có cồn.	43,00
Công ty CP Đầu tư Việt Thiên Lâm	Tư vấn đầu tư, kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình dân dụng.	22,00
Công ty CP Gạch men Anh Em	Sản xuất mua bán gạch men, khai thác khoáng sản...	40,83
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Du lịch thể thao Vũng Tàu	Tổ chức các giải thể thao, kinh doanh sân golf, mua bán dụng cụ thể thao, dịch vụ kho bãi, thi công xây dựng các công trình dân dụng...	23,92

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

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

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

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

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

### 1. Kỳ kế toán

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

### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

## III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Tổng Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC 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 chi 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**

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

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

#### **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: Chi 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 chất lượng và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số 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	:	188.629.312.935 đồng
Trong đó:		
Chi phí đi vay được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	:	16.997.532.131 đồng
Chi phí đi vay được vốn hóa	:	171.631.780.804 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 hoá, 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 hoá (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 phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;

Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

### 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 hoá, 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 2017.

## 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	4.954.389.491	16.376.157.225
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	119.208.083.003	163.003.945.838
Tiền đang chuyển	86.323.222	32.084.752
Các khoản tương đương tiền	78.660.901.621	50.000.000
Ngân hàng TMCP Phát Triển TP. HCM	10.084.901.621	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam	3.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	550.000.000	50.000.000
Ngân hàng TMCP Á Châu	65.026.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>202.909.697.337</b>	<b>179.462.187.815</b>

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 trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Tiền gửi có kỳ hạn	40.700.000.000	-	40.700.000.000	40.000.000.000	-	40.000.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam <sup>(i)</sup>	40.000.000.000	-	40.000.000.000	40.000.000.000	-	40.000.000.000
Ngân hàng TMCP Á Châu	700.000.000	-	700.000.000	-	-	-
Trái phiếu	-	-	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>40.700.000.000</b>	<b>-</b>	<b>40.700.000.000</b>	<b>40.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>40.000.000.000</b>

(i) Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 01/2017/MSB-DIC ngày 26/6/2017 tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam, kỳ hạn 13 tháng từ ngày 26/6/2017 đến ngày 26/7/2018, hưởng lãi suất 7,2%/năm.

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Cuối năm VND			Đầu năm VND		
	SL	%	Giá trị hợp lý	SL	%	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết			<b>245.034.714.319</b>			<b>751.039.867.909</b>
Công ty CP Vina Đại Phước	-	-	-	45.080.000	28,00	440.097.428.136
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	18.920.000	43,00	92.083.217.607	18.920.000	43,00	152.039.450.663
Công ty CP Đầu tư Việt Thiên Lâm	862.203	22,00	83.465.845.094	8.622.034	22,00	83.465.845.094
Công ty CP Gạch men Anh Em	7.350.000	40,83	1.618.046.920	7.350.000	40,83	7.848.245.739
Công ty CP ĐTPTXD Bé tông	1.259.994	36,00	28.850.896.591	1.259.994	36,00	28.288.816.911
Công ty CP ĐTPTXD DL Thể thao VT	1.793.856	23,92	17.239.348.045	1.793.856	24,86	17.292.430.335
Công ty CP ĐTPTXD Hội An	899.100	29,97	15.660.080.897	899.100	29,97	15.935.135.961
Công ty CP Bất động sản DIC	481.500	42,67	6.117.279.165	481.500	42,67	6.072.515.070

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Cuối năm VND			Đầu năm VND		
	SL	%	Giá trị hợp lý	SL	%	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào đơn vị khác			<b>301.202.915.784 (28.350.546.955)</b>			<b>150.793.688.973 (6.995.468.284)</b>
Công ty CP DIC số 4	882.397	14,55	7.369.504.500	802.179	14,55	7.369.504.500
Công ty CP Đầu tư & Thương mại DIC	3.992.577	14,75	41.104.911.284	2.683.259	10,09	33.062.094.473 (899.960.377)
Công ty CP Vina Đại Phước	12.880.000	8,00	128.800.000.000 (7.481.277.466)	-	-	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội	-	-	-	1.090.909	-	24.000.000.000
Công ty CP ĐTPTXD Thanh Bình	143.000	9,02	1.240.000.000 (783.914.553)	143.000	9,02	1.240.000.000 (783.914.553)
Công ty CP Sông Đà – Hà Nội	600.000	15,00	6.000.000.000	600.000	15,00	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
Công ty TNHH J&D Đại An	-	5,00	8.469.000.000 (6.124.754)	-	5,00	8.469.000.000 (6.124.754)
Công ty TNHH Taekwang DIC	-	10,00	38.025.000.000	-	10,00	38.025.000.000
Công ty CP Phát triển đô thị Phú Quốc	5.000.000	6,67	50.000.000.000	-	-	-
Ủy thác vốn DIC	-	-	-	1.239.318	6,44	11.733.600.000 (5.239.573.680)
TCT Bia- Rượu - Nước GK Sài Gòn	-	0,01	-	-	0,01	700.000.000
Công ty CP TM Sabeco trung tâm	-	0,01	43.000.000	-	0,01	43.000.000
Đầu tư dài hạn khác	-	-	151.500.000 (79.230.182)	-	-	151.500.000 (65.894.920)
<b>Cộng</b>	<b>882.397</b>	<b>14,55</b>	<b>546.237.630.103 (28.350.546.955)</b>	<b>517.887.083.148</b>		<b>901.833.556.882 (6.995.468.284)</b>

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

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Trái phiếu	16.000.000.000	-	16.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần DIC Số 4 <sup>(*)</sup>	16.000.000.000	-	16.000.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>16.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>16.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(\*) Trái phiếu chuyển đổi này có kỳ hạn 3 năm kể từ ngày 24 tháng 01 năm 2017, hưởng lãi suất 10%/ năm. Phương thức trả lãi 6 tháng/ 1 lần, bao gồm ngày đầu tiên của kỳ tính lãi đó cho đến ngày tính lãi tiếp theo nhưng không bao gồm ngày đầu tiên của kỳ tính lãi tiếp theo. Mệnh giá trái phiếu: 100.000 đồng/trái phiếu. Tỷ lệ chuyển đổi: 1 trái phiếu mệnh giá 100.000 VNĐ sẽ được chuyển đổi thành 10 cổ phiếu mệnh giá 10.000 VNĐ. Ngày chuyển đổi: Trong vòng 7 ngày làm việc kể từ ngày đến hạn chuyển đổi (Đợt 1: sau 18 tháng kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành trái phiếu thực hiện chuyển đổi 50% số lượng trái phiếu thành cổ phiếu. Đợt 2: Vào ngày đến hạn thanh toán của trái phiếu thực hiện chuyển đổi tiếp 50% số lượng trái phiếu còn lại thành cổ phiếu).

### 3. Phải thu khách hàng

a) Phải thu ngắn hạn của khách hàng	Cuối năm VNĐ		Đầu năm VNĐ	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	136.536.841.004	-	347.615.946.067	-
Công ty CP ĐTPTXD Bê tông	89.405.388	-	548.804.532	-
Công ty CP ĐTPPT Phương Nam	2.341.428.700	-	5.005.192.643	-
Công ty CP Bất động sản DIC	299.677.500	-	343.625.021	-
Công ty CP Vina Đại Phước	77.485.045	-	193.780.686.855	-
Công ty CP ĐT Việt Thiên Lâm	79.745.598.078	-	79.745.598.078	-
Công ty CP GM Anh Em DIC	-	-	3.807.100	-
Công ty CP ĐTPTXD Thanh Bình	-	-	88.758.302	-
Công ty CP DIC số 4	52.500.000.000	-	64.269.286.888	-
Công ty TNHH J& D Đại An	93.082.175	-	93.082.175	-
Công ty CP Đầu tư XD A.T.A	1.390.164.118	-	3.732.653.048	-
Công ty CP ĐTPTXD DLThể thao	-	-	4.451.425	-
Phải thu khách hàng khác	566.715.214.708	(12.183.752.360)	366.338.777.482	(21.341.602.305)
Ban QLDA CN Xây dựng BR-VT	31.061.301.282	-	26.333.844.214	-
Công ty TNHH Phước An	60.463.000.000	-	60.463.000.000	-
Công ty CP XD Phước Thành	3.990.985.117	-	3.305.000.000	-
Công ty CP UNA	1.258.914.113	-	1.586.514.113	-
Công ty TNHH Chấn Long	634.189.672	-	1.563.862.533	-
Công ty CP Sữa Việt Nam	2.029.530.792	-	-	-
Công ty CP DK Thái Bình Dương	1.582.480.000	-	-	-
Công ty CP XD CN &DD Dầu khí	1.389.985.264	-	-	-
Công ty CP GD Bầu Trời Xanh	1.232.205.956	-	-	-
Các khách hàng khác	463.072.622.512	(12.183.752.360)	273.086.556.622	(21.341.602.305)
<b>Cộng</b>	<b>703.252.055.712</b>	<b>(12.183.752.360)</b>	<b>713.954.723.549</b>	<b>(21.341.602.305)</b>
b) Phải thu dài hạn của khách hàng	Cuối năm VNĐ		Đầu năm VNĐ	
	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	-	119.618.397.118	-

b) Phải thu dài hạn của khách hàng	Cuối năm VNĐ		Đầu năm VNĐ	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Phan Văn Bình	20.369.021.195	-	20.369.021.195	-
Nguyễn Vũ Tuấn	20.369.016.499	-	20.369.016.499	-
Lê Văn Hường	8.318.000.000	-	8.318.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>168.674.434.812</b>	<b>-</b>	<b>168.674.434.812</b>	<b>-</b>

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	Cuối năm VNĐ		Đầu năm VNĐ	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Trả trước cho các bên liên quan	7.335.286.419	-	146.720.368.600	-
Công ty CP Bất động sản DIC	-	-	3.470.381.534	-
Công ty CP ĐTPPT Phương Nam	7.335.286.419	-	143.249.987.066	-
Các nhà cung cấp khác, gồm	41.218.644.143	(1.127.106.180)	56.780.631.885	(1.127.106.180)
Công ty CP ĐTPTXD Phước An	-	-	12.586.641.114	-
Công ty TNHH Phước An	7.035.975.501	-	3.382.964.777	-
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	23.870.126.868	(1.127.106.180)	24.123.636.220	(1.127.106.180)
<b>Cộng</b>	<b>48.553.930.562</b>	<b>(1.127.106.180)</b>	<b>203.501.000.485</b>	<b>(1.127.106.180)</b>

### 5. Phải thu về cho vay

a) Phải thu về cho vay ngắn hạn	Cuối năm VNĐ		Đầu năm VNĐ	
Công ty CP Cấu kiện Bê tông DIC Miền Đông		1.755.480.742		-
Công ty CP ĐTPPT Phương Nam		35.700.000.000		12.700.000.000
Công ty CP ĐTPTXD DLTT Vũng Tàu		-		18.000.000.000
<b>Cộng</b>		<b>37.455.480.742</b>		<b>30.700.000.000</b>
b) Phải thu về cho vay dài hạn	Cuối năm VNĐ		Đầu năm VNĐ	
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		8.054.507.014		-
Công ty CP Đầu tư XD A.T.A (BQL dự án A.T.A)		16.242.803.794		26.242.803.794
Công ty CP Đầu tư XD A.T.A		-		4.456.000.000
<b>Cộng</b>		<b>34.297.310.808</b>		<b>40.698.803.794</b>

6. Phải thu khác	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
<b>a) Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Tạm ứng	23.291.103.036	(6.641.704.220)	32.537.288.221	(6.717.607.815)
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	333.610.000	-	379.510.000	-
Phải thu khác	183.225.809.178	(31.996.190)	94.858.628.402	(31.996.190)
Phải thu các bên liên quan	9.621.263.009	-	34.549.629.936	-
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng	78.070.753	-	-	-
Ứng trước đền bù DA Bà Trưng	2.000.000.000	-	28.217.555.600	-
Ứng trước đền bù DA Long Tân	40.412.625.600	-	10.075.000.000	-
Ứng trước đền bù DA Bắc V.Tàu	13.025.000.000	-	-	-
Các khoản phải thu khác	118.088.849.816	(31.996.190)	22.016.442.866	(31.996.190)
<b>Cộng</b>	<b>206.850.522.214</b>	<b>(6.673.700.410)</b>	<b>127.775.426.623</b>	<b>(6.749.604.005)</b>

b) Phải thu dài hạn khác	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.542.405.267	-	1.470.072.834	-
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	-
<b>Cộng</b>	<b>88.860.765.035</b>	<b>-</b>	<b>88.788.432.602</b>	<b>-</b>

7. Tài sản thiếu chờ xử lý	Cuối năm	Đầu năm
	VND	VND
Hàng tồn kho (Công ty CP Du lịch và Thương mại DIC)	53.098.990	34.403.830
<b>Cộng</b>	<b>53.098.990</b>	<b>34.403.830</b>

8. Hàng tồn kho	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi đường	1.653.302.880	-	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	17.925.815.061	-	16.810.381.977	-
Công cụ, dụng cụ	724.891.423	-	932.126.041	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang <sup>(*)</sup>	3.466.799.872.954	-	2.797.138.619.849	-
Thành phẩm	14.945.747.515	(598.896.130)	19.566.318.090	(598.896.130)
Thành phẩm bất động sản	19.740.307.834	-	16.177.240.961	-

8. Hàng tồn kho	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Hàng hóa	16.153.134.998	-	8.044.239.389	-
Hàng gửi đi bán	248.983.582	-	314.022.259	-
<b>Cộng</b>	<b>3.538.192.056.247</b>	<b>(598.896.130)</b>	<b>2.858.982.948.566</b>	<b>(598.896.130)</b>

(*) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang, gồm:	Cuối năm	Đầu năm
	VND	VND
Dự án CSHT khu Trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu	127.633.595.584	107.999.630.844
Dự án khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước <sup>(i)</sup>	823.210.933.139	805.899.965.460
Dự án khu đô thị trục đường 51B, Vũng Tàu	2.358.537.215	1.774.950.578
Dự án chung cư B13 - Vũng Tàu Gateway	173.276.718.027	72.517.344.131
Dự án tổ hợp KS, văn phòng - Phoenix (GD 1)	344.726.557.748	239.326.839.978
Dự án căn hộ cao cấp DIC - Phoenix (GD 2)	420.316.290.285	458.370.401.190
Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	949.330.409.408	719.129.651.261
Dự án khu dân cư P.4, Hậu Giang	105.562.524.830	104.559.675.956
Dự án khu biệt thự An Sơn, TP. Đà Lạt	-	79.139.375.808
Dự án khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch	8.711.187.773	7.170.536.412
Dự án khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch <sup>(i)</sup>	121.135.768.091	73.972.489.101
Tổng thầu thi công Bệnh viện đa khoa Bà Rịa	3.374.999.080	3.279.349.747
Dự án khu đô thị An Thới, Phú Quốc, Kiên Giang	-	20.368.115.022
Khách sạn DIC Star Vĩnh Yên	42.455.949.624	2.426.475.305
Dự án Block B Pullman	244.142.587.187	14.424.115.029
Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques	2.894.229.758	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khác	97.669.585.205	86.779.704.027
<b>Cộng</b>	<b>3.466.799.872.954</b>	<b>2.797.138.619.849</b>

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

9. Chi phí trả trước	Cuối năm	Đầu năm
	VND	VND
<b>a) Chi phí trả trước ngắn hạn</b>		
Công cụ dụng cụ	753.065.978	861.177.882
Chi phí bán hàng chờ phân bổ	45.824.138.783	40.598.993.463
Chi phí thuê văn phòng ngắn hạn	-	204.587.628
Chi phí hoàn thiện văn phòng	-	26.234.452
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	748.358.464	732.554.738
<b>Cộng</b>	<b>47.325.563.225</b>	<b>42.423.548.163</b>

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
<b>b) Chi phí trả trước dài hạn</b>		
Công cụ dụng cụ	11.757.610.597	11.459.178.013
Chi phí thuê văn phòng dài hạn	3.897.571.140	4.916.302.723
Chi phí hoàn thiện văn phòng	-	1.093.102.184
Chi phí sửa chữa thường xuyên	1.934.900.483	6.503.638.119
Lợi thế thương mại	-	890.317.565
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	7.932.909.039	6.078.199.353
<b>Cộng</b>	<b>25.522.991.259</b>	<b>30.940.737.957</b>

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
<b>10. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước</b>		
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	1.319.982.565	5.235.625.903
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	3.160.364.320	9.917.643.210
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	2.460.299.583	-
Các khoản thuế nộp thừa cho Nhà nước	700.064.737	9.917.643.210
<b>Cộng</b>	<b>4.480.346.885</b>	<b>15.153.269.113</b>

	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
<b>11. Tài sản cố định hữu hình</b>							
<b>Nguyên giá</b>							
Số dư đầu năm	248.577.352.481	171.322.888.203	8.959.568.787	12.726.194.741	483.102.377.189		
Mua trong năm	93.976.000	1.598.796.190	492.721.000	161.736.273	7.289.794.917		
Đầu tư XD hoàn thành	1.571.005.698	5.097.805.340	-	-	6.668.811.038		
Thanh lý, nhượng bán	(273.300.880)	(779.016.469)	(112.870.212)	(90.500.000)	(3.308.693.276)		
Biến động khác	(22.842.717.760)	(18.881.744.353)	-	(167.796.672)	(42.490.893.330)		
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>227.126.315.539</b>	<b>158.358.728.911</b>	<b>9.339.419.575</b>	<b>12.629.634.342</b>	<b>451.261.396.538</b>		
<b>Hao mòn lũy kế</b>							
Số dư đầu năm	75.614.041.948	122.286.868.130	7.560.958.216	4.622.545.859	236.106.966.102		
Khấu hao trong năm	7.403.474.589	6.476.198.870	399.765.471	662.791.824	18.309.919.853		
Thanh lý, nhượng bán	(273.300.880)	(604.756.947)	(112.870.212)	(48.783.348)	(3.040.306.379)		
Biến động khác	(4.832.447.196)	(9.281.224.995)	-	(167.796.672)	(14.311.026.446)		
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>77.911.768.461</b>	<b>118.877.085.058</b>	<b>7.847.853.475</b>	<b>5.068.757.663</b>	<b>237.065.553.130</b>		
<b>Giá trị còn lại</b>							
Tại ngày đầu năm	172.963.310.533	49.036.020.073	1.398.610.571	8.103.648.882	246.995.411.087		
Tại ngày cuối năm	149.214.547.078	39.481.643.853	1.491.566.100	7.560.876.679	214.195.843.408		

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thẻ chấp, cầm cố các khoản vay: 152.861.135.731 đồng.  
Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 100.055.794.377 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
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	12.262.142.281	141.321.000	231.730.816	12.635.194.097
Tăng trong năm	5.561.316.000	-	-	5.561.316.000
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>17.823.458.281</b>	<b>141.321.000</b>	<b>231.730.816</b>	<b>18.196.510.097</b>
<b>Hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	568.431.522	141.321.000	90.761.235	800.513.757
Khấu hao trong năm	44.560.964	-	11.586.540	56.147.504
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>612.992.486</b>	<b>141.321.000</b>	<b>102.347.775</b>	<b>856.661.261</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	11.693.710.759	-	140.969.581	11.834.680.340
Tại ngày cuối năm	17.210.465.795	-	129.383.041	17.339.848.836

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình đã dùng thế chấp các khoản vay: 15.982.683.013 đồng.  
Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 265.680.000 đồng.

13. Bất động sản đầu tư	Quyền sử dụng đất VND
<b>Nguyên giá</b>	
Số dư đầu năm	144.455.832.878
Mua trong năm	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>144.455.832.878</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Số dư đầu năm	23.353.692.969
Khấu hao trong năm	2.889.116.656
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>26.242.809.625</b>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Tại ngày đầu năm	121.102.139.909
Tại ngày cuối năm	118.213.023.253

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

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
Mỏ đá tại Gia Kiệm, Đồng Nai	1.173.048.503	1.023.048.503
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	21.826.681.660	21.503.954.387
Chi phí xây dựng dở dang khác	15.593.302.975	15.611.302.713
<b>Cộng</b>	<b>67.997.970.133</b>	<b>68.781.763.243</b>
<b>15. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>		
Lợi nhuận chưa thực hiện từ tài sản mua bán nội bộ	-	733.214.947
Lợi nhuận chưa thực hiện khi góp vốn vào Công ty liên kết	4.452.480.131	20.247.688.259
<b>Cộng</b>	<b>4.452.480.131</b>	<b>20.980.903.206</b>
<b>16. Phải trả người bán ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH Xuân Vy	2.592.612.614	2.025.885.297
Công ty TNHH Kỹ nghệ Toàn Tâm	4.333.824.000	6.814.375.000
Công ty TNHH B và H	3.721.478.604	3.716.611.349
Công ty TNHH Thang máy & TB Thăng Long	-	19.371.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Phương Linh	1.662.862.000	7.543.765.000
Công ty CP Trang trí nội thất Mộc Đại	2.076.473.392	2.076.473.392
Công ty TNHH CP Kỹ thuật TM-DV kỹ nghệ Việt	8.678.346.800	-
Công ty CP ĐT PTXD Phước An	4.305.324.794	-
Công ty CP Đầu tư Nam Á	2.990.867.646	-
Liên danh Công ty Lê Huỳnh - Sông La	2.690.489.000	-
DNTN Ngọc Hà	183.621.355	2.181.932.770
Công ty TNHH Xây dựng Đất Lợi	320.560.013	1.990.186.650
Công ty TNHH Kim Hưng Phát	1.863.735.720	6.847.981.626
Công ty TNHH TMDV An Đại Phát	685.118.711	2.889.056.571
Công ty CP Cơ khí nội thất Đức Vinh	3.532.506.150	-
Công ty TNHH TM&DV CN Hưng Việt	2.494.756.677	-
Công ty CP Dịch vụ xây lắp Hạ tầng	1.048.120.406	-
Công ty TNHH MTV DVKTDK OSC	1.981.863.958	-
Công ty TNHH XD CT Thành Đạt	1.549.904.942	44.994.849
Công ty TNHH MTV NT3 (Tín Nghĩa)	-	4.855.914.051
Công ty CP TM XD Lê Nguyễn	-	2.170.570.000
Công ty TNHH DV VT Nam Thành	-	2.075.452.461
Công ty CP kinh doanh VLXD số 15	3.136.150.476	3.112.651.476
Công ty TNHH PJ Vina	-	3.961.266.919
Công ty Cổ phần Sữa Việt Nam	16.463.215.939	3.526.161.174
DNTN Quang Thạnh	1.235.151.974	-
Công ty TNHH TM DV Thịnh Nhất	1.348.309.349	-

16. Phải trả người bán ngắn hạn	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Công ty CP Đầu tư XD Giao Thông Đức Tân	1.145.461.635	-
Công ty CP Tuấn Tân Phát	1.175.793.700	-
Công ty TNHH Ngọc An	2.171.999.214	-
HTX Vật liệu XD Tuổi trẻ	2.620.280.000	-
Công ty CP Vật tư thép Hà Nội	1.451.046.372	-
Công ty TNHH Đại Tân	2.049.128.750	-
Công ty TNHH Thiết bị điện Quý Dền	1.179.465.370	-
Phải trả các nhà cung cấp khác	56.610.468.180	63.738.930.330
<b>Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan, gồm</b>	<b>76.821.968.661</b>	<b>21.166.743.447</b>
Công ty CP ĐTPTXD Bê tông	9.179.836.250	324.626.850
Công ty CP Bất động sản DIC	10.115.029.158	2.313.913.226
Công ty CP ĐTPTXD Thanh Bình	9.246.430.292	8.821.471.067
Công ty CP DIC số 4	48.280.672.961	9.706.732.304
<b>Cộng</b>	<b>214.120.906.402</b>	<b>160.109.952.362</b>

17. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Công ty CP Taekwang Vina Industrial	-	11.331.120.000
Công ty CP Quốc tế Song Khuê	2.090.283.720	-
Nhóm khách hàng mua BĐS của Tổng Công ty	754.143.843.363	496.366.373.973
Các khách hàng khác	4.019.277.963	5.821.058.059
<b>Cộng</b>	<b>760.253.405.046</b>	<b>513.518.552.032</b>

18. Thuế	Đầu năm VND	Số phải thu VND	Số đã thực nộp VND	Cuối năm VND
a) <b>Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước</b>				
Thuế thu nhập DN nộp thừa	-	2.774.559.284	5.234.858.867	2.460.299.583
Các khoản thuế nộp thừa Nhà nước	9.917.643.210	9.547.669.269	330.090.796	700.064.737
<b>Cộng</b>	<b>9.917.643.210</b>	<b>12.322.228.553</b>	<b>5.564.949.663</b>	<b>3.160.364.320</b>

b) <b>Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b>	Đầu năm VND	Số phải nộp VND	Số đã thực nộp VND	Cuối năm VND
Thuế giá trị gia tăng	6.194.971.190	39.706.256.958	39.143.373.216	6.757.854.932
Thuế tiêu thụ đặc biệt	3.356.643	25.174.828	26.651.541	1.879.930
Thuế thu nhập doanh nghiệp	27.953.089.091	39.192.766.796	34.904.611.462	32.241.244.425
Thuế thu nhập cá nhân	188.412.790	4.055.779.821	3.588.923.230	655.269.381
Thuế tài nguyên	726.617.679	2.500.312.145	2.517.815.824	709.114.000

b) <b>Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b>	Đầu năm VND	Số phải nộp VND	Số đã thực nộp VND	Cuối năm VND
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	530.953.500	2.747.664.772	3.090.198.387	188.419.885
Thuế bảo vệ môi trường	114.105.006	-	-	114.105.006
Các loại thuế khác	426.851.197	20.000.000	20.000.000	426.851.197
Các khoản phí, lệ phí, khác	61.786.454	2.586.054.533	1.737.430.589	910.410.398
<b>Cộng</b>	<b>36.200.143.550</b>	<b>90.834.009.853</b>	<b>85.029.004.249</b>	<b>42.005.149.154</b>

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	66.406.250.000	66.718.750.000
Lãi vay phải trả	18.442.561.836	17.450.750.333
Chi phí đầu tư khu phức hợp 34ha - Taekwang Trường đào tạo nghề Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang	-	1.052.245.085
Cấp thép dự ứng lực Phoenix	319.272.727	6.407.155.605
Hệ thống hạ tầng kỹ thuật Công ty A.T.A	-	326.357.714
Các khoản trích trước khác	-	1.680.763.636
	10.429.228.289	2.097.819.616
<b>Cộng</b>	<b>95.597.312.852</b>	<b>95.733.841.989</b>

20. Doanh thu chưa thực hiện	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a) <b>Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn</b>		
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
<b>Cộng</b>	<b>3.374.235.992</b>	<b>5.457.677.373</b>

b) <b>Doanh thu chưa thực hiện dài hạn</b>	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	134.688.223.332	138.062.459.324
Thu nhập hoãn lại về góp vốn bằng quyền sử dụng đất	22.262.400.656	171.552.289.536
<b>Cộng</b>	<b>156.950.623.988</b>	<b>309.614.748.860</b>

21. **Phải trả khác**

a) **Phải trả ngắn hạn khác**

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Tài sản thừa chờ giải quyết	29.431.596	32.898.830
Kinh phí công đoàn	943.639.586	681.220.061
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	1.136.459.794	1.334.129.575
Phải trả về cổ phần hoá	-	34.082.760.007
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	3.986.338.160	1.347.265.609
Cổ tức phải trả	1.262.019.737	1.170.929.355
Các khoản phải trả, phải nộp khác	99.562.684.333	124.184.100.741
Hội đồng đền bù, giải phóng mặt bằng các dự án	53.034.154.726	56.499.293.289
Lệ phí trước bạ và phí bảo trì chung cư phải trả	34.313.329.501	27.332.993.660
Công ty CP Bất động sản DIC	-	7.111.697.483
Công ty CP ĐTPTXD Thanh Bình	-	2.459.351.231
Công ty CP Dịch vụ Đầu tư Kim Ngân Phát	-	5.588.450.000
Các khoản phải trả khác	12.215.200.106	25.192.315.078
<b>Cộng</b>	<b>106.920.573.206</b>	<b>162.833.304.178</b>

b) **Phải trả dài hạn khác**

	Số cuối năm VND	Đầu năm VND
Nhận ký quỹ ký cược	1.092.524.500	1.411.929.462
Công ty CP ĐTPTXD Bê tông	-	116.274.962
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn khác	1.092.524.500	1.295.654.500
Các khoản phải trả dài hạn khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.092.524.500</b>	<b>1.411.929.462</b>

22. **Vay**

a) **Vay ngắn hạn**

	Số cuối năm VND		Trong năm VND		Đầu năm VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng Đầu tư & Phát triển Việt Nam <sup>(i)</sup>	147.226.617.484	147.226.617.484	308.235.243.705	254.405.344.127	93.396.717.906	93.396.717.906
Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT, CN Đồng Nai	-	-	-	81.500.000.000	81.500.000.000	81.500.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam <sup>(ii)</sup>	10.437.141.145	10.437.141.145	20.576.621.854	20.130.514.965	9.991.034.256	9.991.034.256
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. HCM <sup>(iii)</sup>	105.972.171.196	105.972.171.196	106.296.171.196	68.265.791.397	67.941.791.397	67.941.791.397
Ngân hàng Công thương Việt Nam <sup>(iv)</sup>	2.106.009.789	2.106.009.789	-	253.500.000	2.359.509.789	2.359.509.789
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt <sup>(v)</sup>	16.031.590.096	16.031.590.096	16.031.590.096	3.074.729.166	3.074.729.166	3.074.729.166
Ngân hàng TMCP Hàng hải VN, CN Vũng Tàu <sup>(vi)</sup>	35.000.000.000	35.000.000.000	35.000.000.000	39.200.000.000	39.200.000.000	39.200.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu	-	-	46.256.402.000	50.669.395.000	4.412.993.000	4.412.993.000
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu <sup>(vii)</sup>	41.962.494.180	41.962.494.180	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP SG Thương Tín, CN Vũng Tàu	-	-	-	153.085.818	153.085.818	153.085.818
Vay cá nhân <sup>(viii)</sup>	5.495.580.847	5.495.580.847	16.433.803.068	15.425.200.000	4.486.977.779	4.486.977.779
<b>Cộng</b>	<b>364.231.604.737</b>	<b>364.231.604.737</b>	<b>590.792.326.099</b>	<b>533.077.560.473</b>	<b>306.516.839.111</b>	<b>306.516.839.111</b>

(i) Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN, CN tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng số 01/2016/600276/HĐTĐHM 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/HĐTĐHM 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 giải ngân; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2017: 2.779.365.885 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 01/2017/600276/HĐTĐ ngày 14/06/2017; Hạn mức cho vay là: 30.000.000.000 đồng đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh, mở L/C của bên vay tại ngân hàng được chuyển tiếp từ các hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể, hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2016/600276/HĐTĐHM ngày 12/05/2016; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C; Thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2017: 21.773.047.168 đồng.

Lãi suất theo từng giấy nhận nợ dao động từ 8,7%/năm đến 9,0%/năm. Hình thức đảm bảo tiền vay là Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại phường 5, Tp. Vũng Tàu và Văn phòng làm việc công ty tại số 265 Lê Hồng Phong, phường 8, Tp. Vũng Tàu. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 22.766.000.000 đồng. Hợp đồng tín dụng số 01/2017/600331/HĐTD ngày 12/08/2016. Hạn mức cho vay là: 35.000.000.000 đồng. Mục đích vay là để bổ sung vốn lưu động. Thời hạn vay từ ngày 12/08/2016 đến 06/08/2017. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2017 là: 6.970.000.000 đồng. Phân loại khoản vay dài hạn HĐTD trung hạn số 01/2014/600331/HĐTH ngày 29/12/2014 về vay ngắn hạn là 1.896.000.000 đồng. Phan loại khoản vay dài hạn HĐTD trung hạn số 01/2016/600331/HĐTH ngày 19/02/2016 về vay ngắn hạn là 132.553.469 đồng.

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2016/600371/HĐTD ngày 16/03/2016 và văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/2017/600371/HĐTD.GD ngày 10/4/2017. Thời hạn cấp tín dụng từ 16/03/2016 đến hết ngày 30/09/2017, hạn mức cho vay là: 30.000.000.000 đồng. Mục đích vay: Phát hành bảo lãnh thi công gói thầu Trường Đào tạo nghề tại đảo Phú Quốc theo hợp đồng thi công xây dựng số 09/HĐXD/Taekwang-DIC No1 ngày 09/01/2016. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2017 là: 2.133.558.336 đồng. Lãi suất 6,5%/năm. Tài sản đảm bảo là: Toàn bộ quyền đòi nợ phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng số 09/HĐXD/Taekwang-DIC No1 ngày 09/01/2016

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2017/600371/HĐTD ngày 23/06/2017. Thời hạn cấp tín dụng từ 23/06/2017 đến 23/02/2018, hạn mức cho vay là: 25.000.000.000 đồng. Mục đích vay: Bảo lãnh và bổ sung vốn lưu động để thi công xây dựng gói thầu kết cấu phần ngầm (khối A) – Công trình Vũng Tàu Gateway theo hợp đồng thi công xây dựng công trình số 10/2017/HĐ-DIC Corp-BQĐT ngày 14/04/2017. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2017 là: 24.884.363.805 đồng. Lãi suất 6,5%/năm. Tài sản đảm bảo là quyền đòi nợ khối lượng xây lắp hình thành trong tương lai phát sinh từ Hợp đồng thi công xây dựng Công trình số 10/2017/HĐ-DIC Corp-BQĐT ngày 14/04/2017. Giá trị TSDB là 53.232.000.000 đồng.

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 03/2017/600371/HĐTD ngày 23/11/2017. Thời hạn cấp tín dụng từ 23/11/2017 đến 23/11/2018, hạn mức cho vay là: 40.000.000.000 đồng. Mục đích vay: Bảo lãnh và bổ sung vốn lưu động để thi công xây dựng. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2017 là: 36.050.839.960 đồng. Lãi suất 6%/năm. Tài sản đảm bảo là các tài sản thuộc hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2015/600371/HĐBS ngày 01/06/2015, hợp đồng thế chấp tài sản số 01/0017/600371/HĐBĐ ngày 27/02/2017, hợp đồng thế chấp tài sản số 04/2017/600371/HĐBĐ ngày 15/08/2017, hợp đồng thế chấp bất động sản số 06/2017/600371/HĐBĐ ngày 08/11/2017. Giá trị tài sản đảm bảo là: 38.131.000.000 đồng.

Hợp đồng tín dụng hạn mức với hạn mức cho vay là 12.000.000.000 đồng. Thời hạn cấp tín dụng là 06 tháng kể từ ngày rút vốn theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, số dư nợ vay tại ngày 31/12/2017 là: 10.626.386.446 đồng. Lãi suất theo từng giấy nhận nợ giao động từ 6%-9%. Tài sản đảm bảo là Xe xúc TCM 850-2, Cối còn 2 cái, Máy ép gạch, Dây chuyền nghiền đá 250tán/giờ, Dây chuyền thiết bị tự động sản xuất gạch lát Terrazo và gạch lát bê tông, Toàn bộ tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất số AN849937 và AN 849939 do UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 19/12/2008, Phương tiện vận tải: 01 ô tô con hiệu Ford biển số 72A-159.17 do Công an tỉnh BRVT cấp ngày 09/12/2015, Hàm đập đá 250T/h, mô tơ 110Kw, dây Curoa loại đặt cố định mới 100% xuất xứ Thượng Hải-Trung Quốc.

Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 01/2017/600370/HĐTD ngày 03/03/2017. Thời hạn vay: 12 tháng, từ ngày 03/03/2017 đến ngày 03/03/2018. 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: 18.000.000.000 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 năm 2017 là 7%/năm. Tài sản đảm bảo là Quyền đòi nợ khối lượng xây lắp hình thành trong tương lai từ hợp đồng thi công xây dựng số 43/HĐ-DIC Corp-BQLĐT ngày 28/12/2016.

Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 02/2017/600370/HĐTD ngày 30/06/2017. Thời hạn vay: 10 tháng, từ ngày 30/06/2017 đến ngày 30/04/2018. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động bảo lãnh thực hiện thi công các hạng mục thuộc công trình DIC Phoenix Block C tại khu TT Chí Linh TP. Vũng Tàu. Hạn mức vay: 12.500.000.000 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 năm 2017 là 7%/năm. Tài sản đảm bảo là Quyền đòi nợ khối lượng xây lắp hình thành trong tương lai từ hợp đồng thi công xây dựng số 09/2017/HĐ-DIC Corp-BQLĐT ngày 20/04/2017.

Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 03/2017/600370/HĐTD ngày 10/07/2017. Thời hạn vay: 12 tháng, từ ngày 10/07/2017 đến ngày 10/07/2018. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động bảo lãnh thực hiện các công trình khác ngoài DIC Phoenix Block C và bảo lãnh bảo hành cho công trình DIC Phoenix Block C. Hạn mức vay: 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 năm 2017 là 6,5%/năm. Tài sản đảm bảo là Bất động sản tại thửa đất số 239, tờ bản đồ 37, (lô A4) địa chỉ số 05, đường 06, P.Thắng Nhất, TP.Vũng Tàu, thuộc sở hữu Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng – DIC số 2. Và các tài sản dùng để đảm bảo tiền vay theo hợp đồng thế chấp gồm: 01 Giản máy ép cọc thủy lực ZZY400D, 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 ZZY600H, 01 máy ép cọc thủy lực ZZY400D và đối trọng, 01 cầu tháp NTP QTZ6015, 01 máy ép cọc thủy lực ZZY600H.

Phan loại vay dài hạn về vay ngắn hạn hợp đồng tín dụng số 02/2016/600370/HĐTD số nợ vay là 1.205.000.000 đồng

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

Hợp đồng cho vay theo hạn mức số: 2017-DIC/HĐHM ngày 27/12/2017; 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: 6%-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 giữa DIC Corp và Ngân hàng. Tài khoản tiền gửi có kỳ hạn theo hợp đồng cầm cố số 01/2016-DIC-HĐCC ngày 08/12/2016, 01/2017-DIC/HĐCC ngày 17/01/2017 và 02/2017-DIC/HĐCC ngày 26/12/2017. Tổng giá trị thế chấp: 14.488.000.000 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.

Hợp đồng số 6500H1/21/17/015/VCB ngày 18/01/2017 Hạn mức tín dụng là 4,5 tỷ đồng, lãi suất tính cho từng lần rút vốn, thời hạn cho vay là 09 tháng kể từ ngày rút vốn. Tài sản đảm bảo cho các khoản vay trên là các tài sản là quyền sử dụng đất, phương tiện vận tải, máy móc thiết bị được ghi cụ thể trong hợp đồng vay tổng trị giá 35.919.838.738 đồng.

(iii) Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM, CN Vũng Tàu

Phân loại Vay dài hạn về Vay dài hạn đến hạn trả: 105.972.171.196 đồng. 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 nhận tiền lần đầu), thời gian trả nợ gốc là 15 tháng kể từ ngày nhận tiền lần đầu), thời gian trả nợ gốc là 15 quý kể từ ngày kết thúc thời gian ân hạn; Lãi suất theo từng giấy nhận nợ dao động từ 9,9%/năm đến 11,5%/năm; Hình thức đảm bảo tiền vay là Quyền sử dụng đất các dự án và phần vốn góp các công ty liên kết; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 2.068.063.890.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2017: 317.957.661.828 đồng.

(iv) 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. Lãi suất theo từng lần nhận nợ. Đến thời điểm 31/12/2017 số nợ gốc vay ngắn hạn này đã quá hạn thanh toán. Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là nhà cửa vật kiến trúc.

(v) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt, CN Vũng Tàu theo Hợp đồng tín dụng số 868/15/HĐTĐ-LPBVT ngày 30/09/2015; Hạn mức cho vay là : 800.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Thanh toán các hạng mục thi công xây dựng Công trình chung cư Vũng Tàu Gateway; Thời hạn vay là 60 tháng (Thời gian ân hạn là 12 tháng kể từ ngày nhận tiền lần đầu), thời gian trả nợ gốc là 16 kỳ sau thời gian ân hạn; Lãi suất vay là 11,1%/năm; Hình thức đảm bảo tiền vay là Công trình chung cư Gate Way tại lô B13 Khu trung tâm Chí Linh, P.10, TP.Vũng Tàu dự kiến hình thành trong tương lai gắn liền quyền sử dụng đất; quyền sử dụng đất theo GCN số AL 622002 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BRVT cấp ngày 31/01/2008; Tổng giá trị tài sản đảm bảo là : 1.989.042.620.250 đồng. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2017: 52.496.625.907 đồng. Phân loại Vay dài hạn về Vay dài hạn đến hạn trả: 16.031.590.096 đồng.

(vi) Là khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam, CN Vũng Tàu theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 14/2017/HĐTĐHM ngày 22/11/2017. Hạn mức cho vay là: 40.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; Thời hạn vay là 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Lãi suất cho vay là 6,5%/năm. Hình thức đảm bảo tiền vay là Hợp đồng tiền gửi số 01/2017/HĐCC-DIC ngày 22/11/2017. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 40.000.000.000 đồng. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2017: 35.000.000.000 đồng.

(vii) Là khoản phân loại Vay dài hạn về Vay dài hạn đến hạn trả: 41.962.494.180 đồng của 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 Khối B- Tô hợp khách sạn 5 sao Pullman và Trung tâm hội nghị triển lãm Quốc tế TP.Vũng Tàu; Thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Lãi suất cho vay là 9% - 9,5%/năm. Hình thức đảm bảo tiền vay là khoản phải thu và quyền phát sinh là các khoản tiền và toàn bộ các quyền; khoản phải thu và quyền phát sinh là các khoản tiền và toàn bộ các quyền, lợi ích Dic-Corp có được theo các hợp đồng bán/cho thuê dài hạn căn hộ thuộc Khối B- Tô hợp khách sạn 5 sao Pullman và Trung tâm hội nghị triển lãm Quốc tế TP.Vũng Tàu (Toạ lạc tại đường Lê Hồng Phong – Thi Sách, P.Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu); 18.920.000 cổ phần phổ thông do Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam phát hành. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 746.268.000.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2017: 186.499.974.132 đồng. Phân loại Vay dài hạn về Vay dài hạn đến hạn trả: 41.962.494.180 đồng.

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

Vay Ngô Thị Thanh Châu theo hợp đồng vay vốn ngày 01/12/2017. 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 31/12/2017 là 1.248.000.000 đồng.

Vay Nguyễn Thị Tuyết Bình theo hợp đồng vay vốn ngày 01/12/2017. 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 31/12/2017 là 529.200.000 đồng.

Vay Quy 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. Phân loại khoản vay dài hạn về vay ngắn hạn là 148.000.000 đồng.

Vay Hà Thị Thủy Vân theo hợp đồng vay vốn ngày 21/11/2017 số tiền 50.000.000 đồng, lãi suất 7,5%/năm, thời hạn vay 3 tháng kể từ ngày 21/11/2017 đến 21/02/2018, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động

Vay Hà Thị Thủy Vân theo hợp đồng vay vốn ngày 29/12/2017 số tiền 350.000.000 đồng, lãi suất 6,5%/năm, thời hạn vay 1 tháng kể từ ngày 29/12/2017 đến 29/01/2018, mục đích vay bổ sung vốn lưu động.

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	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển, CN Vũng Tàu <sup>(i)</sup>	4.901.197.070	4.901.197.070	-	3.101.000.000	8.002.197.070	8.002.197.070
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Quảng Nam <sup>(ii)</sup>	1.988.000.000	1.988.000.000	480.000.000	1.351.000.000	2.859.000.000	2.859.000.000
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Hồ Chí Minh <sup>(iii)</sup>	144.537.479.952	144.537.479.952	43.249.987.066	41.962.494.180	143.249.987.066	143.249.987.066
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt, CN Vũng Tàu <sup>(iv)</sup>	36.465.035.811	36.465.035.811	16.501.476.600	16.458.978.096	36.422.537.307	36.422.537.307
Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM, CN Vũng Tàu <sup>(v)</sup>	211.985.490.631	211.985.490.631	87.686.014.810	123.509.508.197	247.808.984.018	247.808.984.018
Cá nhân khác	-	-	-	148.000.000	148.000.000	148.000.000
<b>Cộng</b>	<b>399.877.203.464</b>	<b>399.877.203.464</b>	<b>147.917.478.476</b>	<b>186.530.980.473</b>	<b>438.490.705.461</b>	<b>438.490.705.461</b>

(i) Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam, CN Bà Rịa - Vũng Tàu

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 31/12/2017 là 2.608.147.070 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. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2017 là: 2.293.050.000 đồng.

(ii) Vay dài hạn Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam - CN Quảng Nam theo Hợp đồng tín dụng số 6500J1/21/17/017 ngày 18/01/2017, lãi suất kể từ ngày nhận nợ đầu tiên, thời hạn vay là 60 tháng. Tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp số 21/17/023/VCB/ là phương tiện vận tải và máy móc thiết bị. Số dư nợ vay ngày 31/12/2017 là: 1.988.000.000 đồng.

(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 Khối B- Tô hợp khách sạn 5 sao Pullman và Trung tâm hội nghị triển lãm Quốc tế TP.Vũng Tàu; Thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Lãi suất cho vay là 9% - 9,5%/năm. Hình thức đảm bảo tiền vay là khoản phải thu và quyền phát sinh là các khoản tiền và toàn bộ các quyền; khoản phải thu và quyền phát sinh là các khoản tiền và toàn bộ các quyền, lợi ích Dic-Corp có được theo các hợp đồng bán/cho thuê dài hạn căn hộ thuộc Khối B- Tô 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 có phần phổ thông do Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam phát hành. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 746.268.000.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2017: 186.499.974.132 đồng. Phân loại Vay dài hạn về Vay dài hạn đến hạn trả: 41.962.494.180 đồng.

(iv) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt, CN Vũng Tàu theo Hợp đồng tín dụng số 868/15/HĐTD-LPBVT ngày 30/09/2015; Hạn mức cho vay là : 800.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Thanh toán các hạng mục thi công xây dựng Công trình chung cư Vũng Tàu Gateway; Thời hạn vay là 60 tháng (Thời gian ân hạn là 12 tháng kể từ ngày nhận tiền lần đầu), thời gian trả nợ gốc là 16 kỳ sau thời gian ân hạn; Lãi suất vay là 11,1%/năm; Hình thức đảm bảo tiền vay là Công trình chung cư Gate Way tại lô B13 Khu trung tâm Chí Linh, P.10, TP.Vũng Tàu dự kiến hình thành trong tương lai gắn liền quyền sử dụng đất; quyền sử dụng đất theo GCN số AL 622002 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BRVT cấp ngày 31/01/2008; Tổng giá trị tài sản đảm bảo là : 1.989.042.620.250 đồng. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2017: 52.496.625.907 đồng. Phân loại Vay dài hạn về Vay dài hạn đến hạn trả: 16.031.590.096 đồng.

(v) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Phát Triển TP.HCM, CN Vũng Tàu theo Hợp đồng tín dụng trung - dài hạn số 1164/2015/HĐTDH-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 giây 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 phân vốn góp các công ty liên kết; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 2.068.063.890.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2017: 317.957.661.828 đồng. Phân loại Vay dài hạn về Vay dài hạn đến hạn trả: 105.972.171.196 đồng.

**c) Trái phiếu phát hành**

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Loại phát hành theo mệnh giá <sup>(i)</sup>	995.586.612.002	992.376.875.274
Mệnh giá (DIC.BOND.2014.1000)	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Chiết khấu trái phiếu	(4.413.387.998)	(7.623.124.726)
<b>Cộng</b>	<b>995.586.612.002</b>	<b>992.376.875.274</b>

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

Mục đích phát hành: (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.

Phân 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.

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
<b>23. Quỹ khen thưởng, phúc lợi</b>		
Quỹ khen thưởng	(555.262.392)	(1.096.926.221)
Quỹ phúc lợi	(1.415.136.108)	(1.925.643.797)
<b>Cộng</b>	<b>(1.970.398.500)</b>	<b>(3.022.570.018)</b>
<b>24. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>		
Hoàn nhập dự phòng Công ty con và Công ty liên kết	13.863.831.087	20.817.735.268
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
<b>Cộng</b>	<b>29.734.156.302</b>	<b>36.688.060.483</b>
<b>25. Dự phòng phải trả dài hạn</b>		
Dự phòng bảo hành sản phẩm hàng hóa Công ty CP DIC Vật liệu XD	748.347.984	645.223.711
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	1.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>1.748.347.984</b>	<b>645.223.711</b>

## 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
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>2.145.337.930.000</b>	<b>237.736.521.707</b>	<b>161.961.502.413</b>	<b>66.073.619.772</b>	<b>45.226.873.372</b>	<b>2.656.336.447.264</b>
Phát hành cổ phiếu thường	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
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>2.381.948.190.000</b>	<b>66.111.261.707</b>	<b>163.672.057.495</b>	<b>119.541.816.792</b>	<b>66.787.627.727</b>	<b>2.798.060.953.720</b>
<b>Số dư đầu kỳ này</b>	<b>2.381.948.190.000</b>	<b>66.111.261.707</b>	<b>163.672.057.495</b>	<b>119.541.816.792</b>	<b>66.787.627.727</b>	<b>2.798.060.953.720</b>
Lãi trong năm nay	-	-	-	196.234.898.683	6.154.977.085	202.389.875.768
Trích lập các quỹ	-	-	5.790.084.295	(12.114.965.772)	-	(6.324.881.477)
Chia cổ tức	-	-	-	(107.187.668.550)	-	(107.187.668.550)
Biến động khác	-	-	-	3.622.883.516	-	3.622.883.516
<b>Số dư Cuối năm</b>	<b>2.381.948.190.000</b>	<b>66.111.261.707</b>	<b>169.462.141.790</b>	<b>200.096.964.669</b>	<b>72.942.604.812</b>	<b>2.890.561.162.978</b>

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
Vốn góp cổ đông là tổ chức	898.828.300.000	37,74	-	-
Vốn góp các cổ đông khác	1.483.119.890.000	62,26	1.199.345.580.000	50,35
<b>Cộng</b>	<b>2.381.948.190.000</b>	<b>100</b>	<b>2.381.948.190.000</b>	<b>100</b>

Căn cứ Công bố thông tin trên cổng thông tin điện tử của UBCKNN và SGDCK TPHCM số 25/DIC Corp-CBTT ngày 22/11/2017 v/v Thông tin thoái vốn nhà nước tại DIC Corp.

Theo Báo cáo kết quả giao dịch cổ phiếu/Chứng chỉ quỹ của người nội bộ của Công ty đại chúng, người nội bộ của Quỹ đại chúng và người có liên quan của người nội bộ ngày 30/11/2017, Bộ xây dựng đã bán 118.260.261 cổ phiếu tương ứng tỷ lệ 49,65% vốn điều lệ.

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

	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016 VND
Vốn góp đầu năm	2.381.948.190.000	2.145.337.930.000
Vốn góp tăng trong năm	-	236.610.260.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp Cuối năm	2.381.948.190.000	2.381.948.190.000

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	238.194.819
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	238.194.819	238.194.819
Cổ phiếu phổ thông	238.194.819	238.194.819
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	238.194.819	238.194.819
Cổ phiếu phổ thông	238.194.819	238.194.819
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đ/CP		

e) Báo cáo tình hình sử dụng vốn phát hành cổ phiếu năm 2015

e.1. Tình hình phát hành cổ phiếu năm 2015

Tên cổ phiếu	: Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
Mã cổ phiếu	: DIG
Loại cổ phiếu	: Phổ thông
Mệnh giá cổ phiếu	: 10.000 đồng
Ngày phát hành	: 15/8/2015
Ngày kết thúc	: 21/8/2015
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	: 20.000.000 cổ phiếu
Giá trị đăng ký phát hành	: 200.000.000.000 đồng

Số lượng cổ phiếu đã phát hành	: 19.900.000 cổ phiếu
Giá trị đã phát hành	: 199.000.000.000 đồng
Số tiền thu được	: 210.940.000.000 đồng
Phí phát hành	: 1.690.000.000 đồng
Thu ròng từ đợt phát hành	: 209.250.000.000 đồng
Vốn chủ sở hữu tăng thêm	: 210.940.000.000 đồng

Mục đích phát hành:

Theo nghị quyết của đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 số 01/2015/NQ-ĐHCĐ ngày 24/04/2015, số tiền phát hành thu được từ đợt chào bán sẽ được dùng để sử dụng để đầu tư Dự án Khu đô thị An Thới - Phú Quốc - Kiên Giang.

Mục đích sử dụng vốn điều chỉnh theo Nghị quyết số 50/NQ-HĐQT DIC Corp ngày 04/02/2016, đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 thông qua tại nghị quyết số 01/2016/NQ-ĐHCĐ ngày 27/04/2016, Số tiền phát hành thu được từ đợt chào bán sẽ được dùng để sử dụng vào các việc sau:

Dự án Khu đô thị An Thới	: 30.000.000.000 đồng
Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	: 60.250.000.000 đồng
Dự án Chung cư DIC Phoenix	: 119.000.000.000 đồng

**Cộng** **209.250.000.000** đồng

Do thay đổi phương án đầu tư dự án Khu đô thị An Thới, ngày 03/08/2017, HĐQT đã thông qua Nghị quyết số 83/NQ-HĐQT DIC Corp điều chỉnh mục đích sử dụng vốn lần 2, theo đó, số tiền phát hành thu được từ đợt chào bán sẽ được phân bổ lại cho các dự án như sau:

Dự án Khu đô thị An Thới	: 19.000.000.000 đồng
Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	: 60.250.000.000 đồng
Dự án Chung cư DIC Phoenix	: 130.000.000.000 đồng

**Cộng** **209.250.000.000** đồng

e.2. Tình hình sử dụng vốn phát hành cổ phiếu năm 2015 đến thời điểm 31/12/2017

Dự án	Số tiền VND	Số tiền đã giải ngân VND	Số tiền còn lại VND
Dự án Khu đô thị An Thới	19.000.000.000	19.000.000.000	-
Dự án KĐT Nam Vĩnh Yên	60.250.000.000	60.250.000.000	-
Dự án Chung cư DIC Phoenix	130.000.000.000	130.000.000.000	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>209.250.000.000</b>	<b>209.250.000.000</b>	<b>-</b>

f) Báo cáo tình hình sử dụng vốn phát hành cổ phiếu năm 2016

f.1. Tình hình phát hành cổ phiếu năm 2016

Tên cổ phiếu	: Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
Mã cổ phiếu	: DIG
Loại cổ phiếu	: Phổ thông
Mệnh giá cổ phiếu	: 10.000 đồng
Ngày phát hành	: 16/12/2016
Ngày kết thúc	: 29/12/2016
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	: 21.000.000 cổ phiếu

Giá trị đăng ký phát hành	:	215.000.000.000 đồng
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	:	6.500.000 cổ phiếu
Giá trị đã phát hành	:	65.000.000.000 đồng
Số tiền thu được	:	65.000.000.000 đồng
Phí phát hành	:	15.000.000 đồng
Thu ròng từ đợt phát hành	:	64.985.000.000 đồng
Vốn chủ sở hữu tăng thêm	:	65.000.000.000 đồng

#### Mục đích phát hành

Theo nghị quyết của đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 số 01/2016/NQ-ĐHCD ngày 27/04/2016, số tiền phát hành thu được từ đợt chào bán sẽ được dùng để sử dụng vào các việc sau:

Đầu tư vào dự án khu đô thị du lịch sinh thái Long Tân, Nhơn Trạch, Đồng Nai : 64.985.000.000 đồng

**Cộng** 64.985.000.000 đồng

#### f.2. Tình hình sử dụng vốn phát hành cổ phiếu năm 2016 đến thời điểm 31/12/2017

Thanh toán chi phí đầu tư dự án khu đô thị du lịch sinh thái Long Tân, Nhơn Trạch, Đồng Nai : **12.382.579.819** đồng

#### 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)	960,63	982,63

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

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng hóa đã bán	306.223.880.382	316.711.728.581
Doanh thu bán thành phẩm đã bán	83.644.183.854	145.705.823.464
Doanh thu cung cấp dịch vụ	58.151.699.844	60.632.103.723
Doanh thu hợp đồng xây dựng	111.626.927.293	183.181.434.858
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.144.491.740.676	608.406.384.492
<b>Cộng</b>	<b>1.704.138.432.049</b>	<b>1.314.637.475.118</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	Năm nay VND	Năm trước VND
Giảm giá hàng bán	1.355.844.223	-
Hàng bán bị trả lại	109.072.070.967	162.708.886.794
<b>Cộng</b>	<b>110.427.915.190</b>	<b>162.708.886.794</b>
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu thuần bán hàng đã bán	306.223.880.382	316.711.728.581
Doanh thu thuần bán thành phẩm đã bán	83.628.033.854	145.705.823.464
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	58.151.699.844	60.632.103.723
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	110.271.083.070	183.181.434.858
Doanh thu thuần kinh doanh BĐS đầu tư	1.035.435.819.709	445.697.497.698
<b>Cộng</b>	<b>1.593.710.516.859</b>	<b>1.151.928.588.324</b>
4. Giá vốn hàng bán	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	284.439.290.475	292.158.109.491
Giá vốn của thành phẩm đã bán	75.378.489.842	118.993.015.249
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	6.629.138.033	13.808.485.581
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	73.371.848.304	145.449.621.367
Giá vốn kinh doanh bất động sản	762.003.107.589	262.784.641.319
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	148.650.000
<b>Cộng</b>	<b>1.201.821.874.243</b>	<b>833.342.523.007</b>
5. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND

Lãi tiền gửi, tiền cho vay	17.891.509.388	10.985.639.359
Nhượng bán các khoản đầu tư tài chính	69.723.321.466	4.216.000.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.416.835.500	6.136.537.085
Lãi chênh lệch tỷ giá	318.024.680	2.364.453.443
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	27.256	1.677.005
Doanh thu hoạt động tài chính khác	25.170	-
<b>Cộng</b>	<b>90.349.743.460</b>	<b>23.704.306.892</b>

6. Chi phí tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	16.997.532.131	15.687.433.198
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	99.155.303	27.324.528
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	12.598.303.924	4.224.168.113
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	37.391	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	(1.313.318.418)	8.091.297.389
Chi phí tài chính khác	150.728.122	216.520.113
<b>Cộng</b>	<b>28.532.438.453</b>	<b>51.666.905.016</b>

7. Chi phí bán hàng	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí cho nhân viên bán hàng	29.202.591.039	26.678.926.874
Chi phí Công cụ dụng cụ	9.058.952.432	10.008.972.813
Chi phí khấu hao TSCĐ	5.623.544.104	5.328.993.557
Chi phí nguyên vật liệu	1.400.664.182	1.092.503.986
Chi phí môi giới	25.646.586.234	7.015.924.657
Chi phí tiếp thị, quảng cáo	603.847.752	621.153.818
Chi phí sửa chữa	706.709.463	-
Chi phí điện nước	4.460.749.845	4.536.055.454
Chi phí vận chuyển	2.632.525.948	6.724.631.941
Chi phí khác	11.316.061.334	12.466.869.877
<b>Cộng</b>	<b>90.652.232.333</b>	<b>74.474.032.977</b>

8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí cho nhân viên quản lý	45.475.738.221	40.555.349.826
Chi phí hội nghị, tiếp khách	3.342.512.340	4.125.204.548
Dự phòng phải thu khó đòi	-	1.036.967.735
Chi phí nhiên liệu	1.394.979.237	860.271.629
Chi phí công cụ, dụng cụ	898.395.424	751.030.157

8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí khấu hao	3.499.951.600	2.963.153.789
Chi phí thuê đất	269.695.100	-
Dự phòng phải thu khó đòi	1.008.880.933	-
Chi phí mua ngoài	1.069.901.467	1.600.552.493
Chi phí khác	36.791.490.765	30.526.905.805
<b>Cộng</b>	<b>93.751.545.087</b>	<b>82.419.435.982</b>

9. Lợi nhuận khác	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Thu nhập khác</b>	<b>52.900.607.699</b>	<b>6.767.645.282</b>
Tiền chiết khấu, khuyến mãi	2.596.613.745	2.925.099.212
Xử lý công nợ không phải trả	152.462.161	-
Thu tiền phạt do vi phạm hợp đồng kinh tế	3.112.894.977	1.734.099.480
Thu nhập thanh lý tài sản cố định, công cụ dụng cụ	783.433.932	393.939.044
Phạt tiền lãi do chậm thanh toán	923.683.227	616.337.002
Thu do chi hộ	625.525.238	-
Chênh lệch do đánh giá tài sản góp vốn	29.634.531.796	-
Điều chỉnh doanh thu nhận trước của Công ty liên kết	13.377.562.624	-
Thu nhập khác	1.693.899.999	1.098.170.544
<b>Chi phí khác</b>	<b>4.370.483.447</b>	<b>5.710.185.630</b>
Giá trị còn lại của tài sản cố định thanh lý	25.724.023	3.790.332.903
Phạt chậm nộp, vi phạm hành chính	1.517.822.708	45.000.000
Phạt do vi phạm hợp đồng kinh tế	1.046.972.545	-
Thu do chi hộ	604.938.874	-
Chi phí khác	1.175.025.297	1.874.852.727
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>48.530.124.252</b>	<b>1.057.459.652</b>

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<b>255.343.657.001</b>	<b>91.817.011.881</b>
Các khoản điều chỉnh tăng, (giảm)	92.786.115.251	69.047.664.805
Lãi (lỗ) từ Công ty con	13.776.414.860	16.398.419.556
Hoàn nhập dự phòng từ Công ty con, Công ty liên kết	(8.351.404.091)	(3.061.074.396)
Lãi (lỗ) trong Công ty Liên doanh, liên kết	62.488.637.454	42.970.446.005
Lãi chưa thực hiện từ việc bán tài sản	(458.259.344)	(458.259.342)
Chi phí không được trừ khi tính thuế TNDN	25.360.547.846	3.208.458.667
Chênh lệch tỷ giá hối đoái lỗ Vina Đại Phước	13.706.551.071	23.419.265.222
Các khoản bị phạt	25.779.609	102.056.353

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm nay VND	Năm trước VND
Thù lao HĐQT, BKS không trực tiếp điều hành	247.000.000	246.000.000
Dự phòng phải thu khó đòi	1.024.688.314	49.902.917
Chuyển lỗ các năm sau	6.082.665.178	-
Chuyển lỗ các năm trước	(3.558.553.087)	(5.326.920.720)
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(9.223.129.348)	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	(2.364.092.372)
Cổ tức	(8.334.823.211)	(6.136.537.085)
<b>Tổng lợi nhuận tính thuế</b>	<b>348.129.772.252</b>	<b>160.864.676.686</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	39.192.766.796	31.547.425.874
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	13.761.014.437	(5.459.240.856)
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>52.953.781.233</b>	<b>37.006.666.730</b>

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	13.761.014.437	(5.367.588.987)
<b>Cộng</b>	<b>13.761.014.437</b>	<b>(5.367.588.987)</b>

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	196.234.898.683	58.445.977.758
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc (giảm) lợi nhuận	(6.324.881.477)	(5.100.000.000)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	189.910.017.206	53.345.977.758
Cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong năm	238.194.819	223.665.594
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>797</b>	<b>236</b>

13. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	977.645.352.921	288.135.812.771
Chi phí nhân công	155.574.593.674	181.042.366.981
Chi phí khấu hao tài sản cố định	20.893.792.299	23.768.823.401
Chi phí dịch vụ mua ngoài	134.244.498.008	797.517.537.028
Chi phí khác bằng tiền	729.729.157.626	103.062.076.357
<b>Cộng</b>	<b>2.018.087.394.528</b>	<b>1.393.526.616.538</b>

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1. Tài sản cho thuê hoạt động

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

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Từ 1 năm trở xuống	3.374.235.992	3.374.235.992
Trên 1 năm đến 5 năm	13.496.943.825	13.496.943.825
Trên 5 năm	122.878.397.539	126.252.633.531
<b>Cộng</b>	<b>139.749.577.356</b>	<b>143.123.813.348</b>

Tổng số tiền thuê phát sinh được ghi nhận là doanh thu trong năm là 3.374.235.992 VND (năm trước là: 3.374.235.992VND)..

### 2. Báo cáo bộ phận

**Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý:** Tổng Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý 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 2017	Thương mại	Dịch vụ	Xây dựng	Bất động sản	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần bộ phận	389.851.914.236	58.151.699.844	110.271.083.070	1.035.435.819.709	1.593.710.516.859
Chi phí bộ phận	(359.817.780.317)	(6.629.138.033)	(73.371.848.304)	(762.003.107.589)	(1.201.821.874.243)
<b>Kết quả kinh doanh bộ phận</b>	<b>30.034.133.919</b>	<b>51.522.561.811</b>	<b>36.899.234.766</b>	<b>273.432.712.120</b>	<b>391.888.642.616</b>

Doanh thu tài chính	90.349.743.460
Chi phí tài chính	(28.532.438.453)
Phần lãi hoặc lỗ trong Công ty liên doanh, liên kết	(62.488.637.454)
Chi phí bán hàng	(90.652.232.333)

Cho năm tài chính 2017	Thương mại	Dịch vụ	Xây dựng	Bất động sản	Tổng cộng VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp					(93.751.545.087)
Thu nhập khác					52.900.607.699
Chi phí khác					(4.370.483.447)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(39.192.766.796)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải trả					(13.761.014.437)
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>					<b>202.389.875.768</b>

Cho năm tài chính 2015	Thương mại	Dịch vụ, khác	Xây dựng	Bất động sản	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần bộ phận	462.417.552.045	183.181.434.858	60.632.103.723	445.697.497.698	1.151.928.588.324
Chi phí bộ phận	(411.299.774.740)	(145.449.621.367)	(13.808.485.581)	(262.784.641.319)	(833.342.523.007)

Kết quả kinh doanh bộ phận	51.117.777.305	37.731.813.491	46.823.618.142	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					6.767.645.282
Chi phí khác					(5.710.185.630)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(31.547.425.874)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải trả					5.367.588.987
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>					<b>65.637.174.994</b>

### 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.

### 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. Các nghiệp vụ chủ yếu trong kỳ như sau:

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch VND	Số dư cuối kỳ phải thu/(phải trả) VND
<b>Phải thu ngắn hạn về cung cấp SP, dịch vụ</b>			
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	396.192.500	299.677.500

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch VND	Số dư cuối kỳ phải thu/(phải trả) VND
Công ty CP Vina Đại Phước	Công ty liên kết	388.529.027	77.485.045
Công ty CP Đầu tư Phát triển XD-Bê Tông	Công ty liên kết	358.093.451	89.405.388
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	775.577.512	1.039.018.514
Công ty CP Đầu tư Việt Thiên Lâm	Công ty liên kết	-	199.363.995.196
Công ty CP DIC Số 4	Bên liên quan	15.202.500	52.500.000.000
Công ty TNHH J&D Đại An	Bên liên quan	-	93.082.175

### Phải thu của khách hàng dài hạn

Công ty CP Đầu tư Việt Thiên Lâm	Bên liên quan	-	119.618.397.118
Ông Phan Văn Bình	Bên liên quan	-	20.369.021.195
Ông Nguyễn Vũ Tuấn	Bên liên quan	-	20.369.016.499
Ông Lê Văn Hường	Bên liên quan	-	8.318.000.000

### Phải thu khác ngắn hạn

Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	14.951.324	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	657.258.861	469.344.944
Công ty CP Gạch men Anh em DIC	Công ty liên kết	1.267.361.110	8.101.900.556
Công ty CP ĐTPTXD DLThể thao VT	Công ty liên kết	-	309.795.286
Công ty CP DIC Số 4	Bên liên quan	1.540.222.223	740.222.223
Chi nhánh Công ty CP Đầu tư XD A.T.A	Bên liên quan	47.494.686.304	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng A.T.A	Bên liên quan	316.616.693	-

### Phải thu về cho vay ngắn hạn

Công ty CP ĐTPTXD DLThể thao VT	Công ty liên kết	2.500.000.000	-
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	29.000.000.000	35.700.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Thiên Tân	Cổ đông	4.000.000.000	-

### Phải thu về cho vay dài hạn

Công ty CP Gạch men Anh em DIC	Công ty liên kết	-	10.000.000.000
Chi nhánh Công ty CP Đầu tư XD A.T.A	Bên liên quan	-	16.242.803.794

### Phải thu về góp vốn liên doanh

Công ty CP Đầu tư và Thương mại DIC	Bên liên quan	-	3.000.000.000
Chi nhánh Công ty CP Đầu tư XD A.T.A	Bên liên quan	-	84.318.359.768

### Phải trả ngắn hạn về cung cấp dịch vụ

Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	28.572.964.951	(10.115.029.158)
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	2.864.713.581	-
Công ty CP ĐTPTXD DLThể thao VT	Công ty liên kết	15.510.000	-
Công ty CP DIC Số 4	Bên liên quan	168.488.586.905	(47.868.185.742)

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

Vũng Tàu, ngày 19 tháng 04 năm 2018

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

<b>Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Giá trị giao dịch VND</b>	<b>Số dư cuối kỳ phải thu/(phải trả) VND</b>
Công ty CP ĐTPTXD Thanh Bình	Bên liên quan	6.339.252.389	(9.246.430.292)
<b>Trả trước ngắn hạn cho người bán</b>		<b>53.449.987.066</b>	<b>7.335.286.419</b>
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	53.449.987.066	7.335.286.419

Trong 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:

<b>Nội dung</b>	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
Thù lao, thưởng HĐQT và Ban kiểm soát	4.667.184.594	4.501.644.516

**5. Thông tin về số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP.

**Người lập biểu**

**Kế toán trưởng**




Tổng Giám đốc



**Lê Thành Hưng**

**Nguyễn Quang Tín**

**Trần Minh Phú**

Lập, ngày 30 tháng 3 năm 2018



**Nguyễn Thiện Tuấn**



Địa chỉ: Số 265 Lê Hồng  
Phong, P.8, Tp. Vũng  
Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng  
Tàu



Tel: (0254) 3 859 248  
Fax: (0254) 3 560 712



Website: [www.dic.vn](http://www.dic.vn)