

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2018



Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kết quả công tác soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	12 - 47

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

THÔNG TIN CHUNG

TỔNG CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Trần Minh Phú	Tổng Giám đốc	
Ông Hoàng Văn Tăng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Bùi Văn Sự	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Văn Thành	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đặng Xuân Hương	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2018
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2018

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

HỘI ĐỒNG ĐẦU TƯ

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

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

TIỂU BAN NHÂN SỰ VÀ TIỀN LƯƠNG

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Tổng Công ty có các công ty con như được trình bày trong Thuyết minh số 15.1 trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Tổng Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Đồng thời, Tổng Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 để ngày 28 tháng 8 năm 2018.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Trần Minh Phú
Tổng Giám đốc



Phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị:

Nguyễn Thiện Tuấn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 28 tháng 8 năm 2018

Số tham chiếu: 61208332/20395083

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng ("Tổng Công ty") được lập ngày 28 tháng 8 năm 2018 và được trình bày từ trang 6 đến trang 47, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

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

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Tổng Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này và báo cáo soát xét của chúng tôi đề ngày 28 tháng 8 năm 2018 đã đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần.

Kết luận của chúng tôi về công tác soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Vấn đề khác

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



Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2018

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.800.986.911.035	4.550.886.009.069
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	419.006.274.061	188.003.235.025
111	1. Tiền		141.798.186.980	112.892.333.404
112	2. Các khoản tương đương tiền		277.208.087.081	75.110.901.621
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	40.000.000.000	40.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		40.000.000.000	40.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.133.968.512.075	875.810.943.768
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	778.900.270.040	665.508.904.842
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	241.501.383.437	45.481.842.353
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	14.600.000.000	38.955.480.742
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	108.022.219.547	135.314.857.290
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(9.055.360.949)	(9.450.141.459)
140	IV. Hàng tồn kho	10	3.145.696.238.290	3.397.660.962.411
141	1. Hàng tồn kho		3.145.696.238.290	3.397.660.962.411
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		62.315.886.609	49.410.867.865
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	58.429.173.679	46.245.831.825
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	4.671.720
153	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước		3.886.712.930	3.160.364.320

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B01a-DN

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.402.470.629.371	1.350.730.981.967
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		279.130.357.686	298.715.111.538
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6	168.674.434.812	168.674.434.812
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	8	23.137.563.106	42.722.316.958
216	3. Phải thu dài hạn khác	9	87.318.359.768	87.318.359.768
220	II. Tài sản cố định		34.828.268.813	27.539.727.886
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	34.376.576.233	27.079.822.714
222	Nguyên giá		65.495.331.766	56.146.422.675
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(31.118.755.533)	(29.066.599.961)
227	2. Tài sản cố định vô hình		451.692.580	459.905.172
228	Nguyên giá		624.157.000	624.157.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(172.464.420)	(164.251.828)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	116.768.464.925	118.213.023.253
231	1. Nguyên giá		144.455.832.878	144.455.832.878
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(27.687.367.953)	(26.242.809.625)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.173.048.503	1.173.048.503
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.173.048.503	1.173.048.503
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	970.570.489.444	901.192.499.647
251	1. Đầu tư vào công ty con		425.161.278.865	357.911.278.865
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		426.321.383.792	361.069.657.533
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		246.418.909.000	300.108.455.407
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(143.331.082.213)	(133.896.892.158)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		16.000.000.000	16.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		-	3.897.571.140
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	-	3.897.571.140
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		6.203.457.540.406	5.901.616.991.036

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.166.282.033.969	2.977.001.750.818
310	I. Nợ ngắn hạn		2.696.032.905.027	1.446.069.134.944
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	148.366.742.521	214.703.614.746
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	951.241.271.845	755.126.533.363
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	63.444.971.669	33.349.042.433
314	4. Phải trả người lao động		3.282.188.412	5.872.006.347
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	29.917.259.043	86.059.772.024
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		3.376.145.082	3.374.235.992
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	134.528.007.850	126.365.116.770
320	8. Vay ngắn hạn	21	1.357.554.433.551	223.618.668.525
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.321.885.054	(2.399.855.256)
330	II. Nợ dài hạn		470.249.128.942	1.530.932.615.874
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		133.001.105.336	134.688.223.332
338	2. Vay dài hạn	21	329.578.249.461	1.388.574.618.397
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	29.3	7.669.774.145	7.669.774.145
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.037.175.506.437	2.924.615.240.218
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	3.037.175.506.437	2.924.615.240.218
411	1. Vốn cổ phần		2.381.948.190.000	2.381.948.190.000
411a	- Cổ phiếu cổ đông có quyền biểu quyết		2.381.948.190.000	2.381.948.190.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		66.111.261.707	66.111.261.707
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		172.217.135.115	164.514.693.105
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		416.898.919.615	312.041.095.406
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		296.636.211.386	183.667.061.910
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		120.262.708.229	128.374.033.496
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.203.457.540.406	5.901.616.991.036


Lê Thành Hưng
Người lập


Nguyễn Quang Tín
Kế toán trưởng




Trần Minh Phú
Tổng Giám đốc

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	858.889.907.829	307.495.220.114
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	(35.358.358.760)	(20.935.338.062)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	823.531.549.069	286.559.882.052
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(610.196.909.313)	(252.993.093.046)
20	5. Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ		213.334.639.756	33.566.789.006
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	28.745.012.867	12.969.411.193
22	7. Chi phí tài chính	25	(15.287.463.300)	4.626.959.357
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(5.846.661.905)	(5.098.369.857)
25	8. Chi phí bán hàng	26	(23.244.656.025)	(5.417.972.856)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(49.906.705.798)	(31.325.088.784)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		153.640.827.500	14.420.097.916
31	11. Thu nhập khác	27	3.765.237.207	31.119.842.527
32	12. Chi phí khác	27	(4.153.650.613)	(1.027.440.456)
40	13. (Lỗ) lợi nhuận khác		(388.413.406)	30.092.402.071
50	14. Lợi nhuận kế toán trước thuế		153.252.414.094	44.512.499.987
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(32.989.705.865)	(12.503.280.896)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	29.3	-	2.741.310.214
60	17. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		120.262.708.229	34.750.529.305



Lê Thành Hưng
Người lập



Nguyễn Quang Tín
Kế toán trưởng



Trần Minh Phú
Tổng Giám đốc

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		153.252.414.094	44.512.499.987
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		3.504.926.492	3.127.923.874
03	Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		9.039.409.545	(19.715.897.795)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(28.745.012.867)	(33.781.017.712)
06	Chi phí lãi vay		5.846.661.905	5.098.369.857
08	Lãi (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		142.898.399.169	(758.121.789)
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(302.188.349.622)	148.001.819.412
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		274.279.389.103	(240.210.930.059)
11	Tăng các khoản phải trả		218.872.619.159	170.649.558.854
12	Tăng chi phí trả trước		(8.285.770.714)	(9.060.707.172)
14	Lãi vay đã trả		(140.924.303.190)	(57.101.071.493)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(34.087.902.806)	(27.480.974.317)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(980.701.700)	(2.766.623.500)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		149.583.379.399	(18.727.050.064)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(38.909.091)	(347.985.000)
23	Tiền chi cho vay đơn vị khác		(224.100.000.000)	(71.600.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay đơn vị khác		226.742.803.794	34.480.533.827
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(99.333.448.652)	(20.765.468.204)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		54.139.000.000	48.763.340.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		50.675.685.860	10.063.481.373
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		8.085.131.911	593.901.996
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	21	201.770.783.768	188.787.376.159
34	Tiền trả nợ gốc vay	21	(128.436.256.042)	(112.255.029.918)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		73.334.527.726	76.532.346.241

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		231.003.039.036	58.399.198.173
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		188.003.235.025	166.467.364.889
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	419.006.274.061	224.866.563.062



Lê Thành Hưng
Người lập



Nguyễn Quang Tín
Kế toán trưởng



Trần Minh Phú
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 là 259 người (31 tháng 12 năm 2017: 259 người).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Tổng Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 15.1. Tổng Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Đồng thời, Tổng Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng đề ngày 28 tháng 8 năm 2018.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo tài chính giữa niên độ này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.3. *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tổng Công ty là Nhật ký chung.

2.4. *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Tổng Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.5. *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tổng Công ty là VND.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1. *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2. *Hàng tồn kho*

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

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

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

3.2. Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng tồn kho khác

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

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

Nguyên vật liệu, công cụ và dụng cụ chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tổng Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

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

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

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Tổng Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối mà Tổng Công ty nhận được từ số lợi nhuận thuần lũy kế của công ty con sau ngày Tổng Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Tổng Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết mà trong đó Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên kết sau ngày Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Tổng Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động của Tổng Công ty.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.13 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Tổng Công ty được xác lập.

Tiền cho thuê

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

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

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

3.14 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.14 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

3.15 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Tiền mặt	2.341.443.736	1.630.431.293
Tiền gửi ngân hàng	139.456.743.244	111.261.902.111
Các khoản tương đương tiền (*)	277.208.087.081	75.110.901.621
TỔNG CỘNG	419.006.274.061	188.003.235.025

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi tại ngân hàng với kỳ hạn dưới ba tháng và hưởng lãi suất theo lãi suất từ 4,8%/năm đến 5,3%/năm.

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện khoản tiền gửi ngắn hạn có thời hạn mười hai tháng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng hải Việt Nam - Chi nhánh Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và hưởng lãi suất 7,2%/năm. Giá trị khoản đầu tư này đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn (Thuyết minh số 21.1).

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

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Ngắn hạn	778.900.270.040	665.508.904.842
Phải thu khách hàng Dự án Chung cư Cao tầng Phoenix (*)	281.863.981.394	140.576.563.229
Phải thu khách hàng Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	220.042.294.746	187.204.948.311
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thiên Lâm	72.689.598.078	79.745.598.078
Công ty Cổ phần DCP Châu Á	45.880.237.500	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Phước An	31.390.523.992	48.254.830.162
Ban Quản lý Dự án Sở Xây dựng Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	31.061.301.282	31.061.301.282
Công ty Cổ phần DIC Số 4	25.900.000.000	52.500.000.000
Phải thu khách hàng Dự án Khu đô thị Chí Linh	24.034.484.101	28.659.775.738
Phải thu khách hàng Dự án Thủy Tiên	14.212.468.572	14.246.491.223
Công ty TNHH Phước An	-	60.463.000.000
Khác	31.825.380.375	22.796.396.819
Dài hạn	168.674.434.812	168.674.434.812
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thiên Lâm	119.618.397.118	119.618.397.118
Ông Phan Văn Bình	20.369.021.195	20.369.021.195
Ông Nguyễn Vũ Tuấn	20.369.016.499	20.369.016.499
Ông Lê Văn Hưởng	8.318.000.000	8.318.000.000
TỔNG CỘNG	947.574.704.852	834.183.339.654
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(2.531.404.045)	(2.926.184.555)
GIÁ TRỊ THUẦN	945.043.300.807	831.257.155.099
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	<i>219.037.528.128</i>	<i>253.486.932.170</i>
<i>Các bên khác</i>	<i>726.005.772.679</i>	<i>577.770.222.929</i>

(*) Tổng Công ty đã thế chấp khoản phải thu khách hàng này cho các khoản vay dài hạn (Thuyết minh số 21.3).

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
Số đầu kỳ	2.926.184.555	12.073.410.358
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(394.780.510)	(1.022.173.002)
Số cuối kỳ	<u>2.531.404.045</u>	<u>11.051.237.356</u>

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09a-DN

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

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam	192.483.909.421	7.335.286.419
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Thiên Quang	15.846.017.036	-
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông 68	10.312.541.774	10.312.541.774
Công ty TNHH Cơ điện Phúc Yên	4.569.407.200	-
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Công nghiệp Hưng Việt	3.473.251.556	-
Công ty Cổ phần Thành Thắng Thăng Long Khác	- 14.816.256.450	4.366.690.531 23.467.323.629
TỔNG CỘNG	241.501.383.437	45.481.842.353
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	193.573.556.471	8.317.976.419
<i>Các bên khác</i>	47.927.826.966	37.163.865.934

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Ngắn hạn	14.600.000.000	38.955.480.742
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Khoáng sản Miền Trung	4.600.000.000	1.400.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Phước An	10.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam	-	35.700.000.000
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông DIC Miền Đông	-	1.755.480.742
Công ty Cổ phần Thủy Cung DIG	-	100.000.000
Dài hạn	23.137.563.106	42.722.316.958
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông DIC Miền Đông	4.712.556.956	8.054.507.014
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC	4.220.006.150	4.220.006.150
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Khoáng sản Miền Trung	4.205.000.000	4.205.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng A.T.A - Ban quản lý Dự án A.T.A	-	16.242.803.794
TỔNG CỘNG	37.737.563.106	81.677.797.700
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	27.737.563.106	65.434.993.906
<i>Các bên khác</i>	10.000.000.000	16.242.803.794

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

9. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Ngắn hạn	108.022.219.547	135.314.857.290
Tạm ứng tiền đền bù cho Ban bồi thường, giải phóng mặt bằng	55.437.625.600	55.437.625.600
Trong đó:		
Dự án Long Tân	40.412.625.600	40.412.625.600
Dự án Bắc Vũng Tàu	13.025.000.000	13.025.000.000
Dự án Bàu Trũng	2.000.000.000	2.000.000.000
Lãi phải thu	19.678.076.726	43.235.621.413
Tạm ứng cho nhân viên	18.959.479.971	15.707.263.461
Cổ tức nhận được	6.392.674.500	-
Khác	7.554.362.750	20.934.346.816
Dài hạn	87.318.359.768	87.318.359.768
Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng A.T.A.	84.318.359.768	84.318.359.768
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại DIC	3.000.000.000	3.000.000.000
TỔNG CỘNG	195.340.579.315	222.633.217.058
Dự phòng phải thu khác	(6.523.956.904)	(6.523.956.904)
GIÁ TRỊ THUẦN	188.816.622.411	216.109.260.154
Trong đó:		
Các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	32.553.049.759	20.376.475.041
Các bên khác	156.263.572.652	195.732.785.113

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Bất động sản dở dang (*)	2.956.855.481.632	3.131.356.421.360
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	169.780.453.993	244.142.587.187
Hàng hóa bất động sản	16.297.373.621	19.740.307.834
Nguyên liệu, vật liệu	2.444.993.231	2.421.646.030
Hàng hóa	317.935.813	-
TỔNG CỘNG	3.145.696.238.290	3.397.660.962.411

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

10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên (i)	882.677.651.032	949.330.409.408
Dự án Khu du lịch Đô thị Sinh thái Đại Phước (i)	733.828.462.178	823.210.933.139
Dự án Khu căn hộ Cao cấp DIC Phoenix	578.076.244.159	765.042.848.033
Dự án Chung cư B13 - Vũng Tàu Gateway	239.603.358.129	173.276.718.027
Dự án Cơ sở Hạ tầng Khu trung tâm Chí Linh - Vũng Tàu (i)	148.508.886.770	127.633.595.584
Dự án Khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch	133.271.552.691	121.135.768.091
Dự án Khu dân cư Phường 4, Hậu Giang (i)	106.167.172.453	105.562.524.830
Dự án Khách sạn DIC Star - Vĩnh Yên	82.097.251.611	42.455.949.624
Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques	19.270.411.512	2.894.229.758
Dự án Khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch	12.194.765.594	8.711.187.773
Dự án Khu đô thị Đường 51B, Vũng Tàu	8.849.329.280	2.358.537.215
Các dự án khác	12.310.396.223	9.743.719.878
TỔNG CỘNG	<u>2.956.855.481.632</u>	<u>3.131.356.421.360</u>

(i) Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản hình thành từ vốn vay của các dự án trên đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn, các khoản vay dài hạn và trái phiếu như đã trình bày trong các *Thuyết minh số 21.1, Thuyết minh số 21.2 và Thuyết minh số 21.3.*

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Ngắn hạn	58.429.173.679	46.245.831.825
Chi phí môi giới dự án	58.080.683.747	45.824.138.783
Công cụ, dụng cụ	348.489.932	421.693.042
Dài hạn		
Chi phí thuê văn phòng	-	3.897.571.140
TỔNG CỘNG	<u>58.429.173.679</u>	<u>50.143.402.965</u>

12. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

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

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09a-DN

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản có định khác	Tổng cộng
						VND
Nguyên giá:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	20.575.107.190	4.297.143.130	28.604.770.214	2.211.545.321	457.856.820	56.146.422.675
Mua mới trong kỳ	-	-	9.310.000.000	38.909.091	-	9.348.909.091
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	20.575.107.190	4.297.143.130	37.914.770.214	2.250.454.412	457.856.820	65.495.331.766
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	869.652.944	34.080.000	6.501.236.611	1.486.519.070	271.318.182	9.162.806.807
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	(8.978.201.994)	(1.938.047.177)	(16.158.808.101)	(1.666.206.434)	(325.336.255)	(29.066.599.961)
Khấu hao trong kỳ	(292.344.152)	(225.046.502)	(1.439.861.002)	(76.250.052)	(18.653.864)	(2.052.155.572)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	(9.270.546.146)	(2.163.093.679)	(17.598.669.103)	(1.742.456.486)	(343.990.119)	(31.118.755.533)
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	11.596.905.196	2.359.095.953	12.445.962.113	545.338.887	132.520.565	27.079.822.714
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	11.304.561.044	2.134.049.451	20.316.101.111	507.997.926	113.866.701	34.376.576.233

Một số tài sản có định của Tổng Công ty đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn (Thuyết minh số 21.1).

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

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND
Quyền sử dụng đất

Nguyên giá:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 30 tháng 6 năm 2018 144.455.832.878

Giá trị khấu hao lũy kế:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 (26.242.809.625)
Khấu hao trong kỳ (1.444.558.328)

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 (27.687.367.953)

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 118.213.023.253

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 116.768.464.925

Thuyết minh bổ sung:

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

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

Khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong *Thuyết minh số 32*.

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

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09a-DN

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

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
		VND
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 15.1)	425.161.278.865	357.911.278.865
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 15.2)	426.321.383.792	361.069.657.533
Đầu tư vào các đơn vị khác (Thuyết minh số 15.3)	246.418.909.000	300.108.455.407
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 15.4)	16.000.000.000	16.000.000.000
TỔNG CỘNG	1.113.901.571.657	1.035.089.391.805
Dự phòng cho các khoản đầu tư dài hạn	(143.331.082.213)	(133.896.892.158)
GIÁ TRỊ THUẬN	970.570.489.444	901.192.499.647

15.1 Đầu tư vào công ty con

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
		%		%
Công ty Cổ phần Thủy Cung DIG (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Phương Bắc)	147.250.000.000	-	80.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC	84.135.660.000	(48.294.440.273)	84.135.660.000	(45.059.172.871)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nam	75.902.432.291	(7.847.392.172)	75.902.432.291	(4.819.543.394)
Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại DIC	75.389.000.000	-	75.389.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Khoáng Sản Miền Trung	20.360.390.000	(19.203.148.127)	20.360.390.000	(17.172.858.867)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) Số 2	12.862.796.574	-	12.862.796.574	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1	7.751.000.000	-	7.751.000.000	-
Công ty TNHH Quản lý Khai thác tài sản DIC Bình Minh	1.510.000.000	(617.536.961)	1.510.000.000	(617.536.961)
TỔNG CỘNG	425.161.278.865	(75.962.517.533)	357.911.278.865	(67.669.112.093)

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

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

15.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

Công ty có tám (8) công ty con, bao gồm:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

15.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

Công ty có tám (8) công ty con, bao gồm: (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, Tổng Công ty nắm giữ 100,00% vốn chủ sở hữu của DIC Bình Minh.

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09a-DN

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

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

15.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Loại hình kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017	
	Giá gốc	Dự phòng %	Giá gốc	Dự phòng %
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam (*)	245.450.768.652	- 46,00%	189.200.000.000	- 43,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thiên Lâm (*)	86.220.344.334	22,00%	86.220.344.334	(2.754.499.240) 22,00%
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em	34.511.962.306	40,83%	34.511.962.306	(34.511.962.306) 40,83%
Công ty Cổ phần DIC Số 4 ("DIC Số 4") (**)	19.402.184.500	- 20,86%	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Bé tông	17.982.564.000	- 36,00%	17.982.564.000	- 36,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Du lịch Thể thao Vũng Tàu	17.938.560.000	(1.836.911.115) 23,92%	17.938.560.000	(690.001.746) 23,92%
Công ty Cổ phần Bất động sản DIC	4.815.000.000	- 42,67%	4.815.000.000	- 42,67%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An	-	-	10.401.226.893	- 29,97%
TỔNG CỘNG	426.321.383.792	(39.103.372.661)	361.069.657.533	(37.956.463.292)

(*) Tổng Công ty đã thế chấp các khoản đầu tư này cho các khoản vay dài hạn như đã trình bày trong các Thuyết minh số 21.2 và Thuyết minh số 21.3.

(**) Tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty tại DIC Số 4 đã tăng lên 26,23% sau khi DIC Số 4 hoàn tất chuyển đổi 50% số lượng trái phiếu đã phát hành vào ngày 17 tháng 8 năm 2018 (Thuyết minh số 15.4).

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09a-DN

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

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

15.3 Đầu tư vào các đơn vị khác

Loại hình kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Công ty Cổ phần Vina Đại Phước (*)	128.800.000.000	(7.481.277.466)	128.800.000.000	(7.481.277.466)	8,00%
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Phú Quốc	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-	6,67%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại DIC	40.204.950.907	-	40.204.950.907	-	14,75%
Công ty Cổ phần Cao su Phú Riềng - Kratie	20.000.000.000	(20.000.000.000)	20.000.000.000	(20.000.000.000)	5,00%
Công ty Cổ phần Sông Đà Hà Nội	6.000.000.000	-	6.000.000.000	-	15,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Thanh Bình	1.240.000.000	(783.914.553)	1.240.000.000	(783.914.553)	9,02%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An	173.958.093	-	-	-	0,50%
Công ty TNHH Taekwang - DIC	-	-	38.025.000.000	-	10,00%
Công ty TNHH J&D Đại An	-	-	8.469.000.000	(6.124.754)	5,00%
Công ty Cổ phần DIC Số 4	-	-	7.369.504.500	-	14,55%
TỔNG CỘNG	246.418.909.000	(28.265.192.019)	300.108.455.407	(28.271.316.773)	

(*) Tổng Công ty đã thế chấp khoản đầu tư này cho các khoản vay dài hạn như đã trình bày trong các Thuyết minh số 21.2 và Thuyết minh số 21.3.

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

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

15.4 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

(*) Trái phiếu chuyển đổi này có kỳ hạn 3 năm kể từ ngày 24 tháng 1 năm 2017, hưởng lãi suất 10%/năm. Phương thức trả lãi 6 tháng/lần. Mệnh giá trái phiếu là 100.000 VND/trái phiếu. Tỷ lệ chuyển đổi là 1 trái phiếu mệnh giá 100.000 VND/trái phiếu sẽ được chuyển đổi thành 10 cổ phiếu mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu. Ngày chuyển đổi trong vòng 7 ngày làm việc kể từ ngày đến hạn chuyển đổi (bao gồm đợt 1, sau 18 tháng kể từ ngày hoàn thành đợt trái phiếu thực hiện chuyển đổi 50% số lượng trái phiếu thành cổ phiếu, đợt 2, vào ngày đến hạn thanh toán của trái phiếu thực hiện chuyển đổi tiếp 50% số lượng trái phiếu còn lại thành cổ phiếu).

Vào ngày 17 tháng 8 năm 2018, DIC Số 4 đã hoàn tất chuyển đổi 50% số lượng trái phiếu phát hành, theo đó, tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty tại DIC Số 4 đã tăng lên 26,23% (Thuyết minh số 15.2).

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Công ty Cổ phần DIC Số 4	31.493.433.615	47.868.185.742
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2	25.150.938.627	28.137.737.377
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1	16.662.446.564	58.970.208.460
Khác	75.059.923.715	79.727.483.167
TỔNG CỘNG	148.366.742.521	214.703.614.746
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	88.479.706.885	160.916.513.498
<i>Các bên khác</i>	59.887.035.636	53.787.101.248

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Khách hàng Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	433.614.485.779	304.228.516.476
Khách hàng Dự án Khu dân cư Hiệp Phước	207.635.760.525	197.704.569.759
Khách hàng Dự án Phoenix	201.243.430.660	142.503.740.211
Khách hàng Dự án Khu du lịch Đô thị Sinh thái Đại Phước	65.675.401.122	69.032.350.895
Khách hàng Dự án Khu Chí Linh	30.921.637.091	31.206.390.691
Khách hàng các dự án khác	12.150.556.668	10.450.965.331
TỔNG CỘNG	951.241.271.845	755.126.533.363

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

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

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2018
Phải thu				
Thuế TNDN tạm nộp	2.460.299.583	5.098.381.269	(3.671.967.922)	3.886.712.930
Thuế giá trị gia tăng	704.736.457	-	(704.736.457)	-
TỔNG CỘNG	<u>3.165.036.040</u>	<u>5.098.381.269</u>	<u>(4.376.704.379)</u>	<u>3.886.712.930</u>
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	2.392.446.488	47.994.955.553	(17.820.569.169)	32.566.832.872
Thuế thu nhập doanh nghiệp	30.449.569.025	32.989.705.865	(32.661.489.459)	30.777.785.431
Thuế thu nhập cá nhân	507.026.920	804.564.494	(1.211.238.048)	100.353.366
TỔNG CỘNG	<u>33.349.042.433</u>	<u>81.789.225.912</u>	<u>(51.693.296.676)</u>	<u>63.444.971.669</u>

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Chi phí lãi vay	22.920.407.622	76.678.701.203
Chi phí hoạt động	6.996.851.421	9.381.070.821
TỔNG CỘNG	<u>29.917.259.043</u>	<u>86.059.772.024</u>

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Phải trả chi phí đền bù, giải tỏa	40.069.790.498	53.034.154.726
Lệ phí trước bạ, phí bảo trì chung cư	42.135.537.158	34.313.329.501
Lợi nhuận được chia từ hợp tác kinh doanh	38.874.049.458	29.501.100.289
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.651.307.500	3.578.338.160
Khác	7.797.323.236	5.938.194.094
TỔNG CỘNG	<u>134.528.007.850</u>	<u>126.365.116.770</u>

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09a-DN

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

21. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2018
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1 và 21.2)	616.506.674.920	201.770.783.768	(128.336.256.042)	689.941.202.646
Trái phiếu (Thuyết minh số 21.3)	1.000.000.000.000	-	-	1.000.000.000.000
Vay từ các cá nhân	100.000.000	-	(100.000.000)	-
Chi phí phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 21.3)	(4.413.387.998)	-	1.604.868.364	(2.808.519.634)
TỔNG CỘNG	1.612.193.286.922	201.770.783.768	(126.831.387.678)	1.687.132.683.012

Trong đó:
Ngắn hạn
Dài hạn

1.357.554.433.551
329.578.249.461

21.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	29.997.075.343	Từ ngày 14 tháng 10 năm 2018 đến ngày 14 tháng 5 năm 2019	8,7%	Quyền sử dụng đất, tài sản, và văn phòng làm việc của Tổng Công ty tại số 265, Đường Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tỉnh Đồng Nai	120.000.000.000	Ngày 8 tháng 2 năm 2019	8%	Quyền sử dụng đất tại xã Đại Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai
TỔNG CỘNG	149.997.075.343			

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09a-DN

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

21.	VAY (tiếp theo)	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
21.2	Vay ngân hàng dài hạn	VND			
	Ngân hàng				
	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Vũng Tàu	264.971.576.230	Từ ngày 22 tháng 7 năm 2018 đến ngày 7 tháng 10 năm 2020	10,3%	Quyền sử dụng đất của các dự án bao gồm: Khu trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu, Khu đô thị Du lịch Sinh thái Đại Phước, Khu dân cư Thương mại Phường 4, Hậu Giang, Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên; và phần góp vốn và quyền phát sinh từ phần góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thiên Lâm và Công ty Cổ phần Vina Đại Phước
	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Vũng Tàu	46.600.401.327	Từ ngày 25 tháng 7 năm 2018 đến ngày 30 tháng 9 năm 2020	11,3%	Quyền sử dụng đất, toàn bộ tài sản và các quyền lợi ích khác phát sinh từ dự án Chung cư Vũng Tàu Gateway tại Khu Trung tâm Chí Linh, Phường Nguyễn An Ninh, Thành phố Vũng Tàu
	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu - Chi nhánh Hồ Chí Minh	228.372.149.746	Từ ngày 25 tháng 7 năm 2018 đến ngày 25 tháng 1 năm 2021	9,5%	Khoản phải thu và quyền phát sinh của Tổng Công ty có được theo các hợp đồng bán/cho thuê dài hạn của Dự án Khu căn hộ thuộc khối B-Tổ hợp khách sạn 5 sao Pullman và Trung tâm hội nghị triển lãm Quốc tế Thành phố Vũng Tàu, hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng Hàng hải Việt Nam - Chi nhánh Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và 18.920.000 cổ phần phổ thông của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phương Nam do Tổng Công ty nắm giữ
	TỔNG CỘNG	539.944.127.303			
	Trong đó				
	Vay dài hạn đến hạn trả	210.365.877.842			
	Vay dài hạn	329.578.249.461			

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

21. VAY (tiếp theo)

21.3 Trái phiếu phát hành

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

(*) Vào ngày 16 tháng 5 năm 2014, Tổng Công ty đã phát hành 1.000 trái phiếu thường với mã số DIC.BOND.2014.1000, mệnh giá 1 tỷ VND/trái phiếu được hoàn trả vào ngày 16 tháng 5 năm 2019. Lãi trái phiếu được trả định kỳ hàng năm. Lãi suất trái phiếu cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên là 12,2%/năm. Từ kỳ tính lãi thứ 2, lãi suất trái phiếu được xác định theo nguyên tắc bằng tổng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 4%/năm. Lãi suất tham chiếu được xác định bằng trung bình cộng lãi suất huy động tiết kiệm cá nhân bằng VND niêm yết công khai, trả lãi sau, kỳ hạn 12 tháng công bố tại Sở giao dịch/Chi nhánh của bốn ngân hàng thương mại tại Hà Nội gồm: (i) Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch I; (ii) Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Sở giao dịch; (iii) Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội; (iv) Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Sở giao dịch tại ngày xác định lãi suất.

Mục đích phát hành: (i) Tái cơ cấu nguồn vốn của Tổng Công ty, (ii) Tăng quy mô vốn hoạt động và đầu tư vào Dự án Căn hộ Cao cấp DIC - Phoenix và Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên.

Trái phiếu này được đảm bảo bằng các tài sản sau:

- ▶ Quyền sử dụng đất của các dự án: Dự án khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước, dự án Khu dân cư phường 4 Hậu Giang, dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên, dự án Khu căn hộ Cao cấp DIC Phoenix, Dự án Chung cư B13 - Vũng Tàu Gateway;
- ▶ Phần vốn góp vào Công ty Cổ phần Vina Đại Phước, Công ty TNHH J&D Đại An, Công ty TNHH Teakwang - DIC và Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thiên Lâm.

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09a-DN

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tính hình thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	2.381.948.190.000	66.111.261.707	159.220.864.853	301.442.386.964	2.908.722.703.524
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	34.750.529.305	34.750.529.305
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(5.293.828.252)	(5.293.828.252)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	5.293.828.252	(5.293.828.252)	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>2.381.948.190.000</u>	<u>66.111.261.707</u>	<u>164.514.693.105</u>	<u>325.605.259.765</u>	<u>2.938.179.404.577</u>
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	2.381.948.190.000	66.111.261.707	164.514.693.105	312.041.095.406	2.924.615.240.218
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	120.262.708.229	120.262.708.229
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(7.702.442.010)	(7.702.442.010)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	7.702.442.010	(7.702.442.010)	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	<u>2.381.948.190.000</u>	<u>66.111.261.707</u>	<u>172.217.135.115</u>	<u>416.898.919.615</u>	<u>3.037.175.506.437</u>

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

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Giao dịch về vốn với chủ sở hữu

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

22.3 Cổ phiếu

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

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
Tổng doanh thu	858.889.907.829	307.495.220.114
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	856.100.302.133	279.438.313.145
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.789.605.696	2.491.893.469
Doanh thu hoạt động xây dựng	-	25.565.013.500
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán trả lại	(35.358.358.760)	(20.935.338.062)
Doanh thu thuần	823.531.549.069	286.559.882.052
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	820.741.943.373	258.502.975.083
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.789.605.696	2.491.893.469
Doanh thu hoạt động xây dựng	-	25.565.013.500

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

23. DOANH THU (tiếp theo)

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Lãi tiền gửi và cho vay	11.672.907.167	12.282.138.793
Cổ tức được chia	6.392.674.500	687.272.400
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư tài chính	10.679.431.200	-
TỔNG CỘNG	<u>28.745.012.867</u>	<u>12.969.411.193</u>

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	608.509.241.188	227.591.049.137
Giá vốn dịch vụ cung cấp	1.687.668.125	2.054.325.285
Giá vốn hoạt động xây dựng	-	23.347.718.624
TỔNG CỘNG	<u>610.196.909.313</u>	<u>252.993.093.046</u>

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Chi phí lãi vay	5.846.661.905	5.098.369.857
Chiết khấu thanh toán, lãi mua hàng trả chậm	6.611.340	69.566.757
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	8.822.925.277
Trích lập (hoàn nhập) dự phòng đầu tư tài chính	9.434.190.055	(18.617.821.248)
TỔNG CỘNG	<u>15.287.463.300</u>	<u>(4.626.959.357)</u>

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

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Chi phí bán hàng	23.244.656.025	5.417.972.856
Chi phí môi giới	20.201.468.835	5.278.092.438
Chi phí quảng cáo	2.401.150.826	33.383.600
Chi phí khác	642.036.364	106.496.818
Chi phí quản lý doanh nghiệp	49.906.705.798	31.325.088.784
Chi phí giao tế	15.040.000.000	3.235.000.000
Chi phí nhân viên	13.739.035.265	12.401.656.737
Chi phí khấu hao	1.822.244.728	1.447.320.682
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.181.913.236	785.162.429
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	684.998.971	453.482.692
Chi phí khác	17.438.513.598	13.002.466.244
TỔNG CỘNG	73.151.361.823	36.743.061.640

27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Thu nhập khác	3.765.237.207	31.119.842.527
Thu tiền phạt do vi phạm hợp đồng kinh tế	2.942.334.862	1.405.272.548
Lãi chênh lệch do đánh giá lại vốn góp	-	29.634.531.796
Thu nhập khác	822.902.345	80.038.183
Chi phí khác	(4.153.650.613)	(1.027.440.456)
Chi phí từ giải thể chi nhánh	(3.231.930.809)	-
Chi phí khác	(921.719.804)	(1.027.440.456)
(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC	(388.413.406)	30.092.402.071

28. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Giá vốn bất động sản	608.509.241.188	227.591.049.137
Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.287.618.632	5.764.958.730
Chi phí lương nhân viên	13.739.035.265	12.401.656.737
Chi phí khấu hao và hao mòn	5.846.661.905	5.098.369.857
Giá vốn dịch vụ cung cấp	1.687.668.125	25.402.043.909
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.181.913.236	785.162.429
Chi phí khác	29.096.132.785	12.692.913.887
TỔNG CỘNG	683.348.271.136	289.736.154.686

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

29.1 Chi phí thuế TNDN

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.989.705.865	12.503.280.896
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	-	(2.741.310.214)
TỔNG CỘNG	<u>32.989.705.865</u>	<u>9.761.970.682</u>

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>153.252.414.094</u>	<u>44.512.499.987</u>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Tổng Công ty	30.650.482.819	8.902.499.997
<i>Các điều chỉnh</i>		
Chi phí không được khấu trừ	3.743.168.112	1.716.320.416
Cổ tức, lợi nhuận được chia	(1.403.945.066)	(637.234.422)
Hoàn nhập dự phòng	-	(219.615.309)
Chi phí thuế TNDN	<u>32.989.705.865</u>	<u>9.761.970.682</u>

29.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.3 Thuế thu nhập hoãn lại

Tổng Công ty đã ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

	VND			
	<u>Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ</u>		<u>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ</u>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	7.669.774.145	7.669.774.145	-	(2.741.310.214)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	7.669.774.145	7.669.774.145		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			-	(2.741.310.214)

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09a-DN

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

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Tổng Công ty với các công ty liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
Công ty Cổ phần DIC Số 4	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng Lãi trái phiếu	79.064.980.981 786.666.666	38.386.226.262
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1	Công ty con	Chi phí xây dựng Cho vay Cung cấp dịch vụ	62.474.596.157 7.500.000.000 3.544.231.720	32.674.379.777 5.000.000.000 5.521.090.909
Công ty Cổ phần Thủy Cung DIG	Công ty con	Góp vốn	67.250.000.000	80.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2	Công ty con	Chi phí xây dựng Cho vay	52.228.398.227 11.300.000.000	29.698.340.198
Công ty Cổ phần Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	17.988.026.574	1.096.349.091
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	Cho vay Lãi vay	6.600.000.000 1.826.458.333	13.000.000.000 419.047.750
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Khoáng sản Miền Trung	Công ty con	Cho vay	6.600.000.000	500.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại DIC	Công ty con	Cổ tức nhận được	3.872.686.500	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Thanh Bình	Bên liên quan	Chi phí xây dựng	3.138.566.085	4.379.831.263
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Bè tông	Công ty liên kết	Cổ tức nhận được	2.519.988.000	-
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em	Công ty liên kết	Lãi vay	628.472.222	628.472.222
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC	Công ty con	Chi phí xây dựng	340.651.215	10.730.668.661
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Du lịch Thể thao Vũng Tàu	Công ty liên kết	Cho vay	-	32.500.000.000

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09a-DN

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Phải thu khách hàng ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thiên Lâm	Công ty liên kết	Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	72.689.598.078	79.745.598.078
Công ty Cổ phần DIC Số 4	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	25.900.000.000	52.500.000.000
Công ty Cổ phần Vina Đại Phước	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	235.660.435	77.485.045
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	233.762.851	552.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	142.220.761	1.039.018.514
Công ty TNHH J&D Đại An	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	93.082.175	93.082.175
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Bé tông	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	90.427.838	89.405.388
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1	Công ty con	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	34.378.872	23.716.352
Công ty Cổ phần Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	-	299.677.500
Phải thu khách hàng dài hạn				
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thiên Lâm	Công ty liên kết	Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	119.618.397.118	119.618.397.118
			219.037.528.128	253.486.932.170

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09a-DN

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	Trả trước thực hiện dự án	192.483.909.421	7.335.286.419
Công ty Cổ phần Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Trả trước dịch vụ cung cấp	1.089.647.050	-
Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại DIC	Công ty con	Trả trước dịch vụ cung cấp	-	52.230.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1	Công ty con	Trả trước thực hiện dự án	-	930.460.000
			193.573.556.471	8.317.976.419
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Khoáng Sản Miền Trung	Công ty con	Cho vay hỗ trợ kinh doanh	4.600.000.000	1.400.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	Cho vay hỗ trợ kinh doanh	-	35.700.000.000
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông DIC Miền Đông	Bên liên quan	Cho vay hỗ trợ kinh doanh	-	1.755.480.742
Công ty Cổ phần Thủy Cung DIG	Công ty con	Cho vay hỗ trợ kinh doanh	-	100.000.000
Phải thu về cho vay dài hạn				
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em	Công ty liên kết	Cho vay hỗ trợ kinh doanh	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông DIC Miền Đông	Công ty con	Cho vay hỗ trợ kinh doanh	4.712.556.956	8.054.507.014
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC	Công ty con	Cho vay hỗ trợ kinh doanh	4.220.006.150	4.220.006.150
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Khoáng sản Miền Trung	Công ty con	Cho vay hỗ trợ kinh doanh	4.205.000.000	4.205.000.000
			27.737.563.106	65.434.993.906

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09a-DN

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu	8.730.372.778	8.101.900.556
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC	Công ty con	Lãi vay phải thu	4.558.211.599	4.303.604.561
Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại DIC	Công ty con	Cổ tức phải thu	3.872.686.500	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Khoáng Sản Miền Trung	Công ty con	Lãi vay phải thu	6.979.814.572	3.208.780.891
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Bé tông	Công ty liên kết	Cổ tức phải thu	2.519.988.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu	1.826.458.333	469.344.944
Công ty Cổ phần DIC Số 4	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu	726.888.889	740.222.223
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2	Công ty con	Lãi vay phải thu	182.997.222	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Du lịch thể thao Vũng Tàu	Công ty liên kết	Chi hộ	153.555.286	309.795.286
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nam	Công ty con	Chi hộ	2.076.580	2.076.580
Công ty Cổ phần Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Cổ tức phải thu	-	240.750.000
Phải thu dài hạn khác				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại DIC	Công ty liên kết	Hợp đồng hợp tác kinh doanh	3.000.000.000	3.000.000.000
			32.553.049.759	20.376.475.041

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09a-DN

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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
VND				
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần DIC Số 4	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	31.493.433.615	47.868.185.742
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2	Công ty con	Chi phí xây dựng	25.150.938.627	28.137.737.377
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1	Công ty con	Chi phí xây dựng	16.662.446.564	58.970.208.460
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Thanh Bình	Bên liên quan	Chi phí xây dựng	8.194.589.221	9.246.430.292
Công ty Cổ phần Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Chi phí môi giới	4.723.298.533	10.115.029.158
Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại DIC	Công ty con	Mua dịch vụ	1.452.697.611	1.309.778.962
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC	Công ty con	Mua nguyên vật liệu	802.302.714	5.269.143.507
			88.479.706.885	160.916.513.498

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Lương, thưởng và thù lao cho các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm toán Nội bộ, Ban giám đốc và Ban thư ký như sau:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 30 tháng 6 năm 2017
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	4.601.526.179	3.858.626.796
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017		

Lương và các lợi ích khác

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

31. PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

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

32. CAM KẾT CHO THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Dưới 1 năm	3.374.235.992	3.374.235.992
Từ 1 đến 5 năm	16.871.179.960	16.871.179.960
Trên 5 năm	116.129.925.376	117.817.043.372
TỔNG CỘNG	<u>136.375.341.328</u>	<u>138.062.459.324</u>

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

Ngoài sự kiện như được trình bày tại Thuyết minh số 22.1, không có sự kiện trọng yếu nào khác của Tổng Công ty phát sinh kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Tổng Công ty.



Lê Thành Hưng
Người lập



Nguyễn Quang Tín
Kế toán trưởng



Trần Minh Phú
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2018