

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

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

<u>NỘI DUNG</u>	<u>Trang</u>
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 4
Báo cáo Kiểm toán độc lập	5 - 6
Báo cáo tài chính riêng đã được Kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán	7 - 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	12 - 13
Thuyết minh Báo cáo tài chính	14 - 57

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Khái quát chung về Tổng Công ty

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

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

Tên tiếng nước ngoài : Development Investment Construction Joint Stock Company
Tên viết tắt : DIC Corp
Trụ sở chính : Số 265 đường Lê Hồng Phong, phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
Điện thoại/Fax : 84-64 3859 248/ 84-64 3560 712
E-Mail : vanphongdic@vnn.vn
Web : www.dic.vn

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

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

Các sự kiện sau ngày lập báo cáo tài chính

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

Hội đồng quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

Ông Trần Minh Phú	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Văn Tàng	Phó Tổng Giám đốc

Ông Hoàng Văn Tăng
Ông Bùi Văn Sự
Ông Phạm Văn Thành

Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc

Bổ nhiệm ngày 29/3/2016

Ban kiểm soát

Bà Hoàng Thị Hà
Ông Trần Văn Đạt
Ông Nguyễn Trọng Nghĩa

Trưởng ban
Kiểm soát viên
Kiểm soát viên

Đại diện pháp luật

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

Kiểm toán viên

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

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

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

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

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

Cam kết khác

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

Phê duyệt các Báo cáo tài chính riêng

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng phê duyệt Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Tổng Công ty được trình bày từ trang 7 đến trang 57 kèm theo.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Tổng Giám đốc

Trần Minh Phú

Vũng Tàu, ngày 30 tháng 3 năm 2017

Chủ tịch

Nguyễn Thiện Tuấn



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP

TTP AUDITTING LIMITED COMPANY

Số: 181 /BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

*Về Báo cáo tài chính riêng kết thúc ngày 31/12/2016
của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng*

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

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán TTP đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng, được lập ngày 30 tháng 3 năm 2017, từ trang 7 đến trang 57, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng tại ngày 31/12/2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp của Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2017

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TPP

Phó Tổng Giám đốc



Lê Phương Anh

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

Kiểm toán viên

Hoàng Thị Khánh Vân

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

Mẫu số: B 01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.986.909.850.278	3.033.935.473.241
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	166.467.364.889	51.807.990.894
111	Tiền		166.467.364.889	30.816.949.496
112	Các khoản tương đương tiền		-	20.991.041.398
120	Đầu tư tài chính ngắn hạn		40.000.000.000	-
121	Chứng khoán kinh doanh		-	-
122	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)		-	-
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.2	40.000.000.000	-
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		990.246.119.380	602.157.920.478
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	666.810.068.988	440.854.738.748
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	199.450.012.638	65.006.133.498
133	Phải thu nội bộ ngắn hạn		-	-
134	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	V.5	34.200.000.000	5.000.000.000
136	Phải thu ngắn hạn khác	V.6	108.459.308.561	109.970.319.039
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(18.673.270.807)	(18.673.270.807)
139	Tài sản thiếu chờ xử lý		-	-
140	Hàng tồn kho	V.7	2.735.597.083.914	2.350.551.260.655
141	Hàng tồn kho		2.735.597.083.914	2.350.551.260.655
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
150	Tài sản ngắn hạn khác		54.599.282.095	29.418.301.214
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	V.8	41.248.662.492	6.796.030.436
152	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	V.9	3.972.927.423	16.010.825.016
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.9	9.377.692.180	6.611.445.762
154	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
155	Tài sản ngắn hạn khác		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		1.587.661.069.157	1.733.561.450.976
210	Các khoản phải thu dài hạn		314.195.645.365	334.935.615.101
211	Phải thu dài hạn của khách hàng	V.3	168.674.434.812	167.255.979.388
212	Trả trước cho người bán dài hạn		-	-
213	Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc		-	-
214	Phải thu nội bộ dài hạn		-	-
215	Phải thu về cho vay dài hạn	V.5	58.202.850.785	80.361.275.945
216	Phải thu dài hạn khác	V.6	87.318.359.768	87.318.359.768
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		-	-
220	Tài sản cố định		26.281.783.783	29.345.625.729
221	Tài sản cố định hữu hình	V.10	25.805.453.427	28.852.870.189
222	Nguyên giá		51.326.941.349	51.037.747.385
223	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(25.521.487.922)	(22.184.877.196)
224	Tài sản cố định thuê tài chính		-	-
225	Nguyên giá		-	-
226	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		-	-
227	Tài sản cố định vô hình	V.11	476.330.356	492.755.540
228	Nguyên giá		624.157.000	624.157.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(147.826.644)	(131.401.460)
230	Bất động sản đầu tư	V.12	121.102.139.909	123.991.256.565
231	Nguyên giá		144.455.832.878	144.455.832.878
232	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(23.353.692.969)	(20.464.576.313)
240	Tài sản dở dang dài hạn		1.068.269.412	222.062.503
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		-	-
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.13	1.068.269.412	222.062.503
250	Đầu tư tài chính dài hạn	V.2	1.119.003.825.781	1.238.826.664.091
251	Đầu tư vào công ty con		292.488.358.865	290.625.562.291
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		811.869.657.533	823.832.682.533
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		148.999.228.596	220.705.728.596
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)		(134.353.419.213)	(138.337.309.329)
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	42.000.000.000
260	Tài sản dài hạn khác		6.009.404.907	6.240.226.987
261	Chi phí trả trước dài hạn	V.8	6.009.404.907	6.240.226.987
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	-
263	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		-	-
268	Tài sản dài hạn khác		-	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.574.570.919.435	4.767.496.924.217

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	NỢ PHẢI TRẢ		2.665.848.215.911	2.024.535.785.729
310	Nợ ngắn hạn		1.097.400.013.601	797.082.349.401
311	Phải trả người bán ngắn hạn	V.14	115.636.614.344	51.039.701.999
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.15	501.418.603.973	271.102.830.373
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.16	26.323.895.303	2.581.201.333
314	Phải trả người lao động		6.051.689.762	5.469.621.253
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	V.17	78.007.355.566	67.555.119.089
316	Phải trả nội bộ ngắn hạn		-	-
317	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	V.18	3.399.690.537	3.374.235.992
319	Phải trả ngắn hạn khác	V.19	153.970.081.999	164.149.937.660
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.20	216.029.849.670	231.612.635.281
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	-
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		(3.437.767.553)	197.066.421
323	Quỹ bình ổn giá		-	-
324	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
330	Nợ dài hạn		1.568.448.202.310	1.227.453.436.328
331	Phải trả người bán dài hạn		-	-
332	Người mua trả tiền trước dài hạn		-	-
333	Chi phí phải trả dài hạn		-	-
334	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh		-	-
335	Phải trả nội bộ dài hạn		-	-
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	V.18	138.062.459.324	141.436.695.316
337	Phải trả dài hạn khác	V.19	116.274.962	469.393.801
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.20	1.419.858.383.665	1.069.677.021.996
339	Trái phiếu chuyển đổi		-	-
340	Cổ phiếu ưu đãi		-	-
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		10.411.084.359	15.870.325.215
342	Dự phòng phải trả dài hạn		-	-
343	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		-	-
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.908.722.703.524	2.742.961.138.488
410	Vốn chủ sở hữu		2.908.722.703.524	2.742.961.138.488
411	Vốn góp của chủ sở hữu	V.21	2.381.948.190.000	2.145.337.930.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.381.948.190.000	2.145.337.930.000
411b	Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	Thặng dư vốn cổ phần	V.21	66.111.261.707	237.736.521.707
413	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		-	-
414	Vốn khác của chủ sở hữu		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
415	Cổ phiếu quỹ (*)		-	-
416	Chênh lệch đánh giá lại tài sản		-	-
417	Chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	-
418	Quỹ đầu tư phát triển	V.21	159.220.864.853	159.220.864.853
419	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		-	-
420	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		-	-
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	V.21	301.442.386.964	200.665.821.928
421a	Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối kỳ trước		195.565.821.928	183.360.088.191
421b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		105.876.565.036	17.305.733.737
422	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		-	-
430	Nguồn kinh phí		-	-
431	Nguồn kinh phí		-	-
432	Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.574.570.919.435	4.767.496.924.217

Người lập biểu



Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng



Nguyễn Quang Tín

Tổng Giám đốc



Trần Minh Phú

Lập, ngày 30 tháng 3 năm 2017

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

Mẫu số: B 02-DN

BÁO CÁO
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Năm 2016

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
			Năm nay	Năm trước
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	716.192.871.872	231.097.017.916
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	VI.2	162.708.886.794	36.771.761.184
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.3	553.483.985.078	194.325.256.732
11	Giá vốn hàng bán	VI.4	362.630.564.218	140.956.160.051
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		190.853.420.860	53.369.096.681
21	Doanh thu hoạt động tài chính	VI.5	32.883.753.060	68.497.547.909
22	Chi phí tài chính	VI.6	37.712.312.492	5.589.429.740
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		5.004.898.055	805.400.470
25	Chi phí bán hàng	VI.7	7.987.650.802	6.957.157.743
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.7	51.792.360.562	65.952.510.851
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		126.244.850.064	43.367.546.256
31	Thu nhập khác		2.428.566.002	5.962.951.478
32	Chi phí khác		538.285.184	21.254.657.962
40	Lợi nhuận khác	VI.8	1.890.280.818	(15.291.706.484)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		128.135.130.882	28.075.839.772
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI.9	27.717.806.702	7.297.022.931
52	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		(5.459.240.856)	3.473.083.104
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		105.876.565.036	17.305.733.737

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc


Lê Thành Hưng


Nguyễn Quang Tín


Trần Minh Phú

Lập, ngày 30 tháng 3 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2016

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
			Năm nay	Năm trước
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
01	Lợi nhuận trước thuế		128.135.130.882	28.075.839.772
	Điều chỉnh cho các khoản		-	-
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		6.242.152.566	9.255.719.160
03	Các khoản dự phòng		(3.983.890.116)	14.335.710.541
04	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại khoản mục tiền		21.054.891.039	-
05	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(26.295.210.764)	(38.362.506.181)
06	Chi phí lãi vay		5.004.898.055	805.400.470
08	Lợi nhuận từ hoạt động KD trước thay đổi vốn LĐ		130.157.971.662	14.110.163.762
09	Tăng, giảm các khoản phải thu		(349.170.498.334)	(11.551.279.337)
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		(385.045.823.259)	(427.199.798.769)
11	Tăng, giảm các khoản phải trả		405.344.837.742	176.777.662.371
12	Tăng, giảm chi phí trả trước		(34.221.809.976)	2.673.009.922
13	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		-	29.857.641.449
14	Tiền lãi vay đã trả		(137.099.483.121)	(174.014.619.758)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(4.017.140.612)	(8.905.613.594)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(8.513.024.195)	(9.472.494.698)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(382.564.970.093)	(407.725.328.652)
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		-	-
21	Tiền chi mua sắm, xây dựng TS và tài sản dài hạn khác		(360.567.825)	(8.412.939.454)
22	Tiền thu thanh lý, bán TSCĐ, tài sản dài hạn khác		-	168.120.000
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(69.800.000.000)	(369.656.602.904)
24	Tiền thu cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		64.758.425.160	318.304.273.650
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(870.498.847)	(21.530.386.659)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		82.639.524.860	11.832.840.840
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		24.468.408.360	32.613.123.712
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		100.835.291.708	(36.681.570.815)
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		-	-
31	Tiền thu phát hành CP, nhận vốn góp của chủ sở hữu		65.000.000.000	209.086.000.000
32	Tiền trả lại vốn cho các CSH, mua lại CP đã phát hành		-	-
33	Tiền thu từ đi vay		677.295.883.017	136.476.770.688
34	Tiền trả nợ gốc vay		(345.907.043.687)	(241.064.000.000)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(73.737.538.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		396.388.839.330	30.761.232.688

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2016 đến 31/12/2016
(Theo phương pháp gián tiếp)
(Tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		114.659.160.945	(413.645.666.779)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		51.807.990.894	465.453.657.673
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		213.050	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	V.1	166.467.364.889	51.807.990.894

Người lập biểu



Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng



Nguyễn Quang Tín

Tổng Giám đốc



Trần Minh Phú

Lập, ngày 30 tháng 3 năm 2017

Mẫu số: B 09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

2. Cấu trúc Tổng Công ty

Các công ty con, công ty liên kết

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

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

3. Lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của lĩnh vực kinh doanh bất động sản của Tổng Công ty từ 02 năm đến 04 năm.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của xây lắp và dịch vụ của Tổng Công ty không quá 12 tháng.

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

1. Kỳ kế toán

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

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

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

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

1. **Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

IV. **CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

1. **Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Các đơn vị trực thuộc có tổ chức công tác kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính của toàn Tổng Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính.

2. **Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

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

3. **Các khoản đầu tư tài chính**

3.1. **Nguyên tắc ghi nhận**

Đầu tư vào công ty con

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

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2. Lập dự phòng các khoản đầu tư tài chính

Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn

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

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

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán

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

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

4. Các khoản phải thu

4.1. Nguyên tắc ghi nhận

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

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

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

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

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

4.2. Lập dự phòng phải thu khó đòi

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

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

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:

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

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

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

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

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

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

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

5. Hàng tồn kho

5.1. Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

5.2. Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

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

5.3. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

5.4. Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

6. Chi phí trả trước

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

6.1. Công cụ, dụng cụ

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

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

6.2. Chi phí sửa chữa tài sản cố định

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

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

7.1. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	:	10 - 35 năm
- Máy móc, thiết bị	:	10 năm
- Phương tiện vận tải	:	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng, quản lý	:	04 - 08 năm
- Tài sản khác	:	5 năm

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

7.2. Tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tổng Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất được tính khấu hao theo đường thẳng thời gian khấu hao là 38 năm.

8. Bất động sản đầu tư

8.1. Nguyên tắc ghi nhận

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

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

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

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

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

8.2. Phương pháp khấu hao

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

Quyền sử dụng đất: 50 năm

9. Nợ phải trả

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

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

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

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

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

10. Vay

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

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

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

11. Vốn hoá các khoản chi phí đi vay

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

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

Tổng chi phí đi vay phát sinh trong kỳ	:	158.291.687.752
Trong đó:		
Chi phí đi vay được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	:	5.004.898.055
Chi phí đi vay được vốn hóa	:	153.286.789.697

12. Chi phí phải trả

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

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

13. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

14. Trái phiếu thường

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

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

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

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

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

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

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

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

15.1. Vốn góp của chủ sở hữu

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

15.2. Thặng dư vốn cổ phần

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

15.3. Cổ phiếu quỹ

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

15.4. Các quỹ

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

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

16. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

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

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

17.1. Doanh thu bán hàng

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

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

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

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

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

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

17.2. Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

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

Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;

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

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

17.3. Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

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

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

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

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

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

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

17.5. Doanh thu xây dựng

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

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

17.6. Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

17.7. Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

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

18. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

19. Giá vốn hàng bán

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

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

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

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

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

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

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

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

20.1. Chi phí tài chính

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

Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;

Chi phí cho vay và đi vay vốn;

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

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

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

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

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

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

21. Lợi nhuận khác

21.1. Thu nhập khác

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

21.2. Chi phí khác

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

22. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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

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

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

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng tại Tổng Công ty là: 20%.

23. Báo cáo bộ phận

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

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

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

24. Ước tính kế toán

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

25. Bên liên quan

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Tiền mặt	14.184.160.298	8.380.013.914
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	152.283.204.591	22.436.935.582
VND	152.261.430.493	22.415.353.574
USD	21.774.098	21.582.008
Các khoản tương đương tiền	-	20.991.041.398
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	-	20.991.041.398
Cộng	166.467.364.889	51.807.990.894

b) Đầu tư tài chính dài hạn

	Cuối năm VND			Đầu năm VND						
	SL	%	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	SL	%	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty CP Đầu tư PT XDSố 1	775.100	51,67	7.751.000.000	-	7.751.000.000	775.100	51,67	7.751.000.000	(3.794.150.500)	3.956.849.500
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển XD DIC số 2	1.261.800	50,07	12.862.796.574		12.862.796.574					
Đầu tư vào công ty liên kết										
Công ty CP Vina Đại Phước	45.080.000	28,00	811.869.657.533	(48.786.069.606)	763.083.587.927	45.080.000	28,00	823.832.682.533	(49.524.173.919)	774.308.508.614
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	18.920.000	43,00	189.200.000.000	-	189.200.000.000	18.920.000	43,00	189.200.000.000	(2.527.398.663)	186.672.601.337
Công ty CP Đầu tư Thiên Việt Lâm	8.622.034	22,00	86.220.344.334	(2.754.499.240)	83.465.845.094	8.622.034	22,00	86.220.344.334	(2.560.703.317)	83.659.641.017
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	7.350.000	40,83	34.511.962.306	(34.511.962.306)	-	7.350.000	40,83	34.511.962.306	(34.511.962.306)	-
Công ty CP ĐT Phát triển Xây dựng Bê tông	1.259.994	36,00	17.982.564.000	-	17.982.564.000	1.259.994	36,00	17.982.564.000	-	17.982.564.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Du lịch Thê thao Vũng Tàu	1.793.856	23,92	17.938.560.000	(646.117.799)	17.292.442.201	1.793.856	24,86	17.938.560.000	(1.820.021.313)	16.118.538.687
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2	899.100	29,97	10.401.226.893	-	10.401.226.893	899.100	29,97	10.401.226.893	-	10.401.226.893
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An	481.500	42,67	4.815.000.000	-	4.815.000.000	481.500	42,67	4.815.000.000	-	4.815.000.000
Công ty CP Bất động sản DIC						1.050.000	41,67	11.963.025.000	(1.730.446.577)	10.232.578.423
Đầu tư vào đơn vị khác										
Công ty CP DIC số 4	802.179	14,55	7.369.504.500	(6.029.612.987)	142.969.615.609	802.179	14,55	7.369.504.500	(6.952.428.707)	213.753.299.889
Công ty CP Đầu tư và Thương mại DIC	2.683.259	10,09	32.162.124.096	-	32.162.124.096	2.683.259	10,09	32.162.124.096	-	32.162.124.096

b) Đầu tư tài chính dài hạn

	Cuối năm VND			Đầu năm VND						
	SL	%	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	SL	%	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty CP Xi măng FICO Tây Ninh			-	-	-	6.800.000	10,00	68.000.000.000	-	68.000.000.000
Công ty CP Tài chính Sông Đà ⁽ⁱⁱ⁾			-	-	-	2.400.000	4,80	24.000.000.000	-	24.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội ⁽ⁱⁱ⁾	1.145.454		24.000.000.000	-	24.000.000.000			-	-	-
Công ty CP Đầu tư PTXD Thanh Bình	143.000	9,02	1.240.000.000	(783.914.553)	456.085.447	143.000	9,02	1.240.000.000	(783.914.553)	456.085.447
Công ty CP Sông Đà Hà Nội	600.000	15,00	6.000.000.000	-	6.000.000.000	600.000	15,00	6.000.000.000	-	6.000.000.000
Công ty CP Cao su Phú Riêng Kratie	2.000.000	5,00	20.000.000.000	-	20.000.000.000	2.000.000	5,00	20.000.000.000	-	20.000.000.000
Công ty TNHH J&D Đại An		5,00	8.469.000.000	(6.124.754)	8.462.875.246		5,00	8.469.000.000	(6.124.754)	8.462.875.246
Công ty TNHH Taekwang - DIC		10,00	38.025.000.000	-	38.025.000.000		10,00	38.025.000.000	-	38.025.000.000
Ủy thác đầu tư - Mã DC2	1.239.318	4,66	-	(5.239.573.680)	-	211.800	8,40	3.706.500.000	(2.732.220.000)	974.280.000
Ủy thác đầu tư - Mã DIC			11.733.600.000		6.494.026.320	1.239.318	6,44	11.733.600.000	(3.430.169.400)	8.303.430.600
Cộng			1.253.357.244.994	(134.353.419.213)	1.119.003.825.781			1.335.163.973.420	(138.337.309.329)	1.196.826.664.091

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

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

	Cuối năm	Đầu năm
--	----------	---------

	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	-	40.000.000.000	-	40.000.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	-	-	-	40.000.000.000	-	40.000.000.000
Trái phiếu	-	-	-	2.000.000.000	-	2.000.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và PT Nông thôn	-	-	-	2.000.000.000	-	2.000.000.000
Cộng	-	-	-	42.000.000.000	-	42.000.000.000

3. Phải thu khách hàng

a) Phải thu ngắn hạn của khách hàng	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Phải thu của bên liên quan	335.729.639.270	-	323.710.226.864	-
Công ty CP Du lịch & TM DIC	-	-	38.850.000	-
Công ty CP Vina Đại Phước	193.527.369.935	-	239.756.372.673	-
Công ty CP Đầu tư Việt Thiên Lâm	79.745.598.078	-	78.799.961.130	-
Công ty CP ĐTPPT Phương Nam	263.441.002	-	4.494.336.032	-
Công ty CP Bất động sản DIC	87.825.000	-	14.025.000	-
Công ty CP ĐTPTXD Bê tông	-	-	15.000.480	-
Công ty CP DIC Số 4	62.000.000.000	-	303.600.000	-
Công ty CP ĐTPTXD DIC số 2	-	-	181.352.524	-
Công ty CP Gạch men Anh em DIC	3.807.100	-	2.675.640	-
Công ty CP DIC số 1	2.297.955	-	1.851.762	-
Công ty CP ĐTPTXD DLTT Vũng Tàu	4.451.425	-	2.994.288	-
Công ty CP ĐTPTXD Thanh Bình	-	-	6.125.160	-
Công ty TNHH J&D Đại An	93.082.175	-	93.082.175	-
Công ty CP Cấu kiện bê tông DIC Miền Đông	1.766.600	-	-	-
Phải thu các khách hàng khác	331.080.429.718	(12.073.410.358)	117.144.511.884	(12.073.410.358)
Ban Quản lý Dự án Sở Xây dựng tỉnh BR-VT	26.333.844.214	-	20.557.404.736	-
Công ty TNHH Phước An	60.463.000.000	-	-	-
Các khách hàng khác	244.283.585.504	(12.073.410.358)	96.587.107.148	(12.073.410.358)
Cộng	666.810.068.988	(12.073.410.358)	440.854.738.748	(12.073.410.358)

b) Phải thu dài hạn của khách hàng	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Phải thu của khách hàng bên liên quan				
Công ty CP Đầu tư Việt Thiên Lâm	119.618.397.118	-	118.199.941.694	-
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 Hường	8.318.000.000	-	8.318.000.000	-
Cộng	168.674.434.812	-	167.255.979.388	-

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	Cuối năm		Đầu năm	
	VND		VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Công ty CP ĐTPTXD Phước An	12.586.641.114	-	16.376.480.114	-
Công ty TNHH Phước An	3.382.964.777	-	19.725.294.000	-
Công ty Cổ Phần Công trình Giao thông 68	10.312.541.774	-	10.312.541.774	-
Công ty TNHH CP Kỹ thuật TM-DV kỹ nghệ Việt	6.374.848.000	-	-	-
Các nhà cung cấp khác	19.193.486.631	-	17.148.736.523	-
Trả trước cho người bán là bên liên quan	147.599.530.342	-	1.443.081.087	-
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	143.249.987.066	-	-	-
Công ty CP Bất Động Sản DIC	3.470.381.534	-	1.280.121.672	-
Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng DIC	879.161.742	-	-	-
Công ty CP DIC Số 4	-	-	162.959.415	-
Cộng	199.450.012.638	-	65.006.133.498	-

5. Phải thu về cho vay

a) Phải thu về cho vay ngắn hạn	Cuối năm		Đầu năm	
	VND		VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Các khoản cho vay các bên liên quan				
Công ty CP Cầu kiện Bê tông DIC Miền Đông	3.500.000.000	-	1.000.000.000	-
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	12.700.000.000	-	4.000.000.000	-
Công ty CP ĐTPTXD DLTT Vũng Tàu	18.000.000.000	-	-	-
Cộng	34.200.000.000	-	5.000.000.000	-

b) Phải thu về cho vay dài hạn	Cuối kỳ		Đầu năm	
	VND		VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Các khoản cho vay các bên liên quan				
Công Ty CP ĐTPTXD (DIC) Số 2	-	-	3.042.447.000	-
Công Ty CP Vật Liệu Xây Dựng DIC	5.244.539.977	-	5.961.023.149	-
Công Ty CP ĐTPTXD Khoáng Sản Miền Trung	4.205.000.000	-	4.205.000.000	-
Công Ty CP Gạch men Anh em DIC	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Công Ty CP Cầu kiện Bê tông DIC Miền Đông	8.054.507.014	-	8.054.507.014	-
Công Ty CP ĐTPTXD Thanh Bình	-	-	399.494.988	-
CN Công ty CP Đầu tư XD A.T.A - BQL dự án A.T.A	26.242.803.794	-	44.242.803.794	-

b) Phải thu về cho vay dài hạn	Cuối kỳ VND		Đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Công ty CP Đầu tư xây dựng A.T.A	4.456.000.000	-	4.456.000.000	-
Cộng	58.202.850.785	-	80.361.275.945	-

Đây là các khoản cho bên liên quan vay với lãi suất dao động từ 9,5% đến 12,5%/năm.

6. Phải thu khác

a) Phải thu ngắn hạn khác	Cuối năm VND		Đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Tạm ứng	25.228.842.988	(6.599.860.449)	29.666.748.790	(6.599.860.449)
Phải thu khác	83.230.465.573	-	80.303.570.249	-
Phải thu các bên liên quan	42.926.964.540	-	41.682.349.445	-
Ứng trước tiền đền bù (Long Tân)	28.217.555.600	-	26.819.655.600	-
Ứng trước đền bù dự án Bắc Vũng Tàu	10.075.000.000	-	10.075.000.000	-
Khác	2.010.945.433	-	1.726.565.204	-
Cộng	108.459.308.561	(6.599.860.449)	109.970.319.039	(6.599.860.449)

b) Phải thu dài hạn khác	Cuối năm VND		Đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh	87.318.359.768	-	87.318.359.768	-
Công ty Cổ phần Đầu tư XD ATA	84.318.359.768	-	84.318.359.768	-
Công ty Cổ phần ĐT và TM DIC	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
Cộng	87.318.359.768	-	87.318.359.768	-

7. Hàng tồn kho	Cuối năm VND		Đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	2.399.227.040	-	2.714.641.703	-
Chi phí sản xuất, KD dở dang (*)	2.717.020.615.913	-	2.322.102.682.217	-
Thành phẩm bất động sản	16.177.240.961	-	-	-
Hàng hóa bất động sản	-	-	25.733.936.735	-
Cộng	2.735.597.083.914	-	2.350.551.260.655	-

(*) Trong đó:	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Dự án khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước ⁽¹⁾	805.899.965.460	756.436.440.270
Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	719.129.651.261	669.240.593.955
Dự án tổ hợp KS, văn phòng - Phoenix (GĐ 1)	239.326.839.978	158.820.590.358
Dự án căn hộ cao cấp DIC - Phoenix (GĐ 2)	458.370.401.190	247.515.359.949
Dự án khu biệt thự An Sơn, Tp. Đà Lạt	79.139.375.808	112.148.473.799
Dự án CSHT khu Trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu	107.999.630.844	98.157.540.046
Dự án khu dân cư P4 Hậu Giang	104.559.675.956	103.471.929.737
Dự án khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch, Đồng Nai ⁽¹⁾	73.972.489.101	62.474.437.985
Dự án chung cư B13 - Vũng Tàu Gateway	72.517.344.131	11.486.082.313
Dự án khu đô thị An Thới, Phú Quốc, Kiên Giang	20.368.115.022	18.893.719.567
Dự án Block B Pullman	14.424.115.029	1.451.669.099
Dự án khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch	7.170.536.412	5.417.610.738
Dự án Thủy Tiên Resort, Tp. Vũng Tàu		59.969.039.164
Tổng thầu thi công Bệnh viện Bà Rịa	3.279.349.747	8.705.807.921
Dự án khu đô thị trục đường 51B, Vũng Tàu	1.774.950.578	1.764.791.930
Khách sạn DIC Star Vĩnh Yên	2.426.475.305	1.092.869.873
Chi phí dở dang khác	6.661.700.091	5.055.725.513
Cộng	2.717.020.615.913	2.322.102.682.217

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

8. Chi phí trả trước

a) Chi phí trả trước ngắn hạn	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Chi phí bán hàng chờ phân bổ	40.598.993.463	5.678.994.683
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	271.457.634	311.348.856
Chi phí thuê văn phòng	204.587.628	204.587.628
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	173.623.767	601.099.269
Cộng	41.248.662.492	6.796.030.436
b) Chi phí trả trước dài hạn	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Chi phí thuê văn phòng	4.916.302.723	5.120.890.351
Chi phí hoàn thiện văn phòng	1.093.102.184	1.119.336.636
Cộng	6.009.404.907	6.240.226.987

9. Tài sản ngắn hạn khác	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	3.972.927.423	16.010.825.016
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	9.377.692.180	6.611.445.762
Các khoản thuế nộp thừa cho Nhà nước	9.377.692.180	6.611.445.762
Cộng	13.350.619.603	22.622.270.778

10. Tài sản cố định hữu hình	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản khác	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	20.296.853.253	4.041.847.675	24.679.570.214	1.684.521.696	334.954.547	51.037.747.385
Mua trong năm	-	-	220.200.000	140.367.825	-	360.567.825
Biến động khác	(71.373.861)	-	-	-	-	(71.373.861)
Số dư cuối kỳ	20.225.479.392	4.041.847.675	24.899.770.214	1.824.889.521	334.954.547	51.326.941.349
Hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	7.641.783.225	1.111.835.523	11.554.257.318	1.579.167.794	297.833.336	22.184.877.196
Khấu hao trong kỳ	597.571.394	400.776.768	2.268.980.320	56.554.972	12.727.272	3.336.610.726
Số dư cuối kỳ	8.239.354.619	1.512.612.291	13.823.237.638	1.635.722.766	310.560.608	25.521.487.922
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	12.655.070.028	2.930.012.152	13.125.312.896	105.353.902	37.121.211	28.852.870.189
Tại ngày cuối kỳ	11.986.124.773	2.529.235.384	11.076.532.576	189.166.755	24.393.939	25.805.453.427

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay: 11.743.361.136 đồng.
Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 5.563.860.158 đồng.

11. Tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất
VND

Nguyên giá

Số dư đầu năm 624.157.000
Mua trong kỳ -

Số dư cuối kỳ 624.157.000

Giá trị hao mòn lũy kế

Số dư đầu năm 131.401.460
Khấu hao trong năm 16.425.184

Số dư cuối kỳ 147.826.644

Giá trị còn lại

Tại ngày đầu năm 492.755.540
Tại ngày cuối kỳ 476.330.356

Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp cho các khoản nợ phải trả: 476.330.356 đồng.

12. Bất động sản đầu tư

Quyền sử dụng đất
VND

Nguyên giá

Số dư đầu năm 144.455.832.878
Mua trong kỳ

Số dư cuối kỳ 144.455.832.878

Giá trị hao mòn lũy kế

Số dư đầu năm 20.464.576.313
Khấu hao trong kỳ 2.889.116.656

Số dư cuối kỳ 23.353.692.969

Giá trị còn lại

Tại ngày đầu năm 123.991.256.565
Tại ngày cuối kỳ 121.102.139.909

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

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Mỏ đá tại Gia Kiệm, Thống Nhất - Đồng Nai	1.023.048.503	222.062.503
Sửa chữa Văn Phòng Tổng công ty	45.220.909	-
Cộng⁽ⁱ⁾	1.068.269.412	222.062.503

(i) Chi tiết tăng, giảm chi phí xây dựng cơ bản dở dang	Năm nay VND	Năm trước VND
Số đầu năm	222.062.503	222.062.503
Đầu tư xây dựng tăng trong năm	846.206.909	9.456.240.083
Tăng khác	-	-
Đầu tư xây dựng hoàn thành tăng tài sản cố định	-	(9.456.240.083)
Giảm khác	-	-
Số cuối năm	1.068.269.412	222.062.503

14. Phải trả người bán ngắn hạn	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Công ty TNHH Xuân Vy	2.025.885.297	7.598.356.771
Công ty TNHH Kỹ nghệ Toàn Tâm (TTE.Co)	6.814.375.000	8.814.375.000
Công ty TNHH Thang máy và Thiết bị Thăng Long	19.371.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng Phương Linh	7.543.765.000	-
Công ty CP Sông Đà DIC	-	772.311.998
Phải trả các nhà cung cấp khác	21.393.163.644	24.034.521.429
Phải trả người bán là các bên liên quan	58.488.425.403	9.820.136.801
Công Ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	23.153.842.383	3.550.764.071
Công Ty CP Du Lịch Và Thương Mại DIC	2.691.183.468	31.421.209
Công Ty CP Vật Liệu Xây Dựng DIC	-	532.305.322
Công Ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng DIC Số 2	12.357.690.159	2.942.446.161
Công Ty CP Bất Động Sản DIC (môi giới)	2.313.913.226	2.291.527.425
Công Ty CP DIC Số 4	9.150.325.100	-
Công Ty CP ĐTPTXD Thanh Bình	8.821.471.067	471.672.613
Cộng	115.636.614.344	51.039.701.999

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan	5.052.230.000	3.395.143.604

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng số 1	5.000.000.000	3.342.913.604
Công ty CP Du Lịch và Thương Mại DIC	52.230.000	52.230.000
Người mua trả tiền trước khác - nhóm khách hàng mua BĐS	496.366.373.973	267.707.686.769
Cộng	501.418.603.973	271.102.830.373

16. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

a) Thuế và các khoản phải thu nhà nước	Đầu năm VND	Số phải nộp VND	Số đã thực nộp VND	Cuối năm VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	-	-	-	-
Các khoản thuế nộp thừa cho Nhà nước	6.611.445.762	-	2.766.246.418	9.377.692.180
Cộng	6.611.445.762	-	2.766.246.418	9.377.692.180

b) Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	Đầu năm VND	Số phải nộp VND	Số đã thực nộp VND	Cuối năm VND
Thuế giá trị gia tăng	334.366.740	-	-	334.366.740
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.188.615.803	27.717.806.702	4.017.140.612	25.889.281.893
Thuế thu nhập cá nhân	58.218.790	1.573.101.443	1.531.073.563	100.246.670
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	461.739.600	461.739.600	-
Các loại thuế khác	-	4.000.000	4.000.000	-
Phí, lệ phí và phải nộp khác	-	-	-	-
Cộng	2.581.201.333	29.756.647.745	6.013.953.775	26.323.895.303

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

17. Chi phí phải trả ngắn hạn	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Lãi trái phiếu phải trả	66.718.750.000	53.294.520.548
Lãi vay phải trả	8.764.524.469	1.167.023.308
Chi phí đầu tư khu phức hợp 34ha- thuộc nghĩa vụ Taekwang	1.052.245.085	6.901.543.681
Chi phí thiết kế - thi công nội thất Văn phòng làm việc	-	4.890.665.000
Các khoản trích trước khác	1.471.836.012	1.301.366.552
Cộng	78.007.355.566	67.555.119.089

18. Doanh thu chưa thực hiện

a) Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Doanh thu nhận trước	3.399.690.537	3.374.235.992
Công ty TNHH Jeongsan vina	3.374.235.992	3.374.235.992
Viettel Chi nhánh Đồng Nai	25.454.545	-
Cộng	3.399.690.537	3.374.235.992
b) Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Doanh thu nhận trước	138.062.459.324	141.436.695.316
Công ty TNHH Jeongsan vina	138.062.459.324	141.436.695.316
Cộng	138.062.459.324	141.436.695.316

19. Phải trả khác

a) Phải trả ngắn hạn khác	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Kinh phí công đoàn	215.209.362	550.489.930
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	8.072.198	-
Phải trả về cổ phần hoá	34.082.760.007	34.322.722.979
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	688.136.160	978.300.000
Cổ tức phải trả	572.335.205	572.335.205
Các khoản phải trả, phải nộp khác	118.403.569.067	127.726.089.546
Phải trả chi phí đền bù giải tỏa	56.499.293.289	68.503.861.216
Lệ phí trước bạ và phí bảo trì chung cư	27.332.993.660	25.880.017.386
Phải trả góp vốn hợp tác kinh doanh	15.159.498.714	22.397.984.922
Khác	19.411.783.404	10.944.226.022
Cộng	153.970.081.999	164.149.937.660
b) Phải trả dài hạn khác	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	116.274.962	469.393.801
Công ty CP ĐTPTXD Bê tông	116.274.962	469.393.801
Cộng	116.274.962	469.393.801

20. Vay

a) Vay ngắn hạn

	Cuối năm VND		Trong năm VND		Đầu năm VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển, CN tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ⁽ⁱ⁾	25.800.336.107	25.800.336.107	30.678.773.950	19.774.980.784	14.896.542.941	14.896.542.941
Ngân Hàng TMCP Hàng hải Việt Nam, CN Vũng Tàu ⁽ⁱⁱ⁾	39.200.000.000	39.200.000.000	39.200.000.000	-	-	-
Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển nông thôn Việt Nam, CN tỉnh Đồng Nai ⁽ⁱⁱⁱ⁾	81.500.000.000	81.500.000.000	91.500.000.000	202.586.092.340	192.586.092.340	192.586.092.340
Ngân hàng TMCP Phát Triển TP.HCM, CN Vũng Tàu ^(b-i)	61.941.791.397	61.941.791.397	61.941.791.397	24.030.000.000	24.030.000.000	24.030.000.000
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt, CN Vũng Tàu ^(b-ii)	3.074.729.166	3.074.729.166	3.074.729.166	-	-	-
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Bà Rịa Vũng Tàu ^(iv)	4.412.993.000	4.412.993.000	4.412.993.000	-	-	-
Vay cá nhân	100.000.000	100.000.000	34.499.450.000	34.499.450.000	100.000.000	100.000.000
Cộng	216.029.849.670	216.029.849.670	265.307.737.513	280.890.523.124	231.612.635.281	231.612.635.281

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

(ii) Là khoản vay ngắn hạn Ngân Hàng TMCP Hàng hải Việt Nam, CN Vũng Tàu theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 001/2016/HHTDHM ngày 29/06/2016. Hạn mức cho vay là: 40.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; Thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Lãi suất cho vay tại thời điểm ký

hợp đồng tín dụng là 6%/năm. Hình thức đảm bảo tiền vay là Hợp đồng tiền gửi số 02/2015/MSB-DIC ngày 25/12/2015. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 40.000.000.000 đồng. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2016: 39.200.000.000 đồng.

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

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

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

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

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

b) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Cuối năm		Trong năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn						
Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM, CN Vũng Tàu ⁽ⁱ⁾	247.808.984.018	247.808.984.018	229.240.891.965	61.941.791.397	80.509.883.450	80.509.883.450
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt, CN Vũng Tàu ⁽ⁱⁱ⁾	36.422.537.307	36.422.537.307	39.497.266.473	3.074.729.166	-	-
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN TP.HCM ⁽ⁱⁱⁱ⁾	143.249.987.066	143.249.987.066	143.249.987.066	-	-	-
Cộng	427.481.508.391	427.481.508.391	411.988.145.504	65.016.520.563	80.509.883.450	80.509.883.450

- (i) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM, CN Vũng Tàu theo Hợp đồng tín dụng trung - dài hạn số 1164/2015/HĐTĐTDH-DN/051 ngày 14/10/2015; Hạn mức cho vay là: 400.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Tài trợ dự án Phoenix I&II tại Tp.Vũng Tàu; Thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày 07/10/2015 (Thời gian ân hạn là 15 tháng kể từ ngày nhận tiền lần đầu), thời gian trả nợ gốc là 15 quý kể từ ngày kết thúc thời gian ân hạn; Lãi suất theo từng giấy nhận nợ dao động từ 9,9%/năm đến 11,5%/năm. Hình thức đảm bảo tiền vay là Quyền sử dụng đất các dự án và phần vốn góp các công ty liên kết. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 1.639.334.000.000 đồng. Tại ngày 31/12/2016, số dư vay ngắn hạn theo kỳ hạn trả nợ gốc là 61.941.791.397 đồng, số dư vay dài hạn là 247.808.984.018 đồng.
- (ii) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt, CN Vũng Tàu theo Hợp đồng tín dụng số 868/15/HĐTĐ-LPBVT ngày 30/09/2015; Hạn mức cho vay là : 800.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Thanh toán các hạng mục thi công xây dựng Công trình chung cư Vũng Tàu Gateway; Thời hạn vay là 60 tháng (Thời gian ân hạn là 12 tháng kể từ ngày nhận tiền lần đầu), thời gian trả nợ gốc là 15 kỳ sau thời gian ân hạn; Lãi suất vay tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 10,5%/năm. Hình thức đảm bảo tiền vay là Công trình chung cư Gate Way tại lô B13 Khu trung tâm Chí Linh, P.10, TP.Vũng Tàu dự kiến hình thành trong tương lai gắn liền quyền sử dụng đất; quyền sử dụng đất theo GCN số AL 622002 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BRVT cấp ngày 31/01/2008. Tổng giá trị tài sản đảm bảo là : 1.952.484.704.000 đồng. Tại ngày 31/12/2016, số dư vay ngắn hạn theo kỳ hạn trả nợ gốc là 3.074.729.166 đồng, số dư vay dài hạn là 36.422.537.307 đồng.
- (iii) Là khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng cấp tín dụng số HCM.DN.409.010715 ngày 07/07/2015. Hạn mức cho vay là: 246.500.000.000 đồng; Mục đích vay: Mua lại Khối B- Tổ hợp khách sạn 5 sao Pullman và Trung tâm hội nghị triển lãm Quốc tế TP.Vũng Tàu; Thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Lãi suất cho vay là 9% - 9,5%/năm. Hình thức đảm bảo tiền vay là Khoản phải thu và quyền phát sinh là các khoản tiền và toàn bộ các quyền, lợi ích Dic-Corp có được theo hợp đồng liên doanh ngày 16/08/2007 được ký kết với Công ty Vinacapital Pacific Limited và Công ty Allright Assets Limited; toàn bộ khoản phải thu và quyền phát sinh là các khoản tiền và toàn bộ các quyền, lợi ích Dic-Corp có được từ Công ty CP Vina Đại Phước; khoản phải thu và quyền phát sinh là các khoản tiền và toàn bộ các quyền, lợi ích Dic-Corp có được theo các hợp đồng bán/cho thuê dài hạn căn hộ thuộc Khối B- Tổ hợp khách sạn 5 sao Pullman và Trung tâm hội nghị triển lãm Quốc tế TP.Vũng Tàu (Tọa lạc tại đường Lê Hồng Phong – Thị Sách, P.Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu); 18.920.000 có phần phổ thông do Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam phát hành. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 746.268.000.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2016: 143.249.987.066 đồng.

c) Trái phiếu phát hành

	Cuối năm	Đầu năm
	VND	VND
Loại phát hành theo mệnh giá ⁽ⁱ⁾	992.376.875.274	989.167.138.546
Mệnh giá (DIC.BOND.2014.1000)	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Chiết khấu trái phiếu	(7.623.124.726)	(10.832.861.454)
Cộng	992.376.875.274	989.167.138.546

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

Mục đích phát hành: Tái cơ cấu nguồn vốn của Tổng Công ty cho dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên và dự án khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước; tăng quy mô vốn hoạt động và đầu tư mới vào dự án căn hộ cao cấp DIC- Phoenix và dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên.

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

- Quyền sử dụng đất vào các dự án : Dự án khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước; Dự án khu dân cư phường 4 Hậu Giang; Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên; Dự án tổ hợp khách sạn, văn phòng - Phoenix (Giai đoạn 1); Dự án căn hộ cao cấp DIC-Phoenix (Giai đoạn 2) và Dự án Gate Way thuộc cơ sở hạ tầng Trung Tâm Chí Linh, TP.Vũng Tàu.
- Phần vốn góp vào Công ty CP Vina Đại Phước, Công ty TNHH J&D Đại An, Công ty TNHH Teakwang - DIC, Công ty CP Đầu tư Việt Thiên Lâm.

21. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm trước	1.787.436.200.000	386.568.251.707	154.721.177.279	194.539.775.765	2.523.265.404.751
Phát hành cổ phiếu tăng vốn	199.000.000.000	10.070.000.000	-	-	209.070.000.000
Phát hành cổ phiếu thưởng	158.901.730.000	(158.901.730.000)	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	17.305.733.737	17.305.733.737
Trích lập các quỹ	-	-	4.499.687.574	(11.179.687.574)	(6.680.000.000)
Số dư cuối năm trước	2.145.337.930.000	237.736.521.707	159.220.864.853	200.665.821.928	2.742.961.138.488
Số dư đầu năm nay	2.145.337.930.000	237.736.521.707	159.220.864.853	200.665.821.928	2.742.961.138.488
Phát hành cổ phiếu tăng vốn	65.000.000.000	-	-	-	65.000.000.000
Phát hành cổ phiếu thưởng	171.610.260.000	(171.610.260.000)	-	-	-
Lãi trong kỳ này	-	-	-	105.876.565.036	105.876.565.036
Trích lập các quỹ	-	-	-	(5.100.000.000)	(5.100.000.000)
Biến động khác	-	(15.000.000)	-	-	(15.000.000)
Số dư cuối kỳ	2.381.948.190.000	66.111.261.707	159.220.864.853	301.442.386.964	2.908.722.703.524

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Cổ đông	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị VND	%	Giá trị VND	%
Vốn đầu tư của Nhà Nước	1.182.602.610.000	49,6	1.095.002.420.000	51,0
Vốn góp của các cổ đông khác	1.199.345.580.000	50,4	1.050.335.510.000	49,0
Cộng	2.381.948.190.000	100	2.145.337.930.000	100

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

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

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn góp đầu năm	2.145.337.930.000	1.787.436.200.000
Vốn góp tăng trong năm	236.610.260.000	357.901.730.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối kỳ	<u>2.381.948.190.000</u>	<u>2.145.337.930.000</u>

d) Cổ phiếu

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

4. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

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

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

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng	-	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.791.542.400	11.095.979.985
Doanh thu hợp đồng xây dựng	104.994.944.980	37.575.272.727
Doanh thu kinh doanh bất động sản	608.406.384.492	182.425.765.204
Cộng	716.192.871.872	231.097.017.916
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	Năm nay VND	Năm trước VND
Hàng bán bị trả lại	162.708.886.794	36.771.761.184
Cộng	162.708.886.794	36.771.761.184
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu thuần bán hàng	-	-
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	2.791.542.400	11.095.979.985
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	104.994.944.980	37.575.272.727
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	445.697.497.698	145.654.004.020
Cộng	553.483.985.078	194.325.256.732
4. Giá vốn hàng bán	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2.163.198.106	9.734.076.032
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	97.682.724.793	32.918.318.301
Giá vốn kinh doanh bất động sản	259.895.524.663	98.303.765.718
Chi phí kinh doanh Bất động sản đầu tư	2.889.116.656	-
Cộng	362.630.564.218	140.956.160.051

5. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	13.087.004.292	29.903.103.895
Lãi bán trái phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu	4.216.000.000	6.459.239.342
Cổ tức, lợi nhuận được chia	13.216.374.585	10.674.486.380
Lãi chênh lệch tỷ giá	2.364.374.183	21.282.824.247
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	177.894.045
Cộng	32.883.753.060	68.497.547.909
6. Chi phí tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay	5.004.898.055	805.400.470
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	27.324.528	175.220.326
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	4.224.168.113	8.795.941.186
Lỗ chênh lệch tỷ giá	23.419.281.983	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán KD và tổn thất đầu tư	5.036.639.813	(4.337.560.266)
Chi phí tài chính khác	-	150.428.024
Cộng	37.712.312.492	5.589.429.740
7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí bán hàng	7.987.650.802	6.957.157.743
Chi phí môi giới	7.015.924.657	3.828.891.754
Chi phí tiếp thị, quảng cáo	621.153.818	-
Chi phí khác	350.572.327	3.128.265.989
Chi phí quản lý doanh nghiệp	51.792.360.562	65.952.510.851
Chi phí cho nhân viên quản lý	23.821.683.769	20.620.749.637
Dự phòng phải thu khó đòi	-	18.673.270.807
Chi phí nhiên liệu	860.271.629	893.712.066
Chi phí công cụ, dụng cụ	475.108.541	365.011.274
Chi phí khấu hao	2.724.638.429	4.775.712.664
Chi phí mua ngoài	1.073.554.135	1.269.513.840
Chi phí khác	22.837.104.059	19.354.540.563
Cộng	59.780.011.364	72.909.668.594

8. Lợi nhuận khác	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập khác	2.428.566.002	5.962.951.478
Thu thanh lý TSCĐ	-	121.617.750
Thu tiền phạt do vi phạm hợp đồng kinh tế	1.426.722.039	1.961.477.612
Thu tiền phạt lãi do chậm thanh toán	616.337.002	-
Thu nhập do chi hộ	129.328.455	3.796.168.382
Thu nhập khác	256.178.506	83.687.734
Chi phí khác	538.285.184	21.254.657.962
Các khoản bị phạt	2.442.783	15.106.257.646
Chi hộ	125.068.013	3.788.240.600
Thanh lý hợp đồng liên doanh	-	2.002.462.692
Chi phí khác	410.774.388	357.697.024
Lợi nhuận khác	1.890.280.818	(15.291.706.484)
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	128.135.130.882	28.075.839.772
Các khoản điều chỉnh tăng	26.034.369.584	37.049.756.903
Các khoản chi phí không được trừ	2.615.104.362	18.376.486.096
Dự phòng phải thu khó đòi	-	18.673.270.807
Chênh lệch tỷ giá hối đoái lỗ Vina Đại Phước	23.419.265.222	-
Các khoản điều chỉnh giảm	(15.580.466.957)	(31.957.310.627)
Cổ tức được chia	(13.216.374.585)	(10.674.486.380)
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	(2.364.092.372)	(21.282.824.247)
Tổng lợi nhuận tính thuế	138.589.033.509	33.168.286.048
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	22%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	27.717.806.702	7.297.022.931
10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.335.380.170	830.062.198
Chi phí nhân công	42.041.120.406	39.082.115.235
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.242.152.566	9.255.719.160
Chi phí dịch vụ mua ngoài	704.777.754.575	339.501.777.439
Chi phí khác bằng tiền	53.464.570.888	38.270.864.395
Cộng	807.860.978.605	426.940.538.427

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Tài sản cho thuê hoạt động

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

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

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

2. Báo cáo bộ phận

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

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

Kinh doanh bất động sản: Đầu tư phát triển các khu đô thị mới, đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng khu đô thị và khu kinh tế.

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

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

Năm này	Thương mại & Dịch vụ	Xây dựng	Bất động sản	Cộng VND
Doanh thu thuần	2.791.542.400	104.994.944.980	445.697.497.698	553.483.985.078
Chi phí bộ phận	(2.163.198.106)	(97.682.724.793)	(262.784.641.319)	(362.630.564.218)
Kết quả kinh doanh bộ phận	628.344.294	7.312.220.187	182.912.856.379	190.853.420.860
Doanh thu hoạt động tài chính				32.883.753.060
Chi phí tài chính				(37.712.312.492)
Chi phí bán hàng				(7.987.650.802)
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(51.792.360.562)
Thu nhập khác				2.428.566.002
Chi phí khác				(538.285.184)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(27.717.806.702)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải trả				(5.459.240.856)
Lợi nhuận sau thuế				105.876.565.036

Năm trước	Thương mại & Dịch vụ	Xây dựng	Bất động sản	Cộng VND
Doanh thu thuần	11.095.979.985	37.575.272.727	145.654.004.020	194.325.256.732
Chi phí bộ phận	(9.734.076.032)	(32.918.318.301)	(98.303.765.718)	(140.956.160.051)
Kết quả kinh doanh bộ phận	1.361.903.953	4.656.954.426	47.350.238.302	53.369.096.681

Doanh thu hoạt động tài chính				68.497.547.909
Chi phí tài chính				(5.589.429.740)
Chi phí bán hàng				(6.957.157.743)
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(65.952.510.851)
Thu nhập khác				5.962.951.478
Chi phí khác				(21.254.657.962)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(7.297.022.931)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải trả				3.473.083.104
Lợi nhuận sau thuế				17.305.733.737

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

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

4. Thông tin về các bên liên quan

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

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch VND	Số dư cuối kỳ phải thu/(phải trả) VND
Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ		212.648.923.715	455.254.954.213
Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng Số 1	Công ty con	2.297.955	2.297.955
Công ty CP Du Lịch và Thương Mại DIC	Công ty con	-	-
Công ty CP Cầu kiện BT DIC Miền Đông	Công ty con	1.766.600	1.766.600
Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng DIC Số 2	Công ty con	61.754.254	-
Công ty CP Bất Động Sản DIC	Công ty liên kết	545.259.000	87.825.000
Công ty Cổ Phần Vina Đại Phước	Công ty liên kết	148.697.531.347	193.527.369.935
Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng-Bê Tông	Công ty liên kết	375.073.299	-
Công ty CP Đầu tư PT Phương Nam	Công ty liên kết	956.982.735	263.441.002
Công ty CP Đầu Tư Việt Thiên Lâm	Công ty liên kết	-	199.363.995.196
Công ty CP Gạch men Anh em DIC	Công ty liên kết	3.807.100	3.807.100
Công ty CP ĐTPTXD Du lịch Thể thao Vũng Tàu	Công ty liên kết	4.451.425	4.451.425

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch VND	Số dư cuối kỳ phải thu/(phải trả) VND
Công ty CP DIC Số 4	Bên liên quan	62.000.000.000	62.000.000.000
Phải thu về chuyển nhượng cổ phiếu			49.056.037.694
Ông Phan Văn Bình	Bên liên quan		20.369.021.195
Ông Nguyễn Vũ Tuấn	Bên liên quan		20.369.016.499
Ông Lê Văn Hường	Bên liên quan		8.318.000.000
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		1.657.316.396	(5.052.230.000)
Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng Số 1	Công ty con	1.657.316.396	(5.000.000.000)
Công ty CP Du Lịch và Thương Mại DIC	Công ty con	-	(52.230.000)
Phải thu khác		27.892.920.783	42.926.964.540
Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng DIC	Công ty con	711.553.016	4.249.390.749
Công ty CP ĐTPTXD Khoáng Sản Miền Trung	Công ty con	534.385.416	2.621.038.878
Công ty CP Cấu kiện Bê tông DIC Miền Đông	Công ty con	1.324.544.989	1.504.828.397
Công ty CP ĐTPTXD Hà Nam	Công ty con	-	2.076.580
Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng DIC Số 2	Công ty con	-	-
Công ty CP Xây Dựng Hội An	Công ty liên kết	-	-
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	240.750.000	240.750.000
Công ty Cổ Phần Vina Đại Phước	Công ty liên kết	99.761.450	-
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	15.574.013.888	142.999.999
Công ty CP Gạch men Anh em DIC	Công ty liên kết	1.270.833.332	6.834.539.446
Cty CP ĐTPTXD Du Lịch Thể Thao Vũng Tàu	Công ty liên kết		408.299.286
Công ty CP DIC Số 4	Bên liên quan	-	-
CN Công ty CP Đầu tư XD A.T.A - BQL dự án A.T.A	Bên liên quan	7.243.927.547	23.764.779.509
Công ty CP Đầu tư xây dựng A.T.A	Bên liên quan	893.151.145	3.158.261.696
Phải thu về cho vay		69.800.000.000	92.402.850.785
Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng DIC	Công ty con	-	5.244.539.977
Công ty CP ĐTPTXD Khoáng Sản Miền Trung	Công ty con	-	4.205.000.000
Công Ty CP Cấu kiện Bê tông DIC Miền Đông	Công ty con	3.000.000.000	11.554.507.014
Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng DIC Số 2	Công ty con	-	-
Công ty CP Gạch men Anh em DIC	Công ty liên kết	-	10.000.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	18.800.000.000	12.700.000.000
Công ty CP ĐTPTXD DLTT Vũng Tàu	Công ty liên kết	48.000.000.000	18.000.000.000
CN Công ty CP Đầu tư XD A.T.A - BQL dự án A.T.A	Bên liên quan	-	26.242.803.794

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch VND	Số dư cuối kỳ phải thu/(phải trả) VND
Công ty CP Đầu tư xây dựng A.T.A	Bên liên quan	-	4.456.000.000
Phải thu về góp vốn liên doanh		-	87.318.359.768
Công ty CP Đầu Tư và thương Mại DIC	Bên liên quan	-	3.000.000.000
CN Công ty CP Đầu tư XD A.T.A - BQL dự án A.T.A	Bên liên quan	-	84.318.359.768
Phải trả về cung cấp dịch vụ		453.268.709.807	(58.488.425.403)
Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng Số 1	Công ty con	152.415.901.712	(23.153.842.383)
Công ty CP Du Lịch Và Thương Mại DIC	Công ty con	2.698.612.259	(2.691.183.468)
Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng DIC	Công ty con	-	-
Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng DIC Số 2	Công ty con	142.516.040.104	(12.357.690.159)
Công ty CP Bất Động Sản DIC (môi giới)	Công ty liên kết	1.616.639.945	(2.313.913.226)
Công ty CP ĐTPTXD Du lịch Thể thao Vũng Tàu	Công ty liên kết	138.511.300	-
Công ty CP DIC Số 4	Bên liên quan	124.181.461.451	(9.150.325.100)
Công ty CP ĐTPTXD Thanh Bình	Bên liên quan	29.701.543.036	(8.821.471.067)
Trả trước ngắn hạn cho người bán		13.262.765.938	147.599.530.342
Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng DIC	Công ty con	4.752.759.000	879.161.742
Công ty CP Bất Động Sản DIC (xây lắp)	Công ty liên kết	7.387.433.038	3.470.381.534
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	1.122.573.900	143.249.987.066
Phải trả về góp vốn liên doanh		12.750.000	(9.571.048.714)
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	12.750.000	(7.111.697.483)
Công ty CP ĐTPTXD Thanh Bình	Bên liên quan	-	(2.459.351.231)
Nhận ký quỹ			
Công ty CP Đầu tư Phát triển XD Bê tông	Công ty liên kết	-	116.274.962

Trong kỳ, Tổng Công ty đã thực hiện chi trả thu nhập cho các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Tổng Công ty, chi tiết như sau:

Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
Lương và thưởng	4.501.644.516	3.465.731.894

5. Thông tin về số liệu so sánh

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

Người lập biểu



Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng



Nguyễn Quang Tín

Tổng Giám đốc



Trần Minh Phú

Lập, ngày 30 tháng 3 năm 2017

