

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

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020



Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 39

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

THÔNG TIN CHUNG

TỔNG CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Thiện Tuấn	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó chủ tịch	
Ông Nguyễn Quang Tín	Thành viên	
Ông Hoàng Văn Tăng	Thành viên	
Bà Phan Thị Mai Hương	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Thành viên	bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2020
Bà Nguyễn Thảo My	Thành viên	bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2020
Ông Phan Văn Danh	Thành viên	bổ nhiệm ngày 28 tháng 1 năm 2021
Ông Trần Minh Phú	Phó chủ tịch	miễn nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2020
Ông Trần Thái Phong	Thành viên	miễn nhiệm ngày 14 tháng 12 năm 2020
		bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2020
Ông Đinh Quang Hoàn	Thành viên	miễn nhiệm ngày 14 tháng 12 năm 2020

BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

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

Ông Trần Thái Phong	Trưởng ban	bổ nhiệm ngày 18 tháng 8 năm 2020
Bà Lê Thu Trang	Thành viên	
Ông Nguyễn Trọng Nghĩa	Thành viên	bổ nhiệm ngày 18 tháng 8 năm 2020
Ông Đinh Quang Hoàn	Trưởng ban	miễn nhiệm ngày 18 tháng 8 năm 2020
Ông Nguyễn Hùng Cường	Thành viên	miễn nhiệm ngày 18 tháng 8 năm 2020

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Hoàng Văn Tăng	Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Văn Tùng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Tuấn Liêm	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 4 tháng 12 năm 2020
Ông Nguyễn Quang Tín	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 18 tháng 8 năm 2020
Ông Trần Văn Đạt	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 18 tháng 8 năm 2020
Ông Phạm Văn Thành	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 4 tháng 3 năm 2020
Ông Bùi Văn Sự	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 1 tháng 10 năm 2020

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

HỘI ĐỒNG ĐẦU TƯ

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

Ông Nguyễn Thiện Tuấn	Trưởng Hội đồng	
Ông Trần Minh Phú	Phó Hội đồng	bổ nhiệm ngày 3 tháng 6 năm 2020
Ông Nguyễn Hùng Cường	Thành viên	
Ông Hoàng Văn Tăng	Thành viên	
Ông Đinh Quang Hoàn	Thành viên	
Ông Vũ Hữu Điền	Thành viên	miễn nhiệm ngày 2 tháng 6 năm 2020

TIỂU BAN NHÂN SỰ VÀ TIỀN LƯƠNG

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Hoàng Văn Tăng, Tổng Giám đốc Tổng Công ty, được ông Nguyễn Thiện Tuấn ủy quyền để ký báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 theo Giấy Ủy quyền số 11/UQ-DIC Corp-HĐQT ngày 15 tháng 3 năm 2021.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng ("Tổng Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Tổng Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Tổng Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 15.1 trong báo cáo tài chính riêng. Tổng Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Đồng thời, Tổng Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đề ngày 29 tháng 3 năm 2021.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị:

Hoàng Văn Tăng
Tổng Giám đốc

Nguyễn Thiện Tuấn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 29 tháng 3 năm 2021

Số tham chiếu: 61208332/21934223

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng đính kèm của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (“Tổng Công ty”) được lập ngày 29 tháng 3 năm 2021 và được trình bày từ trang 6 đến trang 39, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để 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 riêng của Tổng Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Trần Nam Dũng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 3021-2019-004-1



Dương Phúc Kiên
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 4613-2018-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		6.887.540.461.477	6.671.089.063.174
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	384.381.658.731	575.237.634.714
111	1. Tiền		273.449.735.430	456.733.114.229
112	2. Các khoản tương đương tiền		110.931.923.301	118.504.520.485
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		95.000.000.000	225.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	95.000.000.000	225.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.181.157.210.753	1.797.944.170.779
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	1.044.149.773.455	876.808.757.574
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	206.244.970.807	241.883.997.223
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	68.951.231.700	65.042.000.352
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	868.335.191.695	620.733.372.534
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(6.523.956.904)	(6.523.956.904)
140	IV. Hàng tồn kho	10	4.125.833.052.442	3.927.975.889.773
141	1. Hàng tồn kho		4.125.833.052.442	3.927.975.889.773
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		101.168.539.551	144.931.367.908
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	88.840.633.086	127.684.201.166
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	528.931.992	472.451.616
153	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	18	11.798.974.473	16.774.715.126

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

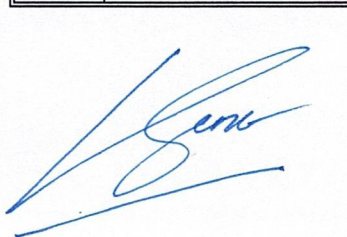
VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		4.494.109.571.673	1.144.342.096.388
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		3.167.072.967.009	142.999.999.999
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6	8.318.000.000	8.318.000.000
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	8	56.800.000.000	60.000.000.000
216	3. Phải thu dài hạn khác	9	3.110.272.967.009	82.999.999.999
219	4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	6	(8.318.000.000)	(8.318.000.000)
220	II. Tài sản cố định		108.731.461.214	43.772.824.776
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	107.875.338.778	43.345.769.968
222	Nguyên giá		188.852.136.336	79.449.900.894
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(80.976.797.558)	(36.104.130.926)
227	2. Tài sản cố định vô hình		856.122.436	427.054.808
228	Nguyên giá		1.151.894.000	624.157.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(295.771.564)	(197.102.192)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	152.042.667.199	155.826.457.411
231	1. Nguyên giá		189.189.510.678	189.189.510.678
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(37.146.843.479)	(33.363.053.267)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.173.048.503	1.173.048.503
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.173.048.503	1.173.048.503
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	1.064.822.533.863	799.547.575.895
251	1. Đầu tư vào công ty con		1.111.979.616.253	401.381.128.865
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		157.972.748.500	360.249.748.500
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		117.988.909.000	117.988.909.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(361.118.739.890)	(107.262.210.470)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		38.000.000.000	27.190.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		266.893.885	1.022.189.804
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	266.893.885	1.022.189.804
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		11.381.650.033.150	7.815.431.159.562

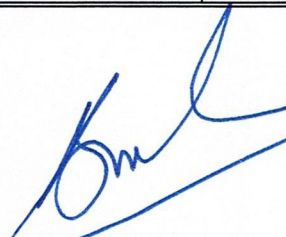
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		6.698.123.516.216	3.719.360.010.995
310	I. Nợ ngắn hạn		5.742.190.609.349	2.844.375.933.339
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	376.564.916.511	237.922.307.430
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	1.987.527.089.449	1.719.220.526.171
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	194.730.079.702	117.381.049.085
314	4. Phải trả người lao động		22.724.640.226	10.191.437.157
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	6.501.838.567	11.196.602.817
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		3.374.235.992	3.374.235.992
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	2.662.235.992.342	360.415.626.457
320	8. Vay ngắn hạn	22	472.195.238.584	372.079.170.058
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	16.336.577.976	12.594.978.172
330	II. Nợ dài hạn		955.932.906.867	874.984.077.656
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		124.565.515.356	127.939.751.348
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	19.878.120.000	19.600.000.000
338	3. Vay dài hạn	22	811.489.271.511	727.444.326.308
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.683.526.516.934	4.096.071.148.567
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	4.683.526.516.934	4.096.071.148.567
411	1. Vốn cổ phần		3.184.925.510.000	3.149.436.010.000
411a	- Cổ phiếu cổ đông có quyền biểu quyết		3.184.925.510.000	3.149.436.010.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		296.535.538.421	208.157.989.707
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		212.824.592.482	189.048.239.781
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		989.240.876.031	549.428.909.079
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		501.876.203.678	73.901.855.061
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		487.364.672.353	475.527.054.018
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		11.381.650.033.150	7.815.431.159.562



Lê Thành Hưng
Người lập



Bùi Văn Sự
Kế toán trưởng




Hoàng Văn Tăng
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	1.796.255.415.043	1.574.067.823.475
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	(15.306.297.490)	(22.456.444.350)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	1.780.949.117.553	1.551.611.379.125
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(1.252.521.787.234)	(991.122.016.814)
20	5. Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ		528.427.330.319	560.489.362.311
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	36.894.404.390	165.504.632.690
22	7. Chi phí tài chính	26	(350.242.022.077)	55.887.244.321
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(20.558.181.471)	(23.564.793.465)
25	8. Chi phí bán hàng	27	(86.997.256.373)	(52.271.249.035)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(109.445.471.933)	(109.998.967.395)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		18.636.984.326	619.611.022.892
31	11. Thu nhập khác	28	602.385.565.518	10.532.412.441
32	12. Chi phí khác	28	(8.273.666.016)	(29.091.488.046)
40	13. Lợi nhuận (lỗ) khác	28	594.111.899.502	(18.559.075.605)
50	14. Lợi nhuận kế toán trước thuế		612.748.883.828	601.051.947.287
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(125.384.211.475)	(125.524.893.269)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		487.364.672.353	475.527.054.018



Lê Thành Hưng
Người lập



Bùi Văn Sự
Kế toán trưởng




Hoàng Văn Tăng
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		612.748.883.828	601.051.947.287
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		10.502.420.950	8.826.870.069
03	Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		253.856.529.420	(2.668.631.517)
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(30.967)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(551.327.329.515)	(238.607.489.543)
06	Chi phí lãi vay	26	20.558.181.471	23.564.793.465
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		346.338.655.187	392.167.489.761
09	Tăng các khoản phải thu		(271.312.017.202)	(252.440.670.259)
10	Tăng hàng tồn kho		(879.589.696.314)	(1.055.934.605.174)
11	Tăng các khoản phải trả		591.627.291.922	1.039.737.776.253
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		39.684.841.704	(71.502.543.411)
14	Lãi vay đã trả		(112.536.681.524)	(169.008.121.197)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(178.106.637.432)	(98.012.920.928)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	21	(20.034.752.896)	(6.225.326.548)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(483.928.996.555)	(221.218.921.503)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(1.175.929.726)	(12.282.440.181)
23	Tiền chi cho đơn vị khác vay		(10.000.000.000)	(303.750.768.652)
24	Tiền thu hồi cho đơn vị khác vay		139.290.768.652	32.043.053.256
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(3.065.044.904.760)	(82.200.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		2.931.550.000.000	353.422.296.103
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		25.914.492.996	45.014.657.777
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		20.534.427.162	32.246.798.303
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền (chi) thu từ phát hành cổ phiếu	23.1	(226.500.000)	616.683.338.000
32	Tiền thu thuần từ việc mua và tái phát hành cổ phiếu quỹ	23.1	88.604.048.714	-
33	Tiền thu từ đi vay	22	659.053.985.707	1.209.496.660.447
34	Tiền trả nợ gốc vay	22	(474.892.971.978)	(1.601.897.081.581)
36	Cổ tức đã trả	23.2	-	(176.739.348.100)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		272.538.562.443	47.543.568.766

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(190.856.006.950)	(141.428.554.434)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		575.237.634.714	716.666.189.148
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		30.967	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	384.381.658.731	575.237.634.714



Lê Thành Hưng
Người lập



Bùi Văn Sự
Kế toán trưởng



Hoàng Văn Tăng
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 277 người (31 tháng 12 năm 2019: 272 người).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Tổng Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 15.1. Tổng Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Đồng thời, Tổng Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đề ngày 29 tháng 3 năm 2021.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY(tiếp theo)

2.3. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4. Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2. Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Quyền sử dụng đất	50 năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	50 năm

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

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

3.8 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tổng Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như sau.

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

3.9 Chi phí trả trước

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

3.14 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.14 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

3.15 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	5.786.719.724	3.302.595.544
Tiền gửi ngân hàng	267.663.015.706	453.430.518.685
Các khoản tương đương tiền (*)	110.931.923.301	118.504.520.485
TỔNG CỘNG	384.381.658.731	575.237.634.714

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi ngắn hạn tại ngân hàng với kỳ hạn dưới ba tháng và hưởng lãi suất theo lãi suất từ 3,0%/năm đến 4,8%/năm.

5. ĐÀU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Số dư này thể hiện khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc từ ba (3) tháng trở lên tại ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất dao động từ 3,9%/năm đến 6,3%/năm.

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	1.044.149.773.455	876.808.757.574
Khách hàng Dự án chung cư Vũng Tàu Gateway	648.602.083.855	231.309.483.587
Khách hàng Dự án Khu căn hộ Cao cấp DIC Phoenix	157.294.923.630	268.776.436.753
Khách hàng Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên (i)	111.733.041.827	301.913.033.179
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thiên Tân (ii)	59.000.000.000	-
Khách hàng Dự án Khu Trung tâm Chí Linh – Vũng Tàu	22.545.436.041	23.528.032.041
Khách hàng Dự án Thủy Tiên	13.042.715.822	13.235.275.947
Công ty Cổ phần DCP Châu Á	9.176.047.500	9.176.047.500
Công ty Cổ phần DIC Số 4	314.197.913	3.382.402.000
Khác	22.441.326.867	25.488.046.567
Dài hạn	8.318.000.000	8.318.000.000
Ông Lê Văn Hưởng	8.318.000.000	8.318.000.000
TỔNG CỘNG	1.052.467.773.455	885.126.757.574
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(8.318.000.000)	(8.318.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.044.149.773.455	876.808.757.574
<i>Trong đó:</i>		
Các bên khác	1.028.077.932.093	846.264.600.792
Các bên liên quan (Thuyết minh – TM số 31)	16.071.841.362	30.544.156.782

(i) Giá trị khoản phải thu khách hàng từ dự án trên đã được thế chấp cho các khoản vay dài hạn như đã trình bày tại TM số 22.2.

(ii) Đây là khoản phải thu còn lại từ việc chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Đại Phước Thiên Minh theo Nghị Quyết Hội đồng Quản trị số 114/NQ-HĐQT DIC Corp ngày 27 tháng 11 năm 2020.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam	186.499.974.132	187.601.084.910
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại A & T	1.520.499.820	20.536.820.495
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Xây dựng Phương Nguyên	-	11.336.730.634
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Thiên Quang	-	6.728.630.014
Khác	18.224.496.855	15.680.731.170
TỔNG CỘNG	<u>206.244.970.807</u>	<u>241.883.997.223</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên liên quan (TM số 31)</i>	<i>186.499.974.132</i>	<i>187.601.084.910</i>
<i>Các bên khác</i>	<i>19.744.996.675</i>	<i>54.282.912.313</i>

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	68.951.231.700	65.042.000.352
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam	59.860.000.000	55.950.768.652
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Phước An	9.091.231.700	9.091.231.700
Dài hạn	56.800.000.000	60.000.000.000
Công ty Cổ phần Gạch men Anh Em	56.800.000.000	60.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>125.751.231.700</u>	<u>125.042.000.352</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên liên quan (TM số 31)</i>	<i>116.660.000.000</i>	<i>115.950.768.652</i>
<i>Các bên khác</i>	<i>9.091.231.700</i>	<i>9.091.231.700</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	868.335.191.695	620.733.372.534
Tạm ứng tiền đền bù cho Ban bồi thường, giải phóng mặt bằng	664.149.839.759	502.667.181.263
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án Long Tân</i>	455.201.677.600	315.910.617.600
<i>Dự án Bắc Vũng Tàu</i>	179.078.845.600	179.078.845.600
<i>Dự án Chí Linh</i>	23.059.316.559	867.718.063
<i>Dự án Hiệp Phước</i>	4.810.000.000	4.810.000.000
<i>Dự án Bàu Trũng</i>	2.000.000.000	2.000.000.000
Tạm ứng cho nhân viên	133.128.783.092	94.692.690.860
Chi hộ	32.418.108.480	-
Lãi phải thu	29.682.046.941	18.136.477.242
Khác	8.956.413.423	5.237.023.169
Dài hạn	3.110.272.967.009	82.999.999.999
Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Hòa III – Resco (*)	1.729.119.206.500	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thiên Tân (*)	1.298.153.760.510	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng A.T.A.	79.999.999.999	79.999.999.999
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại DIC	3.000.000.000	3.000.000.000
TỔNG CỘNG	3.978.608.158.704	703.733.372.533
Dự phòng phải thu khác	(6.523.956.904)	(6.523.956.904)
GIÁ TRỊ THUẦN	3.972.084.201.800	697.209.415.629
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	3.910.365.037.899	677.342.289.228
<i>Các bên liên quan (TM số 31)</i>	61.719.163.901	19.867.126.401

(*) Đây là các khoản tiền góp vốn để hợp tác đầu tư lần lượt với Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Hòa III – Resco và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thiên Tân theo các hợp đồng số 12/2020/HĐHT/DIC-Corp-RESCO và số 14/2020/HĐHT/DIC-Corp-Thiên Tân ký ngày 30 tháng 11 năm 2020.

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (*)	3.777.805.021.576	3.539.552.223.153
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	278.262.411.361	278.506.919.867
Thành phẩm bất động sản	66.717.336.565	105.262.672.603
Nguyên liệu, vật liệu	2.586.990.615	3.963.707.276
Hàng hóa	461.292.325	676.726.874
Công cụ, dụng cụ	-	13.640.000
TỔNG CỘNG	4.125.833.052.442	3.927.975.889.773

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên (i)	2.110.409.389.056	1.039.401.917.761
Dự án Khu du lịch Đô thị Sinh thái Đại Phước (i)	531.934.780.859	769.371.454.628
Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques	347.668.344.580	116.218.207.979
Dự án Khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch	312.694.867.834	181.069.127.502
Dự án Khu dân cư Phường 4, Hậu Giang (i)	276.510.101.542	176.839.312.066
Dự án Khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch	52.451.215.273	40.804.763.274
Dự án Khu trung tâm Chí Linh - Vũng Tàu (i)	50.608.246.766	105.643.513.122
Dự án Chung cư Vũng Tàu Gateway	11.644.473.689	645.236.073.774
Dự án Khu đô thị Đường 51B, Vũng Tàu	7.677.086.040	6.620.745.383
Dự án Khách sạn DIC Star - Vĩnh Yên	-	425.031.607.209
Các dự án khác	76.206.515.937	33.315.500.455
TỔNG CỘNG	<u>3.777.805.021.576</u>	<u>3.539.552.223.153</u>

(i) Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản hình thành từ vốn vay của các dự án trên đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn được trình bày tại các TM số 22.1 và TM số 22.2.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	88.840.633.086	127.684.201.166
Chi phí môi giới dự án	87.282.307.314	125.873.324.386
Công cụ, dụng cụ	1.558.325.772	1.810.876.780
Dài hạn	266.893.885	1.022.189.804
Công cụ, dụng cụ	266.893.885	1.022.189.804
TỔNG CỘNG	<u>89.107.526.971</u>	<u>128.706.390.970</u>

12. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Tổng Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 90.551.879.620 VND vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019: 88.500.885.366 VND).

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản có định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						VND
Số đầu năm	20.575.107.190	4.914.344.039	49.039.694.342	4.462.898.503	457.856.820	79.449.900.894
Sáp nhập (TM số 15.1)	141.377.610.261	9.057.068.524	5.114.447.559	6.342.788.929	4.090.712.031	165.982.627.304
Mua mới trong năm	-	330.181.817	-	192.410.909	125.600.000	648.192.726
Góp vốn vào công ty con (TM số 15.1)	(35.591.472.790)	(3.823.665.002)	(10.556.226.740)	(4.323.473.543)	(1.939.743.015)	(56.234.581.090)
Thanh lý	-	-	(557.478.952)	(284.288.182)	(152.236.364)	(994.003.498)
Số cuối năm	126.361.244.661	10.477.929.378	43.040.436.209	6.390.336.616	2.582.189.472	188.852.136.336
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	4.258.365.704	5.572.394.702	10.194.827.847	3.559.029.700	581.733.940	24.166.351.893
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(10.147.578.598)	(2.891.171.198)	(20.384.059.465)	(2.295.157.837)	(386.163.828)	(36.104.130.926)
Tăng do sáp nhập (TM số 15.1)	(47.397.898.237)	(8.257.173.599)	(4.023.127.613)	(5.784.994.052)	(3.471.662.437)	(68.934.855.938)
Khấu hao trong năm	(1.619.701.630)	(547.391.597)	(3.620.832.843)	(683.991.753)	(148.043.543)	(6.619.961.366)
Góp vốn vào công ty con (TM số 15.1)	14.266.499.241	2.691.819.494	7.328.152.259	3.773.293.807	1.628.382.373	29.688.147.174
Thanh lý	-	-	557.478.952	284.288.182	152.236.364	994.003.498
Số cuối năm	(44.898.679.224)	(9.003.916.900)	(20.142.388.710)	(4.706.561.653)	(2.225.251.071)	(80.976.797.558)
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	10.427.528.592	2.023.172.841	28.655.634.877	2.167.740.666	71.692.992	43.345.769.968
Số cuối năm	81.462.565.437	1.474.012.478	22.898.047.499	1.683.774.963	356.938.401	107.875.338.778

Một số tài sản có định của Tổng Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn được trình bày tại TM số 21.1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất và hạ tầng cho thuê</i>	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc cho thuê</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm và cuối năm	144.455.832.878	44.733.677.800	189.189.510.678
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	(32.021.042.934)	(1.342.010.333)	(33.363.053.267)
Hao mòn trong năm	(2.889.116.652)	(894.673.560)	(3.783.790.212)
Số cuối năm	(34.910.159.586)	(2.236.683.893)	(37.146.843.479)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	112.434.789.944	43.391.667.467	155.826.457.411
Số cuối năm	109.545.673.292	42.496.993.907	152.042.667.199

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

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	4.510.671.335	5.362.532.357
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê	(3.783.790.212)	(3.776.935.194)

Khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày tại TM số 32.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2020. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư vào công ty con (TM số 15.1)	1.111.979.616.253	401.381.128.865
Đầu tư vào công ty liên kết (TM số 15.2)	157.972.748.500	360.249.748.500
Đầu tư vào các đơn vị khác (TM số 15.3)	117.988.909.000	117.988.909.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (TM số 15.4)	38.000.000.000	27.190.000.000
TỔNG CỘNG	1.425.941.273.753	906.809.786.365
Dự phòng cho các khoản đầu tư dài hạn	(361.118.739.890)	(107.262.210.470)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.064.822.533.863	799.547.575.895

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

15.1 Đầu tư vào công ty con

	Số cuối năm		Số đầu năm		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Công ty TNHH Du lịch DIC (i)	784.498.221.388	(237.922.074.111)	-	-	-
Công ty Cổ phần Thủy Cung DIG	147.250.000.000	-	147.250.000.000	(3.458.000)	95,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nam	77.391.698.291	(8.026.352.475)	75.902.432.291	(7.856.552.218)	98,00%
Công ty Cổ phần Gạch men Anh Em DIC	75.250.000.000	(75.250.000.000)	75.250.000.000	(75.250.000.000)	89,03%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	14.726.900.000	-	14.726.900.000	-	51,67%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) Số 2	12.862.796.574	-	12.862.796.574	(3.311.892.620)	50,07%
Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại DIC (ii)	-	-	75.389.000.000	-	68,58%
TỔNG CỘNG	1.111.979.616.253	(321.198.426.586)	401.381.128.865	(86.421.902.838)	

Tổng Công ty có bảy (7) công ty con, bao gồm:

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh chính	Tình trạng	Tỷ lệ sở hữu		Tỷ lệ biểu quyết	
			%	%	%	%
Công ty TNHH Du lịch DIC ("DIC Du lịch")	Kinh doanh dịch vụ và thương mại	Đang hoạt động	99,99	99,99	99,99	99,99
Công ty Cổ phần Thủy Cung DIG ("DIG Thủy Cung")	Xây lắp, kinh doanh khách sạn, du lịch, dịch vụ ăn uống, vui chơi giải trí, thể thao	Đang hoạt động	95,00	95,00	95,00	95,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nam ("DIC 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	Đang hoạt động	100,00	100,00	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Gạch men Anh Em DIC ("DIC Anh Em")	Sản xuất sản phẩm gốm sứ, bán buôn vật liệu, khai thác khoáng sản	Đang hoạt động	89,03	89,03	89,03	89,03
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1 ("DIC 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	Đang hoạt động	51,67	51,67	51,67	51,67
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2 ("DIC Số 2")	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng, xây dựng công trình nhà ở, công trình giao thông, thủy lợi; kinh doanh bất động sản; cho thuê kho bãi	Đang hoạt động	50,07	50,07	50,07	50,07
Công ty TNHH Đại Phước Thiên An (iii)	Bất động sản	Mới thành lập	99,96	99,96	99,96	99,96

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

15.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

- (i) Vào ngày 3 tháng 8 năm 2020, Tổng Công ty đã hoàn tất việc góp vốn vào Du Lịch DIC bằng tiền, giá trị khoản đầu tư của Tổng Công ty vào DIC Phương Nam, quyền sử dụng đất và các công trình gắn liền với khu đất tại Khách sạn DIC Star Vĩnh Phúc, giá trị sổ sách kế toán tại chi nhánh của Công ty – Khách sạn DIC Star Vĩnh Phúc, một phần diện tích đất, tài sản trên đất, giá trị sổ sách từ DIC T&T theo các Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 75/NQ-DIC Corp-HĐQT, số 89/NQ-HĐQT DIC Corp, số 101/NQ-HĐQT-DIC Corp-HĐQT vào các ngày 3 tháng 1 năm 2020, ngày 11 tháng 5 năm 2020, ngày 31 tháng 7 năm 2020.

- (ii) Vào ngày 1 tháng 7 năm 2020, Tổng Công ty đã hoàn thành việc phát hành 3.548.950 cổ phiếu để hoán đổi cho các cổ đông của DIC T&T (ngoại trừ Tổng Công ty) theo hợp đồng sáp nhập với DIC T&T ngày 20 tháng 12 năm 2019. Việc sáp nhập DIC T&T đã được hoàn tất vào ngày 3 tháng 8 năm 2020 và khoản lỗ 75.644.916.059 VND phát sinh từ việc sáp nhập này đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

- (iii) Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 111/NQ-HĐQT DIC Corp và số 112/NQ-HĐQT DIC Corp ngày 3 tháng 11 năm 2020, Hội đồng Quản trị của Tổng Công ty đã chấp thuận chủ trương thành lập và góp vốn bằng quyền sử dụng đất vào Công ty TNHH Đại Phước Thiên Minh ("Thiên Minh") và Công ty TNHH Đại Phước Thiên An ("Thiên An"). Trong năm, Tổng Công ty đã hoàn tất việc góp vốn và chuyển nhượng phần vốn góp này tại Thiên Minh theo Nghị Quyết Hội đồng Quản trị số 114/NQ-HĐQT DIC Corp ngày 27 tháng 11 năm 2020. Vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Tổng Công ty vẫn đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục pháp lý liên quan đến việc góp vốn và chuyển nhượng phần vốn góp tại Thiên An theo Nghị Quyết Hội đồng Quản trị số 115/NQ-HĐQT DIC Corp ngày 27 tháng 11 năm 2020. Theo đó, Tổng Công ty chưa góp vốn vào Thiên An.

15.2 Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối năm		Số đầu năm		%
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Công ty Cổ phần DIC Số 4 ("DIC Số 4")	117.602.184.500	-	109.602.184.500	-	39,29%
Công ty Cổ phần Bất động sản DIC ("DIC Resco")	19.938.000.000	-	4.815.000.000	-	21,34%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Bé tông ("DIC Bé tông")	17.982.564.000	-	17.982.564.000	-	36,00%
Công ty Cổ phần DIC Toàn Cầu ("DIC Toàn Cầu")	2.450.000.000	(613.002.198)	2.450.000.000	(613.002.198)	37,69%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam ("DIC Phương Nam") (*)	-	-	225.400.000.000	-	45,75%
TỔNG CỘNG	157.972.748.500	(613.002.198)	360.249.748.500	(613.002.198)	

(*) Trong năm, Công ty đã sử dụng giá trị khoản đầu tư vào DIC Phương Nam để góp vốn vào DIC Du lịch.

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

15.3 Đầu tư vào các đơn vị khác

Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm		%	VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Phú Quốc	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-	6,67%	6,67%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại DIC	40.204.950.907	(19.080.005.672)	40.204.950.907	-	14,75%	14,75%
Công ty Cổ phần Cao su Phú Riềng - Kratie	20.000.000.000	(20.000.000.000)	20.000.000.000	(20.000.000.000)	5,00%	5,00%
Công ty Cổ phần Sông Đà Hà Nội	6.000.000.000	-	6.000.000.000	-	15,00%	15,00%
Công ty Cổ phần Vina Đại Phước ("Vina Đại Phước")	1.610.000.000	(227.305.434)	1.610.000.000	(227.305.434)	0,10%	0,10%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An	173.958.093	-	173.958.093	-	0,27%	0,27%
TỔNG CỘNG	117.988.909.000	(39.307.311.106)	117.988.909.000	(20.227.305.434)		

15.4 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Xuyên	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-	14.190.000.000
Trái phiếu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai	8.000.000.000	-	8.000.000.000	-	5.000.000.000
Trái phiếu chuyển đổi của DIC Số 4	-	-	-	-	8.000.000.000
TỔNG CỘNG	38.000.000.000	-	38.000.000.000	-	27.190.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
DIC Số 1	105.704.328.336	68.207.711.411
DIC Số 4	71.878.401.001	45.657.066.360
DIC Số 2	51.658.270.796	26.461.744.880
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Phước An	13.852.235.433	13.852.235.433
Công ty TNHH Thương mại Dịch Vụ Hưng Việt	4.526.691.516	6.802.179.884
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Hòa Bình	2.526.962.665	7.047.212.053
Công ty Cổ phần Xây dựng Hà Nội CPM	1.208.354.978	9.884.406.406
Khác	125.209.671.786	60.009.751.003
TỔNG CỘNG	376.564.916.511	237.922.307.430
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên liên quan (TM số 31)</i>	244.122.685.754	145.937.824.347
<i>Các bên khác</i>	132.442.230.757	91.984.483.083

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	634.582.902.217	187.500.137.640
Khách hàng Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques	392.630.511.022	-
Khách hàng Dự án Khu dân cư Hiệp Phước	381.018.355.421	260.056.852.506
Khách hàng Dự án Chung cư Vũng Tàu Gateway	347.744.414.936	1.063.819.221.995
Khách hàng Dự án Khu du lịch Đô thị Sinh thái Đại Phước	139.546.849.603	85.495.963.848
Khách hàng Dự án Khu trung tâm Chí Linh – Vũng Tàu	45.915.773.651	45.526.306.909
Khách hàng Dự án Khu căn hộ Cao cấp DIC Phoenix	35.691.386.195	65.255.731.327
Khách hàng các dự án khác	10.396.896.404	11.566.311.946
TỔNG CỘNG	1.987.527.089.449	1.719.220.526.171

18. THUẾ

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế TNDN tạm nộp	15.592.651.837	16.995.880.233	(20.789.557.597)	11.798.974.473
Thuế giá trị gia tăng	1.654.514.905	56.480.376	(1.182.063.289)	528.931.992
TỔNG CỘNG	17.247.166.742	17.052.360.609	(21.971.620.886)	12.327.906.465
Phải nộp				
Thuế đất	-	106.769.473.263	(10.652.016.143)	96.117.457.120
Thuế TNDN	113.438.602.335	125.384.211.475	(161.110.757.199)	77.712.056.611
Thuế giá trị gia tăng	1.621.346.295	198.503.517.335	(188.489.344.576)	11.635.519.054
Thuế thu nhập cá nhân	2.247.999.383	4.402.607.748	(5.651.168.295)	999.438.836
Thuế khác	73.101.072	8.842.042.823	(649.535.814)	8.265.608.081
TỔNG CỘNG	117.381.049.085	443.901.852.644	(366.552.822.027)	194.730.079.702

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	2.567.971.560	3.994.591.993
Chi phí hoạt động	3.933.867.007	7.202.010.824
TỔNG CỘNG	<u>6.501.838.567</u>	<u>11.196.602.817</u>

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	2.662.235.992.342	360.415.626.457
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án (*)	2.231.550.000.000	-
Thu hồi vốn nhân rồi từ công ty con	157.884.645.326	91.154.153.576
Lợi nhuận được chia từ hợp tác kinh doanh	116.388.584.457	116.288.584.457
Lệ phí trước bạ, phí bảo trì chung cư	85.526.052.508	64.649.068.187
Chi phí đền bù, giải tỏa phải trả	26.506.935.337	32.477.783.890
Nhận đặt cọc từ khách hàng	26.194.980.294	20.550.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	9.277.219.500	5.867.927.500
Khác	8.907.574.920	29.428.108.847
Dài hạn	19.878.120.000	19.600.000.000
Nhận vốn góp từ Hợp tác Kinh doanh các dự án bất động sản	19.600.000.000	19.600.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	278.120.000	-
TỔNG CỘNG	<u>2.682.114.112.342</u>	<u>380.015.626.457</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	<i>2.524.229.467.016</i>	<i>288.861.472.881</i>
<i>Các bên liên quan (TM số 31)</i>	<i>157.884.645.326</i>	<i>91.154.153.576</i>

(*) Đây là khoản tiền nhận từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Tân Long về việc chuyển nhượng vốn góp tại Thiên An theo Nghị Quyết Hội đồng Quản trị số 115/NQ-HĐQT DIC Corp ngày 27 tháng 11 năm 2020. Vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty vẫn đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục pháp lý liên quan đến việc chuyển nhượng này (TM số 15.1).

21. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	12.594.978.172	1.989.200.054
Tăng trong năm (TM số 23.1)	23.776.352.700	16.831.104.666
Giảm trong năm	<u>(20.034.752.896)</u>	<u>(6.225.326.548)</u>
Số cuối năm	<u>16.336.577.976</u>	<u>12.594.978.172</u>

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY	VND				
	Số đầu năm	Vay trong năm	Trả nợ gốc vay	Phân loại lại	Số cuối năm
Ngắn hạn	372.079.170.058	232.802.431.537	(474.892.971.978)	342.206.608.967	472.195.238.584
Vay ngân hàng (TM số 22.1)	19.355.709.878	232.802.431.537	(122.169.511.798)	-	129.988.629.617
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (TM số 22.2)	352.723.460.180	-	(352.723.460.180)	342.206.608.967	342.206.608.967
Dài hạn	727.444.326.308	426.251.554.170	-	(342.206.608.967)	811.489.271.511
Vay ngân hàng (TM số 22.2)	727.444.326.308	426.251.554.170	-	(342.206.608.967)	811.489.271.511
TỔNG CỘNG	1.099.523.496.366	659.053.985.707	(474.892.971.978)	-	1.283.684.510.095
22.1 Vay ngân hàng ngắn hạn	Hình thức đảm bảo				
Ngân hàng	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất		
	VND		(%/năm)		
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai	100.000.000.000	ngày 30 tháng 11 năm 2021	8,00%	12.996,8m ² đất ở theo GCNQSDĐ và quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN981924 do UBND Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 5 năm 2014 với tổng giá trị tài sản thế chấp là 194.952.000.000 VNĐ.	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	29.988.629.617	từ ngày 15 tháng 4 năm 2021 đến ngày 29 tháng 11 năm 2021	8,25% - 9,00%	Quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh tại phường 5, Thành phố Vũng Tàu; tài sản trên đất tại Biệt thự Tiên Sa và Văn phòng làm việc Công ty tại 265 Lê Hồng Phong, Thành phố Vũng Tàu với tổng giá trị thế chấp 22.766.000.000 VNĐ	
TỔNG CỘNG	129.988.629.617				

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
22.2 Vay ngân hàng dài hạn				
Ngân hàng	VND			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Xuyên	910.000.000.000	Từ ngày 25 tháng 2 năm 2021 đến ngày 1 tháng 11 năm 2028	10,50%	Quyền sử dụng đất của thửa đất số 667 với diện tích 7.920 m ² tại Phường Khai Quang, Thành phố Vĩnh Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc, tờ bản đồ số 16, thửa đất số 805 và 806 với diện tích 17.341 m ² tại Xã Thanh Trù, Thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc và toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Dự án khu tổ hợp Khách sạn DIC Star; 95 quyền sử dụng đất tại Dự án Khu Đô thị mới Nam Vĩnh Yên - Giai đoạn 1 - Phần khu 1 đứng tên Tổng công ty Cổ phần Đầu tư phát triển xây dựng với tổng diện tích là 17.162 m ²
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Vũng Tàu	227.046.271.511	Từ ngày 23 tháng 3 năm 2021 đến ngày 14 tháng 12 năm 2022	8,60% - 8,80%	Các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn: quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ; quyền được phân chia và sử dụng, khai thác, và/hoặc sở hữu sản phẩm được phân chia; quyền yêu cầu hoàn trả tiền ứng trước, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại và thụ hưởng số tiền này; các quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn,...) của Tổng công ty Cổ phần đầu tư phát triển xây dựng phát sinh từ Dự án Khu đô thị Nam Vĩnh Yên Giai đoạn 1 - Phần khu 2,3
Ngân hàng Thương mại Cổ phần A Châu - Chi nhánh Hồ Chí Minh	16.649.608.967	Ngày 29 tháng 1 năm 2021	9,50%	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AL 622002 do UBND Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 31 tháng 1 năm 2008 Khoản phải thu và quyền phát sinh của Tổng Công ty có được theo các hợp đồng bán/cho thuê dài hạn của Dự án Khu căn hộ thuộc khối B - Tô hợp khách sạn 5 sao Pullman và Trung tâm Hội nghị Triển lãm Quốc tế Thành phố Vũng Tàu, hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng Á châu- Chi nhánh TP Hồ Chí Minh và 18.920.000 cổ phần phổ thông của DIC Phương Nam
TỔNG CỘNG	1.153.695.880.478			
Trong đó:				
Vay dài hạn	811.489.271.511			
Vay dài hạn đến hạn trả	342.206.608.967			

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước						
Số đầu năm	2.524.847.830.000	66.111.261.707	-	172.217.135.115	434.254.982.493	3.197.431.209.315
Phát hành cổ phiếu mới	474.636.610.000	142.046.728.000	-	-	-	616.683.338.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	149.951.570.000	-	-	-	(149.951.570.000)	-
Cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(176.739.348.100)	(176.739.348.100)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	475.527.054.018	475.527.054.018
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	16.831.104.666	(16.831.104.666)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(16.831.104.666)	(16.831.104.666)
Số cuối năm	3.149.436.010.000	208.157.989.707	-	189.048.239.781	549.428.909.079	4.096.071.148.567
Năm nay						
Số đầu năm	3.149.436.010.000	208.157.989.707	-	189.048.239.781	549.428.909.079	4.096.071.148.567
Phát hành cổ phiếu mới (*)	35.489.500.000	(226.500.000)	-	-	-	35.263.000.000
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	(90.270.193.851)	-	-	(90.270.193.851)
Bán cổ phiếu quỹ	-	88.604.048.714	90.270.193.851	-	-	178.874.242.565
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	487.364.672.353	487.364.672.353
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	23.776.352.701	(23.776.352.701)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(23.776.352.700)	(23.776.352.700)
Số cuối năm	3.184.925.510.000	296.535.538.421	-	212.824.592.482	989.240.876.031	4.683.526.516.934

(*) Vào ngày 1 tháng 7 năm 2020, Tổng Công ty đã hoàn thành việc phát hành 3.548.950 cổ phiếu để hoán đổi cho các cổ đông của DIC T&T (ngoại trừ Tổng Công ty) theo hợp đồng sáp nhập với DIC T&T ngày 20 tháng 12 năm 2019. Việc phát hành này đã được thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông bất thường của Tổng Công ty vào ngày 8 tháng 11 năm 2019. Theo đó, vốn cổ phần của Tổng Công ty tăng từ 3.149.436.010.000 VND lên 3.184.925.510.000 VND. Việc thay đổi vốn cổ phần này đã được Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 17 ngày 27 tháng 7 năm 2020.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Giao dịch về vốn với chủ sở hữu

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	3.149.436.010.000	2.524.847.830.000
Tăng trong năm	<u>35.489.500.000</u>	<u>624.588.180.000</u>
Số cuối năm	<u>3.184.925.510.000</u>	<u>3.149.436.010.000</u>
Cổ tức đã chia	-	326.690.918.100
Cổ tức đã trả bằng tiền	-	176.739.348.100
Cổ tức đã trả bằng cổ phiếu	-	149.951.570.000

23.3 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu đăng ký phát hành	318.492.551	314.943.601
Cổ phiếu bán ra công chúng <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	318.492.551	314.943.601
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	318.492.551	314.943.601

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	1.796.255.415.043	1.574.067.823.475
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	1.727.453.604.087	1.488.209.039.672
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	68.801.810.956	85.716.261.985
<i>Doanh thu hoạt động xây dựng</i>	-	142.521.818
Các khoản giảm trừ doanh thu	(15.306.297.490)	(22.456.444.350)
Hàng bán trả lại	<u>(15.306.297.490)</u>	<u>(22.456.444.350)</u>
Doanh thu thuần	<u>1.780.949.117.553</u>	<u>1.551.611.379.125</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	1.712.147.306.597	1.465.752.595.322
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	68.801.810.956	85.716.261.985
<i>Doanh thu hoạt động xây dựng</i>	-	142.521.818

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. DOANH THU (tiếp theo)

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi và cho vay	28.193.689.790	44.568.173.073
Cổ tức được chia	8.700.714.600	4.851.867.200
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	116.084.380.132
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	212.285
TỔNG CỘNG	<u>36.894.404.390</u>	<u>165.504.632.690</u>

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1.206.311.673.223	937.538.063.550
Giá vốn dịch vụ cung cấp	46.210.114.011	53.441.431.446
Giá vốn hoạt động xây dựng	-	142.521.818
TỔNG CỘNG	<u>1.252.521.787.234</u>	<u>991.122.016.814</u>

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Dự phòng (hoàn nhập dự phòng) đầu tư tài chính	253.856.529.420	(97.158.794.684)
Lỗ do sáp nhập (TM số 15.1)	75.644.916.059	-
Chi phí lãi vay	20.558.181.471	23.564.793.465
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	17.569.094.029
Khác	182.395.127	137.662.869
TỔNG CỘNG	<u>350.242.022.077</u>	<u>(55.887.244.321)</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	86.997.256.373	52.271.249.035
Chi phí môi giới	80.810.784.833	48.701.599.971
Chi phí quảng cáo	940.964.268	347.636.363
Chi phí khác	5.245.507.272	3.222.012.701
Chi phí quản lý doanh nghiệp	109.445.471.933	109.998.967.395
Chi phí nhân viên	49.858.715.764	44.224.465.869
Chi phí giao tế	16.933.856.220	19.424.307.108
Chi phí khấu hao và hao mòn	4.574.189.651	4.253.614.079
Chi phí khác	38.078.710.298	42.096.580.339
TỔNG CỘNG	<u>196.442.728.306</u>	<u>162.270.216.430</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	602.385.565.518	10.532.412.441
Chênh lệch giá trị tài sản góp vốn và chuyển nhượng	590.077.841.184	-
Lãi phạt chậm thanh toán	6.987.844.905	4.435.054.415
Thu tiền phạt do vi phạm hợp đồng kinh tế	2.501.896.558	4.191.250.234
Thu nhập khác	2.817.982.871	1.906.107.792
Chi phí khác	(8.273.666.016)	(29.091.488.046)
Các khoản phạt	(7.058.292.662)	(18.069.930.582)
Chi phí khác	(1.215.373.354)	(11.021.557.464)
LỖ KHÁC	<u>594.111.899.502</u>	<u>(18.559.075.605)</u>

29. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bất động sản	1.206.311.673.223	937.538.063.550
Chi phí dịch vụ mua ngoài	83.511.058.161	50.268.651.078
Giá vốn dịch vụ cung cấp	49.993.904.223	49.807.018.070
Chi phí lương nhân viên	49.858.715.764	44.224.465.869
Chi phí giao tế	16.933.856.220	19.424.307.108
Chi phí khấu hao và hao mòn	10.502.420.950	8.826.870.069
Chi phí khác	31.852.886.999	43.302.857.500
TỔNG CỘNG	<u>1.448.964.515.540</u>	<u>1.153.392.233.244</u>

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

30.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	125.384.211.475	131.977.932.209
Thuế TNDN trích thừa trong năm trước	-	(6.453.038.940)
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	<u>125.384.211.475</u>	<u>125.524.893.269</u>
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	-	-
TỔNG CỘNG	<u>125.384.211.475</u>	<u>125.524.893.269</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	612.748.883.828	601.051.947.287
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Tổng Công ty	122.549.776.766	120.210.389.457
<i>Các điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	4.574.577.629	16.108.991.970
Cổ tức, lợi nhuận được chia	(1.740.142.920)	(970.373.440)
Trích lập dự phòng	-	1.663.600.000
Lợi nhuận từ hợp đồng liên doanh	-	(5.034.675.778)
Thuế TNDN trích thừa trong những năm trước	-	(6.453.038.940)
Chi phí thuế TNDN	125.384.211.475	125.524.893.269

30.2 Thuế TNDN hiện hành

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

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

				VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>	
DIC Số 1	Công ty con	Chi phí xây dựng Cung cấp dịch vụ	235.316.549.019 530.944.182	254.413.762.011 -	
DIC Số 4	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	144.913.035.371 -	183.425.628.502 26.988.339.945	
DIC Số 2	Công ty con	Chi phí xây dựng	175.090.572.639	129.837.094.532	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Tổng Công ty với các công ty liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
DIC Resco	Công ty liên kết	Chi phí môi giới	38.726.707.613	102.427.940.573
		Chi phí thi công	5.869.454.820	3.373.387.268
		Bán căn hộ	-	20.549.525.369
		Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	-	85.825.634.960
DIC Phương Nam	Công ty liên kết	Chi phí tiếp khách	26.964.235.792	1.444.851.493
		Thu lãi cho vay	5.873.960.488	2.039.460.285
		Cho vay	5.000.000.000	-
DIC T&T	Trước đây là công ty con	Chi phí dịch vụ	811.472.091	7.067.704.738
DIC Anh Em	Công ty con	Lãi vay	4.009.611.871	4.681.084.444
Vina Đại Phước	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ cung cấp	3.657.723.600	3.362.304.100

Vào ngày kết thúc năm tài chính, số dư các khoản phải thu với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn khách hàng				
DIC Resco	Công ty liên kết	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	13.463.284.000	24.819.697.200
DIC Du lịch	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	1.610.528.999	-
DIC Số 4	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	314.197.913	3.382.402.000
Vina Đại Phước	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ	305.453.775	1.024.764.990
DIC Số 1	Công ty con	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	268.800.000	461.879.918
DIC Phương Nam	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	-	302.714.457
DIC Bê tông	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	109.576.675	201.231.453
DIC T&T	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	-	196.282.000
DIC Số 2	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	-	155.184.764
			16.071.841.362	30.544.156.782
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
DIC Phương Nam	Bên liên quan	Trả trước thực hiện dự án	186.499.974.132	187.601.084.910
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
DIC Phương Nam	Bên liên quan	Cho vay (*)	59.860.000.000	55.950.768.652
Phải thu về cho vay dài hạn				
DIC Anh Em	Công ty con	Cho vay (*)	56.800.000.000	60.000.000.000
			116.660.000.000	115.950.768.652

(*) Đây là các khoản cho vay lãi suất với lãi suất từ 6.0%/năm đến 10.5%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, số dư các khoản phải thu với các bên liên quan như sau:
(tiếp theo)

				VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	
Phải thu ngắn hạn khác					
DIC Phương Nam	Công ty liên kết	Chi hộ Lãi vay phải thu	26.964.235.792 8.016.087.440	- 2.142.126.952	
DIC Anh Em	Công ty con	Lãi vay phải thu	18.284.967.981	14.275.356.110	
DIC Du lịch	Công ty con	Chi hộ	5.453.872.688	-	
DIC Số 4	Công ty liên kết	Lãi trái phiếu	-	427.954.339	
DIC Resco	Công ty liên kết	Cổ tức phải thu	-	21.689.000	
Phải thu dài hạn khác					
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại DIC	Bên liên quan	Hợp đồng hợp tác kinh doanh	3.000.000.000	3.000.000.000	
			61.719.163.901	19.867.126.401	
Phải trả người bán ngắn hạn					
DIC Số 1	Công ty con	Chi phí xây dựng	105.704.328.336	68.207.711.411	
DIC Số 4	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	71.878.401.001	45.657.066.360	
DIC số 2	Công ty con	Chi phí xây dựng	51.658.270.796	26.461.744.880	
DIC Resco	Công ty liên kết	Chi phí môi giới	12.448.797.254	4.733.148.958	
DIC Phương Nam	Công ty liên kết	Mua dịch vụ	1.638.248.629	-	
DIC Du lịch	Công ty con	Mua dịch vụ	794.639.738	-	
DIC T&T	Công ty con trước đây	Mua dịch vụ	-	878.152.738	
			244.122.685.754	145.937.824.347	
Phải trả ngắn hạn khác					
DIG Thủy Cung	Công ty con	Mượn tiền	147.250.000.000	84.500.000.000	
DIC Hà Nam	Công ty con	Mượn tiền	10.634.645.326	6.654.153.576	
			157.884.645.326	91.154.153.576	
Các giao dịch với các bên liên quan khác					
Lương, thưởng và thù lao cho các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm toán Nội bộ, Ban giám đốc và Ban thư ký như sau:					
				VND	
				Năm nay	Năm trước
Lương và các lợi ích khác			10.614.471.118	7.734.736.230	

