

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

Báo cáo tài chính
cho kỳ kế toán từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
đã được soát xét



MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng cân đối kế toán	5 – 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	10 – 39



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 "Tập đoàn DIC") trình bày Báo cáo này và Báo cáo tài chính của Tập đoàn DIC cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2022.

Khái quát

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây Dựng là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500101107 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 13 tháng 03 năm 2008 và các giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi bổ sung.

Hoạt động chính của Tập đoàn DIC 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.

Trụ sở chính của Tập đoàn DIC tại số 15 Thi Sách, Phường Thắng Tam, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Các sự kiện sau ngày khóa sổ kế toán lập báo cáo tài chính

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

Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban Kiểm toán trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Thiện Tuấn	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó Chủ tịch	
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Phó Chủ tịch	(từ ngày 18/02/2022)
Ông Hoàng Văn Tăng	Thành viên	
Ông Phan Văn Danh	Thành viên độc lập	
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Thành viên	(đến ngày 18/02/2022)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Hoàng Văn Tăng	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Văn Tùng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Tuấn Liêm	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Quang Tín	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Văn Đạt	Phó Tổng Giám đốc	(từ ngày 18/02/2022)
Ông Phạm Văn Thái	Phó Tổng Giám đốc	(từ ngày 24/05/2021 đến 19/01/2022)
Ông Chu Văn Thanh	Phó Tổng Giám đốc	(đến ngày 18/02/2022)
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Phó Tổng Giám đốc	

Ủy ban Kiểm toán

Ông Phan Văn Danh	Chủ tịch
Ông Nguyễn Hùng Cường	Thành viên

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) đã thực hiện soát xét các Báo cáo tài chính cho Tập đoàn DIC.

Số: 105-2/BCSX/TC

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây Dựng

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây Dựng, được lập ngày 26 tháng 08 năm 2022, từ trang 05 đến trang 39, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tập đoàn DIC tại ngày 30 tháng 06 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn DIC cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 giữa niên độ.

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính
Kế toán và Kiểm toán Nam Việt



Phó Giám đốc

Nguyễn Anh Tuấn

Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 1559-2018-152-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 26 tháng 08 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2022	01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		10.346.675.264.075	10.698.235.753.018
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	1.226.824.990.720	976.496.694.483
1. Tiền	111		317.999.145.907	357.024.156.224
2. Các khoản tương đương tiền	112		908.825.844.813	619.472.538.259
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		1.036.900.000.000	2.687.992.265.983
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	1.036.900.000.000	2.687.992.265.983
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		3.951.292.361.993	3.245.355.284.952
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	1.038.400.800.003	1.053.692.418.807
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	228.257.978.956	207.144.092.001
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	242.030.000.000	242.780.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	2.457.445.539.938	1.756.580.731.048
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(14.841.956.904)	(14.841.956.904)
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	3.935.288.200.661	3.596.613.620.752
1. Hàng tồn kho	141		3.935.288.200.661	3.596.613.620.752
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		196.369.710.701	191.777.886.848
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	177.594.472.974	175.307.812.659
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.412.090.279	542.400.157
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.15	15.363.147.448	15.927.674.032
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.876.812.308.564	5.471.411.818.789
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		2.433.953.760.509	4.165.072.967.009
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5	52.800.000.000	54.800.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	2.381.153.760.509	4.110.272.967.009
II. Tài sản cố định	220		46.313.262.716	47.136.765.886
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	42.862.188.258	43.337.533.434
- Nguyên giá	222		85.059.130.728	82.497.538.910
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(42.196.942.470)	(39.160.005.476)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	3.451.074.458	3.799.232.452
- Nguyên giá	228		3.689.239.600	4.216.976.600
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(238.165.142)	(417.744.148)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	105.211.998.314	106.656.556.640
- Nguyên giá	231		144.455.832.878	144.455.832.878
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(39.243.834.564)	(37.799.276.238)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2022	01/01/2022
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.173.048.503	1.248.000.503
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.173.048.503	1.248.000.503
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	2.290.150.287.839	1.150.785.883.420
1. Đầu tư vào công ty con	251		2.323.637.963.353	1.190.099.616.253
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		222.122.688.500	209.522.748.500
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		61.974.545.019	61.975.077.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(345.584.909.033)	(343.811.558.333)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		28.000.000.000	33.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		9.950.683	511.645.331
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	9.950.683	511.645.331
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		15.223.487.572.639	16.169.647.571.807




BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2022	01/01/2022
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		7.777.534.687.842	8.807.082.901.362
I. Nợ ngắn hạn	310		3.259.974.092.245	4.382.097.701.499
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	129.087.970.648	219.367.566.792
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	1.598.349.281.607	1.731.611.334.453
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	V.15	120.553.355.569	335.684.670.025
4. Phải trả người lao động	314		6.018.283.650	14.578.489.449
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	185.442.900.834	144.185.446.945
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17	3.410.599.632	3.410.599.632
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	720.614.288.729	1.526.581.054.959
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	427.197.512.710	383.129.732.886
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		69.299.898.866	23.548.806.358
II. Nợ dài hạn	330		4.517.560.595.597	4.424.985.199.863
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17	119.504.161.368	121.191.279.364
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.18	19.600.000.000	19.849.120.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19	4.378.456.434.229	4.283.944.800.499
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		7.445.952.884.797	7.362.564.670.445
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	7.445.952.884.797	7.362.564.670.445
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		4.998.909.620.000	4.998.909.620.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		4.998.909.620.000	4.998.909.620.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.121.119.538.421	1.121.119.538.421
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		257.102.623.070	227.445.532.653
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.068.821.103.306	1.015.089.979.371
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		916.233.011.314	26.520.298.796
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		152.588.091.992	988.569.680.575
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		15.223.487.572.639	16.169.647.571.807

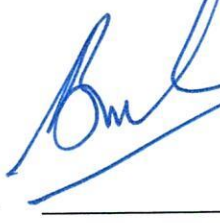
Người lập biểu



Lê Thành Hưng

Ngày 26 tháng 08 năm 2022

Kế toán trưởng



Bùi Văn Sự

Tổng Giám đốc



Hoàng Văn Tăng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	755.685.571.354	851.345.551.955
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	17.546.624.401	5.816.631.941
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	738.138.946.953	845.528.920.014
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	358.012.093.281	530.775.665.176
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		380.126.853.672	314.753.254.838
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	50.298.754.763	7.883.237.962
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	154.373.293.465	32.635.732.613
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		146.951.624.742	26.942.564.798
8. Chi phí bán hàng	25	VI.7	39.012.084.395	56.736.570.371
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	48.940.724.182	48.941.356.796
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		188.099.506.393	184.322.833.020
11. Thu nhập khác	31	VI.9	3.955.908.097	3.921.521.485
12. Chi phí khác	32	VI.10	109.486.280	77.234.280.709
13. Lợi nhuận khác	40		3.846.421.817	(73.312.759.224)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		191.945.928.210	111.010.073.796
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.11	39.357.836.218	24.993.479.343
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		152.588.091.992	86.016.594.453

Người lập biểu

Lê Thành Hưng

Ngày 26 tháng 08 năm 2022

Kế toán trưởng

Bùi Văn Sự

Tổng Giám đốc



Hoàng Văn Tăng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2022


Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	191.945.928.210	111.010.073.796
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	4.589.235.710	5.453.299.259
- Các khoản dự phòng	03	1.773.350.700	5.675.737.493
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(50.298.754.763)	62.852.718.593
- Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	06	152.581.161.598	26.942.564.798
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	300.590.921.455	211.934.393.939
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	1.027.809.782.995	(314.317.071.021)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(338.674.579.909)	(42.950.873.280)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(984.274.192.437)	28.125.966.529
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(1.784.965.667)	(89.911.973.090)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(150.601.467.645)	(73.853.147.027)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(250.983.496.115)	(116.197.152.450)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(23.448.785.132)	(29.872.625.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(421.366.782.455)	(427.042.481.400)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21	(2.647.969.818)	(2.707.470.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22	401.747.604	520.000.000
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ	24	1.658.842.265.983	62.500.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1.146.138.287.100)	-
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	2.575.439	2.450.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, lợi nhuận được chia	27	42.613.894.231	1.826.098.545
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	553.074.226.339	64.588.628.545
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu/(chi) từ phát hành cổ phiếu	31	-	(75.000.000)
2. Tiền thu từ đi vay	33	654.355.377.944	610.564.160.721
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(535.727.288.591)	(281.330.446.808)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(7.237.000)	(58.969.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	118.620.852.353	329.099.744.913
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	250.328.296.237	(33.354.107.942)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	976.496.694.483	384.381.658.731
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	1.226.824.990.720	351.027.550.789

Người lập biểu

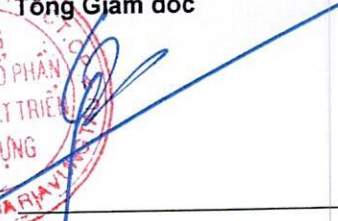
Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc









Lê Thành Hưng

Bùi Văn Sự

Hoàng Văn Tăng

Ngày 26 tháng 08 năm 2022

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2022

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây Dựng là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500101107 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 13 tháng 03 năm 2008 và các giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi bổ sung.

Trụ sở chính của Tập đoàn DIC tại số 15 Thi Sách, Phường Thắng Tam, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Số lượng nhân viên của Tập đoàn DIC tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 là: 310 (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 368).

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn DIC là kinh doanh bất động sản, xây dựng và dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Tập đoàn DIC 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.

4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30/06/2022, Tập đoàn DIC có 9 công ty con trực tiếp và 3 công ty con gián tiếp. Thông tin khái quát về các công ty con của Tập đoàn DIC như sau :

Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)
Công ty TNHH Du lịch DIC	Số 169 Thùy Vân, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh dịch vụ và thương mại	78,30	78,30
Công ty CP Thủy Cung DIG	Số 265, Đường Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Xây lắp, kinh doanh khách sạn, du lịch, dịch vụ ăn uống, vui chơi giải trí, thể thao	95,0	95,0
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nam	Số 12B, Đường Đinh Công Tráng, Phường Châu Sơn, Thành phố Phủ Lý, Tỉnh Hà Nam	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị, khu công nghiệp, nhà và hạ tầng kỹ thuật	100	100
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	KCN Bắc Chu Lai, Xã Tam Hiệp, Huyện Núi Thành, Tỉnh Quảng Nam	Sản xuất sản phẩm gốm sứ, bán buôn vật liệu, khai thác khoáng sản	89,03	89,03
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	Số 265, Đường Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	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	51,67	51,67

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)
Công ty CP Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) Số 2	Số 5, đường số 6, Khu đô thị Chí Linh, Phường Thắng Nhất, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	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	50,13	50,13
Công ty CP Đầu tư Phát triển Tâm nhìn DIC	Số 265, đường Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản; hoạt động tư vấn quản lý; giáo dục, đào tạo; hoạt động chăm sóc, điều dưỡng	98,67	98,67
Công ty CP Đầu tư Phát triển Thương mại DIC	Số 265, đường Lê Hồng Phong, phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản; môi giới bất động sản; tư vấn đầu tư, quản lý dự án	98,67	98,67
Công ty TNHH Đại Phước Thiên An	Xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96
Công ty CP Đầu tư Phát triển Du lịch thể thao Vũng Tàu (Sở hữu gián tiếp)	B12 Khu trung tâm đô thị Chí Linh, Phường Nguyễn An Ninh, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh sân golf và các dịch vụ liên quan	82,24	64,39
Công ty CP Sport TOTO Việt Nam (Sở hữu gián tiếp)	B12 Khu trung tâm đô thị Chí Linh, Phường Nguyễn An Ninh, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Hoạt động tư vấn quản lý	65,70	42,31
Công ty CP Phát triển E&S (Sở hữu gián tiếp)	B12 Khu trung tâm đô thị Chí Linh, Phường Nguyễn An Ninh, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	98,00	63,11

Tại ngày 30/06/2022, Tập đoàn DIC có 3 công ty liên kết trực tiếp và 1 công ty liên kết gián tiếp. Thông tin khái quát về các công ty liên kết của Tập đoàn DIC như sau :

Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Tòa nhà Ruby Tower - số 12, đường 3 tháng 2, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Xây lắp	35,89	35,89
Công ty CP Bất động sản D.I.C	Số 118 Gateway B, Phường Nguyễn An Ninh, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Bất động sản	42,68	42,68
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	Số 169 Thùy Vân, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Sản xuất bê tông	36,00	36,00
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam (Sở hữu gián tiếp)	Số 15 Thi Sách, Phường Thắng Tam, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	46,00	36,02

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính

Trong kỳ, Tập đoàn DIC không có thay đổi về chính sách kế toán so với kỳ trước nên không có ảnh hưởng đến khả năng so sánh của các thông tin trên báo cáo tài chính.

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

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn DIC bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn DIC áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam.

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

Tập đoàn DIC đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và tương đương tiền bao gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

2. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên doanh 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.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Tập đoàn DIC không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

Các khoản đầu tư chứng khoán tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn;

Dự phòng giảm giá đầu tư là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

386
ÔNG T
HIỆM P
VỤ T
NH K
HIỆM T
M VI
H

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu thể hiện giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ và các khoản phải thu khác không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ.

Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản phải thu căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Các khoản phải thu được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

Các khoản phải thu được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày của bảng cân đối kế toán.

4. Nguyên tắc kế toán phải thu về cho vay

Cho vay là các khoản cho vay với mục đích thu lãi hàng kỳ theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Cho vay được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản còn chưa thu để ghi nhận dự phòng các khoản cho vay khó đòi vào cuối năm kế toán. Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Cho vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản cho vay tại ngày của bảng cân đối kế toán.

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Bất động sản được mua hoặc xây dựng với mục đích để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tập đoàn DIC, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được ghi nhận là hàng tồn kho. Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí tiền sử dụng đất và các chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng, chi phí trực tiếp và chi phí chung khác có liên quan phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ kinh doanh thông thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc bán hàng. Khi cần thiết thì dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị xuống cấp, chậm luân chuyển, bị hỏng và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện. Chênh lệch giữa khoản dự phòng phải lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến 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.

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

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

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

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

- Nhà cửa vật kiến trúc	07 - 35 năm
- Máy móc thiết bị	04 - 10 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị quản lý	04 - 10 năm
- Tài sản cố định khác	05 năm
- Quyền sử dụng đất	38 năm

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Tập đoàn DIC bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Trong quá trình cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Tập đoàn DIC có thể dựa vào các bất động sản chủ sở hữu sử dụng cùng loại để ước tính thời gian trích khấu hao và xác định phương pháp khấu hao của bất động sản đầu tư.

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

Trong quá trình nắm giữ chờ tăng giá, bất động sản đầu tư không được trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì doanh nghiệp được đánh giá giảm nguyên giá bất động sản đầu tư và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán (tương tự như việc lập dự phòng đối với hàng hóa bất động sản).

8. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

9. Nguyên tắc ghi nhận hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận giữa Tập đoàn DIC và các đối tác bằng hợp đồng để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này được đồng kiểm soát bởi các bên theo thỏa thuận của BCC. BCC quy định các bên tham gia BCC được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, và phải gánh chịu lỗ, thì bản chất của BCC là chia doanh thu, chi phí, các bên phải có quyền, điều kiện, khả năng để đồng kiểm soát hoạt động cũng như dòng tiền của BCC.

- Nếu Tập đoàn DIC là bên kế toán và quyết toán thuế, phải áp dụng phương pháp kế toán BCC chia doanh thu để ghi nhận doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh trong kỳ.
- Nếu Tập đoàn DIC không phải là bên kế toán và quyết toán thuế, Tập đoàn DIC được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần được chia từ BCC.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

10. Nguyên tắc ghi nhận các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm 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.

Chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào bất động sản dở dang trong kỳ này là 191.191.521.433 đồng (cùng kỳ của năm trước là 49.160.808.840 đồng).

11. Nguyên tắc ghi nhận 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 năm 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.

12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

13. Nguyên tắc và phương pháp 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 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;
- Tập đoàn DIC 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;
- Tập đoàn DIC 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.

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 năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của năm 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tập đoàn DIC được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

14. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong năm. Ngoài ra, còn phản ánh các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư như: Chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê bất động sản đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động (trường hợp phát sinh không lớn); chi phí nhượng bán, thanh lý bất động sản đầu tư...

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho. Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, kế toán phải loại trừ khối lượng hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp đồng.

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái.

16. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

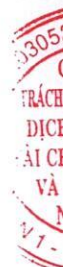
Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời, còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

18. 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.

19. 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.

20. Sử dụng các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác có liên quan đến 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 về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính bao gồm:

- Thời gian sử dụng hữu ích của tài sản cố định.
- Chi phí phải trả.
- Các khoản dự phòng.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính của Tập đoàn DIC và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	623.737.156	441.651.023
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	317.375.408.751	356.582.505.201
Các khoản tương đương tiền (*)	908.825.844.813	619.472.538.259
Cộng	1.226.824.990.720	976.496.694.483

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng thương mại với thời hạn đáo hạn ban đầu không quá 3 tháng và hưởng lãi suất từ 3%/năm đến 3,3%/năm.

1388
ONG T
HIỆM H
VỤ T
NH K
TIÊM T
M VI
P. H

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

2. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Ngắn hạn	1.036.900.000.000	1.036.900.000.000	2.687.992.265.983	2.687.992.265.983
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	1.036.900.000.000	1.036.900.000.000	1.496.900.000.000	1.496.900.000.000
Trái phiếu	-	-	1.191.092.265.983	1.191.092.265.983
Dài hạn	28.000.000.000	28.000.000.000	33.000.000.000	33.000.000.000
Trái phiếu (ii)	28.000.000.000	28.000.000.000	33.000.000.000	33.000.000.000
Cộng	1.064.900.000.000	1.064.900.000.000	2.720.992.265.983	2.720.992.265.983

- (i) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng thương mại với thời hạn đáo hạn ban đầu từ 6 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 4,6%/năm đến 5%/năm.
- (ii) Là các khoản trái phiếu ngân hàng với thời hạn đáo hạn là 7 năm đến 10 năm và hưởng lãi suất từ 6,5%/năm đến 6,9%/năm.



TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG
Số 15 Thi Sách, Phường Tháng Tám, Thành phố Vũng Tàu

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho kỳ kế toán từ 01/01/2022 đến 30/06/2022

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

	30/06/2022			01/01/2022		
	Tỷ lệ %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ %	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào công ty con		2.323.637.963.353	(296.924.204.526)		1.190.099.616.253	(298.035.951.518)
Công ty TNHH Du lịch DIC	78,30	784.498.221.388	(212.421.541.901)	78,30	784.498.221.388	(214.770.225.893)
Công ty CP Thủy Cung DIG	95,0	147.250.000.000	-	95,0	147.250.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nam	100,0	77.391.698.291	(7.224.992.713)	100,0	77.391.698.291	(7.224.992.713)
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	89,03	75.250.000.000	(75.250.000.000)	89,03	75.250.000.000	(75.250.000.000)
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	51,67	14.726.900.000	-	51,67	14.726.900.000	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) Số 2	50,07	31.782.796.574	-	52,46	31.782.796.574	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Tâm nhìn DIC	98,67	29.600.000.000	(1.525.735.096)	98,67	29.600.000.000	(676.124.578)
Công ty CP Đầu tư Phát triển Thương mại DIC	98,67	29.600.000.000	(501.934.816)	98,67	29.600.000.000	(114.608.334)
Công ty TNHH Đại Phước Thiên An	99,96	1.133.538.347.100	-	-	-	-
Đầu tư vào công ty liên kết		222.122.688.500	-		209.522.748.500	-
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	35,89	171.602.184.500	-	35,89	171.602.184.500	-
Công ty CP Bất động sản D.I.C	42,68	19.938.000.000	-	42,68	19.938.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	36,00	30.582.504.000	-	36,00	17.982.564.000	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		61.974.545.019	(48.660.704.507)		61.975.077.000	(45.775.606.815)
Công ty CP Đầu tư và Thương mại DIC	14,75	40.204.950.907	(28.660.704.507)	14,75	40.204.950.907	(25.775.606.815)
Công ty CP Cao su Phú Riềng - Kratie	5,00	20.000.000.000	(20.000.000.000)	5,00	20.000.000.000	(20.000.000.000)
Công ty CP Vina Đại Phước	0,1	1.610.000.000	-	0,1	1.610.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An	0,5	159.594.112	-	0,5	160.126.093	-
Cộng		2.607.735.196.872	(345.584.909.033)		1.461.597.441.753	(343.811.558.333)

BÀN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
Khách hàng Dự án Chung cư Vũng Tàu Gateway	298.881.581.675	373.095.666.620
Khách hàng Dự án Khu căn hộ cao cấp DIC Phoenix	122.457.826.630	130.062.836.683
Khách hàng Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên (i)	453.568.640.706	378.731.652.827
Khách hàng Dự án Trung tâm Chí Linh - Vũng Tàu	22.956.895.041	22.717.503.041
Khách hàng Dự án DIC Star Apart Hotel Vũng Tàu-CSJ	26.436.718.050	25.722.176.143
Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác (*)	114.099.137.901	123.362.583.493
Cộng	1.038.400.800.003	1.053.692.418.807

Trong đó:

Phải thu khách hàng ngắn hạn là Bên thứ ba	1.027.806.551.292	1.044.746.921.379
Phải thu khách hàng ngắn hạn là Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	10.594.248.711	8.945.497.428

(i) Giá trị khoản phải thu khách hàng từ dự án trên đã được thế chấp cho các khoản vay dài hạn như trình bày tại thuyết minh V.19.

(*) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, không có phải thu khách hàng nào chiếm 10% trở lên trên tổng số dư.

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
Trả trước cho người bán là Bên thứ ba (*)	37.270.260.681	20.644.117.869
Trả trước cho người bán là Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	190.987.718.275	186.499.974.132
Cộng	228.257.978.956	207.144.092.001

(*) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, không có khoản trả trước cho người bán nào chiếm 10% trở lên trên tổng số dư.

5. Phải thu về cho vay

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	242.030.000.000	242.780.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	242.030.000.000	242.780.000.000
Dài hạn	52.800.000.000	54.800.000.000
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	52.800.000.000	54.800.000.000
Cộng	294.830.000.000	297.580.000.000

Trong đó:

Phải thu cho vay là Bên thứ ba	-	-
Phải thu cho vay là Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	294.830.000.000	297.580.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

6. Phải thu khác

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn khác	2.457.445.539.938	1.756.580.731.048
Tạm ứng tiền đền bù giải phóng mặt bằng	2.063.742.006.922	1.389.442.338.257
Dự án Long Tân	1.323.253.452.400	909.786.187.600
Dự án Bắc Vũng Tàu	605.117.484.278	415.991.005.638
Dự án Chí Linh	128.561.070.244	56.855.145.019
Dự án Hiệp Phước	4.810.000.000	4.810.000.000
Dự án Bàu Trũng	2.000.000.000	2.000.000.000
Tạm ứng cho nhân viên	207.270.236.243	178.625.699.519
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	85.970.255.101	87.191.647.357
Lãi tiền gửi, tiền cho vay dự thu	35.426.032.907	43.444.551.558
Chi hộ	51.127.368.632	44.374.983.638
Phải thu khác	13.909.640.133	13.501.510.719
Phải thu dài hạn khác	2.381.153.760.509	4.110.272.967.009
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (*)		
Công ty CP Đầu tư Đức Hòa III - Resco	-	1.729.119.206.500
Công ty CP Đầu tư Phát triển Thiên Tân	1.298.153.760.510	1.298.153.760.510
Công ty CP Đầu tư Xây dựng A.T.A	79.999.999.999	79.999.999.999
Công ty CP Đầu tư Thương mại DIC	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty CP Logistics Cái Mép	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Cộng	4.838.599.300.447	5.866.853.698.057

Trong đó:

Phải thu khác từ Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	173.442.697.722	170.247.013.040
---	-----------------	-----------------

(*) Đây là khoản tiền chi hợp tác đầu tư phát triển dự án với Bên thứ ba. Hình thức của hợp đồng hợp tác này là BCC chia lợi nhuận. Tập đoàn DIC sẽ được phân chia lợi nhuận của dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư. Lợi nhuận phân chia được tính dựa vào lợi nhuận dự án và tỷ lệ đầu tư thực tế của các bên tham gia. Khoản tiền này cùng với lợi nhuận phân chia Tập đoàn DIC sẽ nhận được theo thỏa thuận của hợp đồng.

7. Nợ xấu

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng VND
Ông Lê Văn Hường	8.318.000.000	(8.318.000.000)	8.318.000.000	(8.318.000.000)
Ông Nguyễn Sơn Lâm	6.392.487.348	(6.392.487.348)	6.392.487.348	(6.392.487.348)
Đối tượng khác	131.469.556	(131.469.556)	131.469.556	(131.469.556)
Cộng	14.841.956.904	(14.841.956.904)	14.841.956.904	(14.841.956.904)



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

8. Hàng tồn kho

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Bất động sản đang xây dựng (*)	3.892.607.232.918	-	3.546.213.482.644	-
Thành phẩm bất động sản	38.352.405.436	-	46.386.951.092	-
Nguyên liệu, vật liệu	2.423.231.577	-	2.568.985.643	-
Hàng hoá	1.905.330.730	-	1.109.507.373	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	334.694.000	-
Cộng	3.935.288.200.661	-	3.596.613.620.752	-

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

	30/06/2022 VND	01/01/2022 VND
Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên (i)	1.897.969.798.813	1.903.832.739.363
Dự án Khu du lịch đô thị sinh thái Đại Phước (i)	179.035.146.785	182.184.448.198
Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques	306.012.513.988	328.167.936.838
Dự án Khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch	96.588.385.288	151.647.752.450
Dự án Khu dân cư Phường 4, Hậu Giang (i)	520.395.348.168	384.487.815.123
Dự án Block B Pullman, Vũng Tàu	278.262.411.361	278.262.411.361
Dự án Khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch	294.917.718.971	118.691.742.123
Dự án Khu trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu (i)	1.178.575.774	5.271.886.982
Dự án Khu đô thị đường 51B, Vũng Tàu	72.617.008.376	39.715.428.238
Dự án Khu nhà ở Lam Hạ Center Point, Thành phố Phủ Lý, Hà Nam	100.244.142.330	61.131.433.437
Các dự án khác	145.386.183.064	92.819.888.531
Cộng	3.892.607.232.918	3.546.213.482.644

(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 thuyết minh V.19.

9. Chi phí trả trước

	30/06/2022 VND	01/01/2022 VND
Chi phí trả trước ngắn hạn	177.594.472.974	175.307.812.659
Chi phí môi giới dự án chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	176.493.597.748	173.919.519.536
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	1.100.875.226	1.388.293.123
Chi phí trả trước dài hạn	9.950.683	511.645.331
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	9.950.683	11.061.499
Chi phí khác	-	500.583.832
Cộng	177.604.423.657	175.819.457.990

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá							
Số dư đầu kỳ	26.061.102.768	5.695.931.313	45.797.032.234	4.512.252.140	431.220.455	82.497.538.910	
Mua trong kỳ	-	255.000.000	2.329.981.818	137.940.000	-	2.722.921.818	
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(161.330.000)	-	(161.330.000)	
Số dư cuối kỳ	26.061.102.768	5.950.931.313	48.127.014.052	4.488.862.140	431.220.455	85.059.130.728	
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu kỳ	11.518.698.265	3.982.449.583	19.993.393.644	3.356.715.409	308.748.575	39.160.005.476	
Khấu hao trong kỳ	402.064.062	362.773.082	2.019.760.556	327.016.870	24.850.224	3.136.464.794	
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(99.527.800)	-	(99.527.800)	
Số dư cuối kỳ	11.920.762.327	4.345.222.665	22.013.154.200	3.584.204.479	333.598.799	42.196.942.470	
Giá trị còn lại							
Tại ngày đầu kỳ	14.542.404.503	1.713.481.730	25.803.638.590	1.155.536.731	122.471.880	43.337.533.434	
Tại ngày cuối kỳ	14.140.340.441	1.605.708.648	26.113.859.852	904.657.661	97.621.656	42.862.188.258	

30/06/2022 VND 01/01/2022 VND

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng

9.309.049.313

9.084.253.858

Một số tài sản cố định của Tập đoàn DIC vào ngày 30/06/2022 đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn được trình bày tại thuyết minh V.19.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	3.689.239.600	527.737.000	4.216.976.600
Thanh lý, nhượng bán	-	(527.737.000)	(527.737.000)
Số dư cuối kỳ	3.689.239.600	-	3.689.239.600
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	229.952.552	187.791.596	417.744.148
Khấu hao trong kỳ	8.212.590	-	8.212.590
Thanh lý, nhượng bán	-	(187.791.596)	(187.791.596)
Số dư cuối kỳ	238.165.142	-	238.165.142
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	3.459.287.048	339.945.404	3.799.232.452
Tại ngày cuối kỳ	3.451.074.458	-	3.451.074.458

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất và hạ tầng cho thuê
Nguyên giá	
Số dư đầu kỳ	144.455.832.878
Số dư cuối kỳ	144.455.832.878
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu kỳ	37.799.276.238
Khấu hao trong kỳ	1.444.558.326
Số dư cuối kỳ	39.243.834.564
Giá trị còn lại	
Tại ngày đầu kỳ	106.656.556.640
Tại ngày cuối kỳ	105.211.998.314

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, không có bằng chứng chắc chắn và đáng tin cậy về việc giảm giá nên bất động sản này được ghi nhận theo giá gốc.

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/06/2022 VND	01/01/2022 VND
Phải trả người bán ngắn hạn là Bên thứ ba	63.344.638.262	67.610.994.763
Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam	15.635.240.011	-
Phải trả người bán khác (*)	47.709.398.251	67.610.994.763
Phải trả người bán ngắn hạn là Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	65.743.332.386	151.756.572.029
Cộng	129.087.970.648	219.367.566.792

(*) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, không có phải trả người bán nào chiếm 10% trở lên trên tổng số dư.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
Người mua trả tiền trước là Bên thứ ba		
Khách hàng Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	1.046.588.967.532	900.874.843.712
Khách hàng Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques	168.129.713.592	326.741.275.791
Khách hàng Dự án Khu dân cư Hiệp Phước	106.119.339.757	173.471.255.601
Khách hàng Dự án Chung cư Vũng Tàu Gateway	96.356.996.226	139.501.821.945
Khách hàng Dự án du lịch Đô thị Sinh thái Đại Phước	103.421.675.420	106.966.657.130
Khách hàng Dự án Khu trung tâm Chí Linh - Vũng Tàu	50.168.792.579	50.168.792.579
Khách hàng Dự án Khu căn hộ cao cấp DIC Phoenix	17.251.473.093	23.574.364.287
Khách hàng các dự án khác	10.312.323.408	10.312.323.408
Cộng	1.598.349.281.607	1.731.611.334.453

15. Thuế và các khoản phải nộp/phải thu nhà nước

	01/01/2022	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/06/2022
	VND	VND	VND	VND
Thuế phải nộp	335.684.670.025	67.336.572.747	282.467.887.203	120.553.355.569
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	3.110.656.711	18.974.696.897	18.848.749.726	3.236.603.882
Thuế thu nhập doanh nghiệp	242.493.702.996	39.357.836.218	250.983.496.115	30.868.043.099
Thuế thu nhập cá nhân	2.189.310.139	2.074.714.854	4.244.066.099	19.958.894
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	79.641.635.146	5.372.261.920	672.802.062	84.341.095.004
Các loại thuế khác	8.249.365.033	1.557.062.858	7.718.773.201	2.087.654.690
Thuế phải thu	15.927.674.032	1.182.207.259	617.680.675	15.363.147.448
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	15.898.941.707	1.153.474.934	-	14.745.466.773
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	617.680.675	617.680.675
Các loại thuế khác	28.732.325	28.732.325	-	-

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
Bên thứ ba		
Chi phí lãi vay phải trả	78.048.525.245	81.698.368.148
Chi phí các dự án	107.237.863.193	60.407.413.012
Chi phí phải trả khác	156.512.396	2.079.665.785
Cộng	185.442.900.834	144.185.446.945

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

17. Doanh thu chưa thực hiện

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	3.410.599.632	3.410.599.632
Doanh thu nhận trước cho thuê sân golf Đại Phước	3.374.235.992	3.374.235.992
Doanh thu khác	36.363.640	36.363.640
Dài hạn	119.504.161.368	121.191.279.364
Doanh thu nhận trước cho thuê sân golf Đại Phước	119.504.161.368	121.191.279.364
Cộng	122.914.761.000	124.601.878.996

18. Phải trả khác

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
Phải trả ngắn hạn khác	720.614.288.729	1.526.581.054.959
Nhận đặt cọc chuyển nhượng vốn góp	230.396.515.470	1.098.011.652.900
Thu hồi vốn nhận rồi từ công ty con	157.884.645.326	157.884.645.326
Lợi nhuận được chia từ hợp tác kinh doanh	116.388.584.457	116.388.584.457
Lệ phí trước bạ, quỹ bảo trì chung cư (*)	105.235.271.399	96.536.008.445
Chi phí đền bù, giải tỏa phải trả	75.824.002.786	24.773.442.950
Cổ tức phải trả	1.050.020.627	1.057.257.627
Nhận đặt cọc từ khách hàng	12.959.092.842	14.163.848.004
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	10.320.527.500	5.791.327.500
Phải trả khác	10.555.628.322	11.974.287.750
Phải trả dài hạn khác	19.600.000.000	19.849.120.000
Nhận hợp tác đầu tư các dự án bất động sản (**)	19.600.000.000	19.600.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	-	249.120.000
Cộng	740.214.288.729	1.546.430.174.959

Trong đó:

Phải trả khác là Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	162.884.645.326	157.884.645.326
---	-----------------	-----------------

(*) Quỹ bảo trì thể hiện tiền 2% tổng giá trị hợp đồng thuần mà Tập đoàn DIC đã thu từ khách hàng. Số tiền này sẽ được chuyển cho Ban quản trị chung cư khi thành lập.

(**) Đây là khoản tiền hợp tác đầu tư phát triển dự án với Bên thứ ba. Hình thức của hợp đồng hợp tác này là BCC chia lợi nhuận. Tập đoàn DIC sẽ được phân chia lợi nhuận của dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư. Lợi nhuận phân chia được tính dựa vào lợi nhuận dự án và tỷ lệ đầu tư thực tế của các bên tham gia. Khoản tiền này cùng với lợi nhuận phân chia Tập đoàn DIC sẽ nhận được theo thỏa thuận của hợp đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

19. Vay và nợ thuế tài chính

	01/01/2022 VND	Tăng VND	Giảm VND	30/06/2022 VND
Vay ngắn hạn	383.129.732.886	577.795.068.415	533.727.288.591	427.197.512.710
Vay ngân hàng (Thuyết minh 19.1)	69.989.048.375	429.973.005.377	369.990.288.591	129.971.765.161
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 19.2)	313.140.684.511	147.822.063.038	163.737.000.000	297.225.747.549
Vay dài hạn	4.283.944.800.499	224.382.372.567	129.870.738.837	4.378.456.434.229
Vay ngân hàng (Thuyết minh 19.2)	896.695.472.384	224.382.372.567	149.822.063.038	971.255.781.913
Trái phiếu thường phát hành (Thuyết minh 19.3)	3.387.249.328.115	-	(19.951.324.201)	3.407.200.652.316
Cộng	4.667.074.533.385	802.177.440.982	663.598.027.428	4.805.653.946.939

19.1. Chi tiết số dư các khoản vay ngắn hạn ngân hàng như sau:

Ngân hàng	Số dư cuối kỳ VND	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - chi nhánh Đồng Nai	100.000.000.000	7,5	12.996,8 m ² đất ở theo GCNQSDĐ và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN981924 do UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 20/5/2014 với tổng giá trị tài sản thế chấp là 194.952.000.000 đồng.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu	29.971.765.161	6,5 – 8,1	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 tại 265 Lê Hồng Phong, thành phố Vũng Tàu với tổng giá trị thế chấp 22.766.000.000 đồng.
Cộng	129.971.765.161		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

19.2. Chi tiết số dư các khoản vay dài hạn ngân hàng như sau:

Ngân hàng	Số dư cuối kỳ VND	Phân loại thành nợ đến hạn trả VND	Thời hạn vay	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - chi nhánh Bình Xuyên	532.155.000.000	211.474.000.000	Đến ngày 25 tháng 12 năm 2024	10,5%	95 quyền sử dụng đất tại Dự án KĐT 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 25.261 m ² . - 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. - 221 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại Dự án KĐT mới Nam Vĩnh yên - Giai đoạn 1 - Phần khu 2 đứng tên Tổng công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng với tổng diện tích là 36.792,2 m ² - Các tài sản gắn liền với đất của dự án hình thành thuộc Dự án KĐT Nam Vĩnh Yên GD1, PK2,3 bao gồm nhưng không giới hạn đường giao thông, sân đường nội bộ và các tài sản khác thuộc Dự án KĐT Nam Vĩnh Yên GD1, PK2,3. Các quyền, lợi ích, khoản thanh toán liên quan đến quyền SDD và tài sản gắn liền với đất. - Toàn bộ động sản hình thành thuộc Dự án KĐT mới Nam Vĩnh yên - Giai đoạn 1 - Phần khu 2,3 bao gồm nhưng không giới hạn hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước, hàng rào, công, cây xanh cảnh quan, hàng lang điện và các tài sản khác thuộc Dự án KĐT Nam Vĩnh Yên GD1, PK2,3. - 667 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại Dự án KĐT mới Nam Vĩnh yên - Giai đoạn 1 - Phần khu 2 đứng tên Tổng công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng với tổng diện tích là 93.748,3 m ² .

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2022 đến 30/06/2022

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG
Số 15 Thi Sách, Phường Thới Tam, Thành phố Vũng Tàu

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

	144.000.000.000	18.000.000.000	Đến ngày 01 tháng 11 năm 2028	10%	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 Trì, 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.
					- Các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn: quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền 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 tổ hợp Khách sạn DIC Star.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu	35.666.684.511	35.666.684.511	Đến ngày 14 tháng 12 năm 2022	8,6%	GCNQSDĐ số AL622002 do UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 31/1/2008
	195.639.084.913	2.000.000.000	Đến ngày 01 tháng 12 năm 2025	8,8%	Quyền tài sản từ 834.644,6 m ² tại dự án Khu Dân cư Vị Thanh, phường 4, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang; 43 thửa đất có tổng diện tích 201.703,2 m ² tại dự án Khu Dân cư Vị Thanh, phường 4, TP.Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu	361.020.760.038	30.085.063.038	Đến ngày 16 tháng 03 năm 2026	10,5%	Toàn bộ tài sản và quyền tài sản phát sinh từ dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu (diện tích 19,6ha) tại phường 12, thành phố Vũng Tàu và Quyền sử dụng 4.082,6 m ² đất thương mại, dịch vụ và công trình xây dựng trên đất là Trung tâm Hội nghị triển lãm Quốc tế thành phố Vũng Tàu, do Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Phương Nam thể chấp bảo lãnh.
Cộng	1.268.481.529.462	297.225.747.549			



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

19.3. Chi tiết trái phiếu và chi phí phát hành như sau:

	01/01/2022 VND	Tăng VND	Giảm/(phân bổ chi phí phát hành trái phiếu) VND	30/06/2022 VND
Trái phiếu thường phát hành	3.500.000.000.000	-	-	3.500.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(112.750.671.885)	-	(19.951.324.201)	(92.799.347.684)
Cộng	3.387.249.328.115	-	(19.951.324.201)	3.407.200.652.316

Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu thường theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam bởi Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh (HDBank), bao gồm ba (3) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 3.500.000.000.000 đồng, chi tiết:

- Trái phiếu DIGH2124001: tổng giá trị 1.000.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 16/09/2024.
- Trái Phiếu DIGH2124002: tổng giá trị 1.000.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 30/09/2024.
- Trái Phiếu DIGH2124003: tổng giá trị 1.500.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 26/11/2024.

Lãi suất áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên ba (3) tháng bằng 11%/năm, các kỳ tính lãi sau được tính bằng: tổng của (i) 4.25%/năm và (ii) Lãi suất SP tiền gửi tiết kiệm KHCN 12 tháng trả sau cuối kỳ của HDBank tại ngày xác định lãi suất. Khoản huy động này được đảm bảo bằng toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại Dự án "Khu Đô thị du lịch Long Tân" diện tích khoảng 331,9 ha, thuộc địa phận xã Long Tân và xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai thuộc sở hữu của Tập đoàn DIC. Cổ phiếu DIG và toàn bộ lợi tức, cổ tức (bằng tiền hoặc bằng tài sản khác) phát sinh từ số lượng cổ phiếu thế chấp tại HDBank thuộc sở hữu của Tập đoàn DIC.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

20. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	3.184.925.510.000	296.535.538.421	212.824.592.482	989.240.876.031	4.683.526.516.934
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	913.984.110.000	-	-	(913.984.110.000)	-
Phát hành cổ phiếu người lao động	150.000.000.000	74.782.000.000	-	-	224.782.000.000
Phát hành cổ phiếu riêng lẻ	750.000.000.000	749.802.000.000	-	-	1.499.802.000.000
Lãi trong năm trước	-	-	-	988.569.680.575	988.569.680.575
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	14.620.940.171	(14.620.940.171)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(34.115.527.064)	(34.115.527.064)
Số dư cuối năm trước	4.998.909.620.000	1.121.119.538.421	227.445.532.653	1.015.089.979.371	7.362.564.670.445
Lãi trong kỳ này	-	-	-	152.588.091.992	152.588.091.992
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	29.657.090.417	(29.657.090.417)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(69.199.877.640)	(69.199.877.640)
Số dư cuối kỳ này	4.998.909.620.000	1.121.119.538.421	257.102.623.070	1.068.821.103.306	7.445.952.884.797

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

b) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
Vốn góp của chủ sở hữu	4.998.909.620.000	3.184.925.510.000
Vốn góp đầu kỳ	-	913.984.110.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	4.998.909.620.000	4.098.909.620.000
Vốn góp cuối kỳ	-	913.984.110.000
Cổ tức đã chia	-	913.984.110.000
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	913.984.110.000

c) Cổ phiếu

	30/06/2022	01/01/2022
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	499.890.962	499.890.962
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	499.890.962	499.890.962
- Cổ phiếu phổ thông	499.890.962	499.890.962
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	499.890.962	499.890.962
- Cổ phiếu phổ thông	499.890.962	499.890.962

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng (mười ngàn đồng).

21. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

	Đơn vị	30/06/2022	01/01/2022
Ngoại tệ các loại	USD	530,45	537,05

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	743.523.269.358	824.993.117.121
Doanh thu cung cấp dịch vụ	12.162.301.996	26.352.434.834
Cộng	755.685.571.354	851.345.551.955

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
Hàng bán bị trả lại	17.546.624.401	5.816.631.941
Cộng	17.546.624.401	5.816.631.941

1388
NG T
HIỆM H
VỤ T
NH K
IỂM T
M VI
P. H

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	725.976.644.957	819.176.485.180
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	12.162.301.996	26.352.434.834
Cộng	738.138.946.953	845.528.920.014
<u>Trong đó:</u>		
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ với Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	8.187.472.671	3.113.848.517
 4. Giá vốn hàng bán	 Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	 Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	353.960.936.948	515.071.565.448
Giá vốn cung cấp dịch vụ	4.051.156.333	15.704.099.728
Cộng	358.012.093.281	530.775.665.176
 5. Doanh thu hoạt động tài chính	 Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	 Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	50.296.711.305	7.883.237.962
Lãi bán các khoản đầu tư	2.043.458	-
Cộng	50.298.754.763	7.883.237.962
 6. Chi phí tài chính	 Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	 Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
Chi phí lãi vay	146.951.624.742	26.942.564.798
Chi phí phát hành trái phiếu	5.629.536.856	-
Trích lập dự phòng đầu tư tài chính	1.773.350.700	5.675.737.493
Chi phí tài chính khác	18.781.167	17.430.322
Cộng	154.373.293.465	32.635.732.613



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

7. Chi phí bán hàng

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
Chi phí môi giới, quảng cáo	38.034.442.898	55.687.062.346
Chi phí khác	977.641.497	1.049.508.025
Cộng	39.012.084.395	56.736.570.371

8. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
Chi phí cho nhân viên	25.440.699.012	20.493.906.076
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.579.832.970	2.269.643.949
Chi phí giao tế	5.586.348.530	5.025.000.000
Chi phí khác	15.333.843.670	21.152.806.771
Cộng	48.940.724.182	48.941.356.796

9. Thu nhập khác

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
Lãi phạt chậm thanh toán	444.063.494	948.939.971
Thu từ các khoản vi phạm hợp đồng	786.611.300	2.937.329.413
Thu nhập khác	2.725.233.303	35.252.101
Cộng	3.955.908.097	3.921.521.485

10. Chi phí khác

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
Lỗ thanh lý tài sản cố định	-	70.741.376.254
Các khoản nộp phạt	14.891.108	3.937.903.472
Chi phí khác	94.595.172	2.555.000.983
Cộng	109.486.280	77.234.280.709

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 20% trên thu nhập tính thuế.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Bảng ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được trình bày như sau:

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	191.945.928.210	111.010.073.796
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm	4.843.252.879	13.957.322.920
- Các khoản điều chỉnh tăng	4.843.252.879	13.957.322.920
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập tính thuế	196.789.181.089	124.967.396.716
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	39.357.836.218	24.993.479.343

12. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
Giá vốn bất động sản	353.960.936.948	515.071.565.448
Giá vốn dịch vụ cung cấp	4.051.156.333	13.812.204.622
Chi phí nhân công	25.440.699.012	20.493.906.076
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	4.589.235.710	5.453.299.259
Chi phí dịch vụ mua ngoài	43.620.791.428	56.237.620.830
Chi phí khác	14.302.082.427	25.384.996.108
Cộng	445.964.901.858	636.453.592.343

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
Tăng vốn bằng trả cổ tức bằng cổ phiếu	-	913.984.110.000

2. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
Vay theo kế ước thông thường	654.355.377.944	610.564.160.721

3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
Trả tiền nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(535.727.288.591)	(281.330.446.808)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC khẳng định rằng không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

2. Thông tin về các bên liên quan

Trong kỳ, Tập đoàn DIC có phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021 VND
<u>Doanh thu</u>			8.187.472.671	3.113.848.517
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	1.503.624	-
Công ty TNHH Du lịch DIC	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	6.621.141.822	1.152.952.517
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	165.790.625	-
Công ty CP Vina Đại Phước	Cùng tập đoàn	Cung cấp dịch vụ	1.399.036.600	1.960.896.000
<u>Các hoạt động khác</u>				
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	Công ty con	Chi phí xây dựng	61.318.922.490	31.357.315.810
Công ty CP Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) Số 2	Công ty con	Chi phí xây dựng	28.505.480.107	106.246.200.707
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	Công ty con	Lãi cho vay Thu gốc vay	1.785.441.629 2.000.000.000	1.870.099.163 -
Công ty TNHH Du lịch DIC	Công ty con	Chi phí dịch vụ	2.370.435.255	2.137.713.637
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	2.255.611.745	19.112.524.632
Công ty CP bất động sản D.I.C	Công ty liên kết	Chi phí môi giới Chi phí thi công	38.870.399.409 -	123.544.527.784 959.559.111
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Cùng tập đoàn	Chi phí dịch vụ Lãi cho vay Thu gốc vay	1.456.346.242 10.563.611.645 750.000.000	1.382.422.360 2.851.561.370 -



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Tại ngày cuối kỳ, Các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
Phải thu của khách hàng	10.594.248.711	8.945.497.428
Công ty CP bất động sản D.I.C	7.681.864.607	7.647.647.607
Công ty TNHH Du lịch DIC	2.427.752.000	156.566.274
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	-	331.424.913
Công ty CP Vina Đại Phước	262.215.132	298.506.225
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	1.653.986	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	92.020.500	382.609.923
Công ty CP Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) Số 2	128.742.486	128.742.486
Trả trước cho người bán ngắn hạn	190.987.718.275	186.499.974.132
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	186.499.974.132	186.499.974.132
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	4.487.744.143	-
Phải thu về cho vay	294.830.000.000	297.580.000.000
Ngắn hạn		
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	242.030.000.000	242.780.000.000
Dài hạn		
Công ty CP Gạch men Anh Em	52.800.000.000	54.800.000.000
Phải thu khác	173.442.697.722	170.247.013.040
Phải thu ngắn hạn khác		
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	26.964.235.792	28.434.482.367
	25.215.424.837	13.181.566.617
	85.970.255.101	87.191.647.357
Công ty CP Gạch men Anh Em	23.830.984.877	22.045.543.248
Công ty TNHH Du lịch DIC	8.461.797.115	15.940.501.271
Công ty CP Vina Đại Phước	-	453.272.180
Phải thu dài hạn khác		
Công ty CP Đầu tư Thương mại DIC	3.000.000.000	3.000.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn	65.743.332.386	151.756.572.029
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	-	18.130.686.417
Công ty CP Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) số 2	27.136.894.141	35.462.059.420
Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings	18.153.147.923	19.990.277.504
Công ty Cổ phần Bất động sản D.I.C	18.286.075.275	73.015.060.525
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	544.110.677	243.192.196
Công ty TNHH Du lịch DIC	1.623.104.370	4.915.295.967

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

		30/06/2022	01/01/2022
		VND	VND
Phải trả ngắn hạn khác		162.884.645.326	157.884.645.326
Công ty CP Thủy Cung DIG	Mượn tiền	147.250.000.000	147.250.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nam	Mượn tiền	10.634.645.326	10.634.645.326
Công ty TNHH Du lịch DIC	Nhận ký quỹ	5.000.000.000	-

Thù lao, lương, thưởng và phúc lợi khác của thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Tổng Giám đốc và những người quản lý khác trong kỳ như sau:

		Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
		VND	VND
Thù lao của thành viên Hội đồng Quản trị		1.800.000.000	1.395.000.000
Ông Nguyễn Thiện Tuấn	Chủ tịch	750.000.000	600.000.000
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó Chủ tịch	570.000.000	450.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Phó Chủ tịch (từ ngày 18/02/2022 Thành viên (đến ngày 18/02/2022))	330.000.000	60.000.000
Ông Hoàng Văn Tăng	Thành viên	60.000.000	60.000.000
Ông Phan Văn Danh	Thành viên độc lập (từ ngày 28/01/2021)	90.000.000	75.000.000
Bà Phan Thị Mai Hương	Thành viên độc lập (đến ngày 22/04/2021)	-	45.000.000
Ông Nguyễn Quang Tín	Thành viên (đến ngày 22/04/2021)	-	30.000.000
Bà Nguyễn Thảo My	Thành viên độc lập (đến ngày 22/04/2021)	-	45.000.000
Ông Đinh Quang Hoàn	Thành viên (đến ngày 28/01/2021)	-	15.000.000
Ông Trần Thái Phong	Thành viên (đến ngày 28/01/2021)	-	15.000.000
Thù lao của thành viên Ủy ban Kiểm toán			
Ông Phan Văn Danh	Chủ tịch	-	-
Ông Nguyễn Hùng Cường	Thành viên	-	-
Tổng Giám đốc			
Lương, thưởng và phúc lợi khác		699.176.199	446.570.745
Những người quản lý khác			
Lương, thưởng và phúc lợi khác		2.905.510.162	1.980.251.571

3. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Tập đoàn DIC là kinh doanh bất động sản, dịch vụ. Trong đó: lĩnh vực kinh doanh bất động sản chiếm tỷ trọng chủ yếu. Doanh thu và giá vốn đã được thuyết minh tại VI.1 và VI.4 của Thuyết minh báo cáo tài chính, do đó Ban Tổng Giám đốc quyết định chưa áp dụng Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý**

Tập đoàn DIC chỉ đăng ký kinh doanh hoạt động tại Việt Nam và không có khoản đầu tư nào ra nước ngoài, do đó Ban Tổng Giám đốc quyết định chưa áp dụng Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

4. 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 2021 và Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021 đã được kiểm toán và soát xét.

5. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong kỳ, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn DIC. Vì vậy, Báo cáo tài chính của Tập đoàn DIC được lập trên cơ sở giả định Tập đoàn DIC sẽ hoạt động liên tục.

Người lập biểu**Lê Thành Hưng**

Ngày 26 tháng 08 năm 2022

Kế toán trưởng**Bùi Văn Sự****Tổng Giám đốc****Hoàng Văn Tăng**