

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

**B á o c á o t à i c h í n h**

cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

Mẫu số: B 01-DN

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2019

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>A- TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100)=(110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>6.080.521.499.785</b>	<b>5.161.394.504.270</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>1.084.294.723.656</b>	<b>716.666.189.148</b>
1. Tiền	111	1.V	239.549.955.121	381.541.991.600
2. Các khoản tương đương tiền	112		844.744.768.535	335.124.197.548
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121			-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	122			-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	2.V	-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.749.768.362.934</b>	<b>1.513.557.665.027</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	3.V	844.128.977.458	975.234.300.554
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.V	279.801.532.728	274.067.244.039
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.V	20.591.231.700	23.323.000.000
4. Các khoản phải thu khác	136	6.V	611.770.577.952	247.457.077.338
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(6.523.956.904)	(6.523.956.904)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>3.084.771.324.277</b>	<b>2.871.355.783.149</b>
1. Hàng tồn kho	141	7.V	3.084.771.324.277	2.871.355.783.149
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>161.687.088.918</b>	<b>59.814.866.946</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	8.V	148.773.025.037	57.203.847.559
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		358.909.993	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		12.555.153.888	2.611.019.387
4. Tài sản ngắn hạn khác	155			



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2019

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b> <b>(200=210+220+240+250+260)</b>	<b>200</b>		<b>1.263.168.332.651</b>	<b>1.249.882.807.796</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>154.317.999.999</b>	<b>167.076.385.905</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		8.318.000.000	8.318.000.000
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.V	63.000.000.000	75.758.385.906
3. Phải thu dài hạn khác	216		82.999.999.999	82.999.999.999
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>39.869.254.094</b>	<b>36.540.319.470</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9.V	39.438.092.991	36.096.839.482
- Nguyên giá	222		74.168.579.985	69.470.825.856
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(34.730.486.994)	(33.373.986.374)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	10.V	431.161.103	443.479.988
- Nguyên giá	228		624.157.000	624.157.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(192.995.897)	(180.677.012)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	11.V	<b>157.440.768.877</b>	<b>160.288.894.055</b>
- Nguyên giá	231		189.875.012.128	189.875.012.128
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(32.434.243.251)	(29.586.118.073)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>1.295.130.365</b>	<b>1.173.048.503</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	12.V	1.295.130.365	1.173.048.503
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	13.V	<b>909.483.603.863</b>	<b>884.804.159.863</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		401.381.128.865	505.877.178.865
2. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh	252		360.249.748.500	324.739.077.152
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		245.178.909.000	246.418.909.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(114.516.182.502)	(204.421.005.154)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		17.190.000.000	12.190.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>761.575.453</b>	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	8.V	761.575.453	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>7.343.689.832.436</b>	<b>6.411.277.312.066</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2019

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN				
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+320)</b>	<b>300</b>		<b>3.481.177.810.831</b>	<b>3.213.846.102.751</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.667.228.926.375</b>	<b>2.665.312.132.294</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14.V	75.500.360.242	212.189.193.140
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15.V	1.729.969.857.628	990.057.573.638
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	16.V	46.119.536.951	78.124.014.842
4. Phải trả người lao động	314		4.570.780.874	13.929.430.012
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17.V	13.554.309.445	67.998.387.904
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	18.V	2.530.676.994	3.418.599.628
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	19.V	321.526.255.922	224.105.449.963
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20.V	457.783.434.349	1.073.500.283.113
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
10. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		15.673.713.970	1.989.200.054
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>813.948.884.456</b>	<b>548.533.970.457</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	18.V	129.626.869.344	131.313.987.340
2. Phải trả dài hạn khác	337	16.V	19.600.000.000	-
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20.V	664.722.015.112	417.219.983.117
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
<b>B- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+420)</b>	<b>400</b>		<b>3.862.512.021.605</b>	<b>3.197.431.209.315</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>3.862.512.021.605</b>	<b>3.197.431.209.315</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	21.V	3.149.436.010.000	2.524.847.830.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		208.157.989.707	66.111.261.707
3. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	21.V	189.048.239.781	172.217.135.115
5. Lợi nhuận chưa phân phối	421	21.V	315.869.782.117	434.254.982.493
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		88.243.138.947	153.736.571.386
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		227.626.643.170	280.518.411.107
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430+=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>7.343.689.832.436</b>	<b>6.411.277.312.066</b>

Vũng tàu, ngày 30 tháng 10 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch HĐQT





Mẫu số: B 02-DN

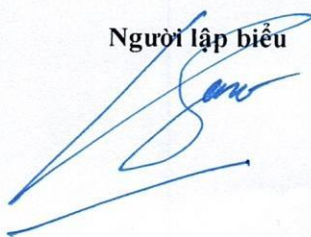
**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

*Quý 3 năm 2019*

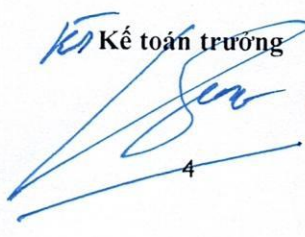
*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2019		Năm 2018	
			Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.1	448.761.243.312	873.446.228.649	583.019.445.990	1.441.909.353.819
2. Các khoản giảm trừ	3	VI.2	13.004.213.051	17.632.953.812	49.023.082.199	84.381.440.959
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10	VI.3	435.757.030.261	855.813.274.837	533.996.363.791	1.357.527.912.860
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	291.958.004.016	584.486.012.517	388.692.682.560	998.889.591.873
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		143.799.026.245	271.327.262.320	145.303.681.231	358.638.320.987
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	19.107.988.598	39.702.356.609	6.910.436.356	35.655.449.223
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	(61.289.896.289)	(57.409.180.487)	46.958.467.383	62.245.930.683
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		9.996.700.428	14.842.407.918	3.057.916.044	8.904.577.949
8. Chi phí bán hàng	24		6.131.002.955	19.489.130.425	14.335.120.995	37.579.777.020
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		23.149.484.860	68.426.333.972	16.233.429.155	66.140.134.953
10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		194.916.423.317	280.523.335.019	74.687.100.054	228.327.927.554
11. Thu nhập khác	31	VI.7	1.683.952.109	7.647.776.506	1.425.189.921	5.810.724.862
12. Chi phí khác	32	VI.8	4.576.570.911	5.357.528.769	4.680.273.411	9.454.221.758
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(2.892.618.802)	2.290.247.737	(3.255.083.490)	(3.643.496.896)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		192.023.804.515	282.813.582.756	71.432.016.564	224.684.430.658
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		34.392.180.716	55.186.939.586	15.594.738.986	48.584.444.851
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		157.631.623.799	227.626.643.170	55.837.277.578	176.099.985.807
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70					

Người lập biểu



Kế toán trưởng



Vũng Tàu, ngày 30 tháng 10 năm 2019

Chủ tịch HĐQT



*Nguyễn Thiện Lương*

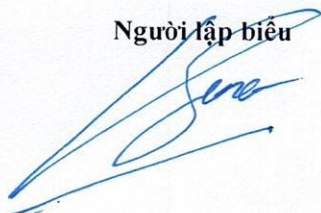


**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
*Quý 3 năm 2019*

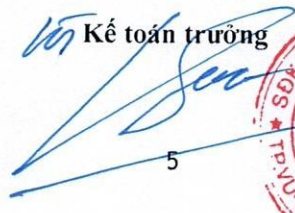
*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		1.726.112.073.195	1.426.630.754.925
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(1.194.877.799.462)	(814.135.632.386)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(46.554.580.828)	(22.609.237.023)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(134.569.290.229)	(157.558.298.898)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(91.208.981.584)	(35.744.241.167)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		157.230.123.618	67.298.148.692
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(264.940.339.332)	(184.519.785.062)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động SX kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b><u>151.191.205.378</u></b>	<b><u>279.361.709.081</u></b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, XDTSCĐ và TS dài hạn khác	21		(4.681.507.273)	(38.909.091)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TS dài hạn khác	22		450.000.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(24.300.000.000)	(267.100.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		29.043.053.256	239.832.803.794
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(82.200.000.000)	(111.523.448.652)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		145.852.867.805	48.235.477.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia	27		77.885.360.581	59.229.880.359
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b><u>142.049.774.369</u></b>	<b><u>(31.364.196.590)</u></b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		617.027.593.000	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		675.122.998.558	198.321.633.649
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.044.541.466.597)	(265.243.081.121)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(173.221.570.200)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b><u>74.387.554.761</u></b>	<b><u>(66.921.447.472)</u></b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>367.628.534.508</b>	<b>181.076.065.019</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>716.666.189.148</b>	<b>188.003.235.025</b>
<b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>	<b>61</b>		<b>-</b>	<b>(74.461)</b>
<b>Tiền tồn cuối kỳ</b>	<b>70</b>		<b><u>1.084.294.723.656</u></b>	<b><u>369.079.225.583</u></b>

Người lập biểu

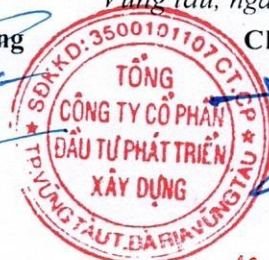


Kế toán trưởng



Vũng Tàu, ngày 30 tháng 10 năm 2019

Chủ tịch HĐQT



*Nguyễn Chiên Tuấn*



## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

*Quý 3 năm 2019*

### **I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

#### **1- Hình thức sở hữu vốn:**

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

Tổng Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 3500101107 (số cũ: 4903000520) đăng ký lần đầu ngày 13-3-2008, cấp lại mã số doanh nghiệp ngày 24-6-2009 và đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 11-09-2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.

- Tên công ty bằng tiếng Việt: **Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng.**
- Tên giao dịch quốc tế: **Development Investment Construction Joint Stock Corporation.**
- Tên viết tắt: **DIC Corp.**
- Trụ sở chính: số 265 đường Lê Hồng Phong, phường 8, TP Vũng Tàu, Bà Rịa – Vũng Tàu.
- Các đơn vị trực thuộc, gồm có:
  - Chi nhánh tại Vĩnh Phúc
  - Chi nhánh Tổng công ty CP ĐTPTXD – Ban QLDA DIC Hồ Tràm
  - Chi nhánh Tổng công ty CP ĐTPTXD – Khách sạn DIC Star Vĩnh Phúc
  - Chi nhánh Tổng công ty CP ĐTPTXD – Ban QLDA DIC Him Lam
- Vốn điều lệ: 2.999.484.440.000 đồng Việt Nam (VND).

Các Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm toán nội bộ, Hội đồng đầu tư và Tiểu ban Nhân sự, lương thưởng nhiệm kỳ từ năm 2018 đến 2022 tại ngày lập báo cáo này như sau:

#### **Hội đồng quản trị**

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

#### **Ban Tổng Giám đốc**

Ông Hoàng Văn Tăng	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Phó Tổng Giám đốc
Ông Bùi Văn Sự	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Văn Thành	Phó Tổng Giám đốc

#### **Ban kiểm toán nội bộ**



Ông Đinh Quang Hoàn	Ủy viên HĐQT - Thành viên độc lập	Trưởng ban
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó chủ tịch HĐQT	Thành viên
Bà Lê Thu Trang		Thành viên

**Hội đồng đầu tư**

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

**Tiểu ban Nhân sự và lương thưởng**

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

**2- Lĩnh vực kinh doanh:**

Đầu tư, xây lắp, dịch vụ du lịch, dịch vụ dầu khí, thương mại, xuất khẩu lao động.

**3- Ngành nghề kinh doanh:**

- 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, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới.
- Xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng, công trình kỹ thuật hạ tầng và khu công nghiệp, công trình giao thông, thủy lợi, công trình cấp, thoát nước và xử lý môi trường, công trình đường dây và trạm biến thế điện.
- Lắp đặt các kết cấu thép, các sản phẩm cơ khí và mạ kẽm, các thiết bị cơ điện kỹ thuật công trình.
- Tư vấn đầu tư.
- Quản lý dự án.
- Mua bán vật liệu xây dựng, vật tư thiết bị phục vụ cho xây dựng, xe máy thi công, dây chuyền công nghệ và thiết bị công nghệ khác.
- Mua bán các mặt hàng trang trí nội thất, ngoại thất.
- Mua bán xe máy, thiết bị thi công.
- Mua bán xăng dầu và các sản phẩm của chung.
- Mua bán nhà.
- Dịch vụ môi giới bất động sản.
- Kinh doanh dịch vụ du lịch.
- Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch, khách sạn.
- Kinh doanh dịch vụ chợ và quản lý trung tâm thương mại.
- Sản xuất vật liệu xây dựng.
- Sản xuất và kinh doanh nước giải khát.
- Chế biến thực phẩm.
- Vận tải hàng.



- o Vận tải hành khách bằng đường bộ, đường thủy.
- o Khai thác, chế biến khoáng sản làm vật liệu xây dựng.
- o Khai thác đất, cát để san lấp mặt bằng.
- o Sửa chữa xe máy, thiết bị thi công và phương tiện vận tải.
- o Giám sát thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật.
- o Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp.
- o Kinh doanh du lịch lữ hành quốc tế.
- o Đại lý du lịch.
- o Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quản bá và tổ chức tua du lịch.
- o Kinh doanh nước hoa, hàng mỹ phẩm.
- o Bán lẻ nước hoa, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh.

#### 4- Cấu trúc doanh nghiệp:

##### a- Danh sách các công ty con

Tên công ty	Ngành hoạt động	Tỷ lệ sở hữu
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới; Sửa chữa xe máy, thiết bị thi công và phương tiện vận tải.	51,67%
Công ty CP Du lịch và thương mại DIC	Kinh doanh khách sạn, du lịch; Vận chuyển hành khách du lịch đường bộ; Kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành trong nước và nước ngoài ...	68,58%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nam	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới; Sửa chữa xe máy, thiết bị thi công và phương tiện vận tải...	98,00%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng số DIC 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	50,07%
Công ty CP Thủy Cung DIG	Xây lắp, kinh doanh khách sạn, du lịch; dịch vụ ăn uống, vui chơi giải trí, thể thao	95%
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	Sản xuất mua bán gạch men, khai thác khoáng sản...	89,03%

##### b- Danh sách các công ty liên kết

Tên công ty	Ngành hoạt động	Tỷ lệ sở hữu
Công ty CP Bất động sản DIC	Kinh doanh nhà, môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất, quản lý bất động sản, tư vấn đầu tư, xây dựng	42,67%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê Tông	Sản xuất và kinh doanh bê tông thương phẩm, Kinh doanh và sửa chữa thiết bị, xe máy thi công xây dựng, đầu tư xây dựng	36,00%



Công ty cổ phần DIC số 4	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới	26,72%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch, khách sạn, quán rượu, bia, quầy bar ; kinh doanh dịch vụ ăn uống ; mua bán đồ uống có cồn và đồ uống không có cồn	43,00%
Công ty CP DIC Toàn Cầu	Môi giới cho thuê tài sản, bất động sản; Môi giới mua bán, chuyển nhượng tài sản, bất động sản; Tư vấn quản lý, khai thác tài sản, bất động sản; Dịch vụ quản lý tài sản, bất động sản	49%

**c- Danh sách các liên doanh**

<b>Tên liên doanh</b>	<b>Tỷ lệ Góp vốn</b>
Liên doanh dự án khu dân cư xây dựng đợt đầu 35ha đô thị mới Phú Mỹ - Tân Thành	80,00%
Liên doanh dự án Xuân Thới Sơn – Hóc Môn	30,00%

**II- KỲ KẾ TOÁN VÀ ĐƠN VỊ TIỀN TỆ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**1- Kỳ kế toán:** Kỳ kế toán năm 2019 của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 31/12/2019.

**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:** Tổng Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

**2- Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán:** Tổng Công ty 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.

**3- Hình thức kế toán áp dụng:** Tổng Công ty áp dụng hình thức sổ kế toán Chứng từ ghi sổ.

**IV- CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG:**

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

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá hối đoái tại ngày giao dịch. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá mua vào của ngân hàng Tổng Công ty có tài khoản công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán.



Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do việc đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tiền tệ được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính.

Các khoản tương đương tiền là 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 ghi nhận các khoản đầu tư tài chính**

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

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được kế toán theo phương pháp giá gốc. Khoản vốn góp liên doanh không điều chỉnh theo thay đổi của phần sở hữu của công ty trong tài sản thuần của công ty liên doanh. Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty phản ánh khoản thu nhập được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của Tổng Công ty liên doanh phát sinh sau khi góp vốn liên doanh.

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

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "tương đương tiền";
- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh 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. Một số khoản đầu tư khác vì không có đủ các thông tin cần thiết để lập dự phòng nên Tổng công ty không trích lập dự phòng đối với các khoản đầu tư này. Ban Tổng giám đốc Tổng Công ty tin rằng các khoản dự phòng đối với các khoản đầu tư này, nếu có, không ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính.

## **3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

Theo dõi chi tiết từng khoản nợ phải thu theo từng đối tượng, thường xuyên tiến hành đối chiếu, kiểm tra, đôn đốc việc thanh toán được kịp thời.

Được kiểm tra, đối chiếu theo định kỳ hoặc cuối mỗi niên độ từng khoản phải thu phát sinh, số đã thu, số còn phải thu, đặc biệt là đối với các đối tượng có quan hệ giao dịch, mua bán thường xuyên, có số dư phải thu lớn.

Đối với các khoản công nợ có gốc ngoại tệ được theo dõi cả về nguyên tệ và quy đổi theo đồng tiền Việt Nam. Cuối mỗi kỳ được điều chỉnh số dư theo tỷ giá hối đoái thực tế.

Được phân loại các khoản nợ phải thu theo thời gian thanh toán cũng như theo từng đối tượng để có biện pháp thu hồi hay thanh toán.

## **4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

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



#### **5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định**

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 – 25 năm
- Máy móc thiết bị	04 – 08 năm
- Phương tiện vận tải	06 – 10 năm
- Dụng cụ quản lý	03 – 06 năm
- Tài sản cố định khác	03 – 05 năm
- Quyền sử dụng đất	38 năm

#### **6. Nguyên tắc kế toán thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

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 thu nhập doanh nghiệp.

#### **7. Nguyên tắc kế toán 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.

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

#### **8. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết số nợ phải trả, số nợ đã trả theo từng chủ nợ.

Các khoản nợ phải trả được phân loại thành nợ ngắn hạn và nợ dài hạn căn cứ vào thời hạn phải thanh toán của từng khoản nợ phải trả.

Nợ phải trả bằng vàng, bạc, kim khí quý, đá quý được kế toán chi tiết cho từng chủ nợ, theo chỉ tiêu số lượng, giá trị theo giá qui định.

Cuối niên độ kế toán, số dư của các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ được đánh giá theo tỷ giá quy định.

Những chủ nợ có quan hệ giao dịch, mua hàng thường xuyên hoặc có số dư về nợ phải trả lớn, các bộ phận kế toán kiểm tra, đối chiếu về tình hình công nợ đã phát sinh với từng khách hàng và định kỳ có xác nhận nợ bằng văn bản với các chủ nợ.

#### **9. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính**

Được theo dõi chi tiết kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Các khoản có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính và được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

Các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay (ngoài lãi vay phải trả), như chi phí thẩm định, kiểm toán, lập hồ sơ vay vốn... được hạch toán vào chi phí tài chính. Trường hợp các chi phí này phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa.

Đối với khoản nợ thuê tài chính, tổng số nợ thuê phản ánh vào bên Có của tài khoản 341 là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.



Tổng công ty hạch toán chi tiết và theo dõi từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

Khi lập Báo cáo tài chính, số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc thanh toán và đánh giá lại cuối kỳ khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính.

#### **10. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay**

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

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

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

#### **12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện của Tổng công ty được ghi nhận theo chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành, đối với tài sản cho thuê đã thu tiền trước của khách hàng thì doanh thu kỳ kế toán được ghi nhận trên cơ sở phân bổ số tiền nhận trước cho số năm cho thuê.

#### **13. 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.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trích lập các quỹ và chia cổ tức.

#### **14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

##### *Doanh thu bán hàng*

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Tổng Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*



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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
  - Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
  - Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
  - Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó
- Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

*Doanh thu hợp đồng xây dựng:*

Phần công việc hoàn thành của Hợp đồng xây dựng làm cơ sở xác định doanh thu được xác định theo: Giá trị khối lượng thực hiện hoàn thành, khối lượng xây lắp được chủ đầu tư xác nhận, nghiệm thu làm căn cứ ghi nhận doanh thu trong kỳ.

*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 Tổng Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

#### **15. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu**

Khoản giảm trừ doanh thu của Tổng công ty là hàng bán bị trả lại, khách hàng vi phạm cam kết trong hợp đồng nhận chuyển nhượng bất động sản

#### **16. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

- Giá vốn hoạt động xây lắp được xác định bằng (=) chi phí thực tế phát sinh tương ứng với khối lượng hoàn thành.
- Giá vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản (=) Tổng chi phí đầu tư chia (:) Tổng diện tích kinh doanh nhân (x) Diện tích bán trong kỳ

#### **17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

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

#### **18. 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.

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

(Đơn vị tính là: đồng Việt Nam, trừ các trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

<b>1- Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>Số cuối kỳ (30/09/2019)</b>	<b>Số đầu năm (01/01/2019)</b>
- Tiền mặt	3.768.481.501	733.830.545
- Tiền gửi ngân hàng	225.880.195.674	380.808.161.055
VND	225.859.102.429	380.786.586.180
USD	21.093.245	21.574.875
- Tiền đang chuyển	-	-
- Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn)	854.646.046.481	335.124.197.548
Ngân hàng TMCP Á Châu – CN Vũng Tàu	71.518.649.222	120.870.879.673
Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu	30.127.397.259	10.253.317.876
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Vũng Tàu	450.000.000.000	30.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư phát triển CN BRVT	225.000.000.000	40.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương VN CN Bình Xuyên	68.000.000.000	40.000.000.000
Ngân hàng NN&PTNT CN Đồng Nai	-	94.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội CN BRVT	10.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>1.084.294.723.656</b>	<b>716.666.189.148</b>
	-	-
<b>2- Các khoản đầu tư tài chính</b>	<b>Số cuối kỳ (30/09/2019)</b>	<b>Số đầu năm (01/01/2019)</b>
- Chứng khoán kinh doanh		
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
<b>Cộng</b>	-	-
<b>3- Phải thu khách hàng</b>	<b>Số cuối kỳ (30/09/2019)</b>	<b>Số đầu năm (01/01/2019)</b>
a- Phải thu khách hàng ngắn hạn	844.128.977.458	975.234.300.554
Trong đó:		
- Phải thu khách hàng là các bên liên quan ngắn hạn	28.419.341.284	3.956.886.026



<i>Công ty CP ĐTPTXD số 1</i>	174.285.318	756.268.718
<i>Công ty CP ĐTPTXD Bê tông</i>	109.891.275	109.773.300
<i>Cty CP ĐTPTXD (DIC) số 2</i>	19.391.414	13.369.000
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	296.714.457	302.714.457
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	3.848.465.000	
<i>Công ty CP Vina Đại Phước</i>	1.073.685.645	781.678.376
<i>Công ty CP DIC số 4</i>	22.803.826.000	1.900.000.000
<i>Công Ty TNHH J&amp; D Đại An</i>	93.082.175	93.082.175
- Phải thu khách hàng khác ngắn hạn	815.709.636.174	971.277.414.528
<i>Cty TNHH MTV Paragon Đại Phước</i>	-	20.510.373.702
<i>Cty CP Đầu tư Nam Phan</i>	-	11.000.000.000
<i>Cao Văn Vũ</i>	457.600.000	
<i>Ban Quản lý Dự án Sở Xây dựng tỉnh BRVT</i>	-	27.577.446.473
<i>Các khách hàng khác</i>	815.252.036.174	912.189.594.353
b- Phải thu khách hàng dài hạn	8.318.000.000	8.318.000.000
Trong đó:		
- Phải thu các bên liên quan dài hạn	8.318.000.000	8.318.000.000
<i>Lê Văn Hương</i>	8.318.000.000	8.318.000.000
- Phải thu khách hàng khác dài hạn		
<b>Tổng cộng</b>	<b>852.446.977.458</b>	<b>983.552.300.554</b>
	-	
<b>4- Trả trước cho người bán</b>	<b>Số cuối kỳ (30/09/2019)</b>	<b>Số đầu năm (01/01/2019)</b>
Trả trước cho các bên liên quan	206.621.055.445	191.615.951.440
<i>Công ty CP ĐTPTXD số 2</i>	381.368.934	
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	-	1.930.045.518
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam</i>	188.048.867.709	189.685.905.922
<i>Công ty CP DIC số 4</i>	18.190.818.802	
Các nhà cung cấp khác	73.180.477.283	82.451.292.599



<i>Công ty CP Phát triển Thương mại Thiên Quang</i>	12.276.966.934	39.576.555.031
<i>Công ty TNHH Cơ điện Phúc Yên</i>	-	1.350.483.200
<i>Công ty CP Thương mại và Công nghệ Việt Mỹ</i>	2.191.421.564	2.834.347.401
<i>Công ty CP A&amp;T</i>	20.673.921.000	
<i>Công ty CP ĐT và thương mại Quốc tế Huy Hoàng</i>	-	6.253.431.741
<i>Công ty CP Kỹ thương và sản xuất Bình Minh</i>	-	2.075.011.740
<i>Công ty TNHH Thang máy Mitsubishi Việt Nam</i>	9.189.000.000	14.113.500.000
<i>Các khoản trả trước người bán khác</i>	28.849.167.785	16.247.963.486
<b>Cộng</b>	<b>279.801.532.728</b>	<b>274.067.244.039</b>
	-	
<b>5- Phải thu về cho vay</b>	<b>Số cuối kỳ (30/09/2019)</b>	<b>Số đầu năm (01/01/2019)</b>
<b>a) Cho vay ngắn hạn</b>	<b>20.591.231.700</b>	<b>23.323.000.000</b>
<i>Công Ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam</i>	11.500.000.000	
<i>Công ty CP ĐTPTXD Phước An</i>	9.091.231.700	10.000.000.000
<i>Công Ty CP ĐTPTXD Khoáng Sản Miền Trung</i>	-	13.323.000.000
<b>b) Cho vay dài hạn</b>	<b>63.000.000.000</b>	<b>75.758.385.906</b>
<i>Công Ty CP Gạch men Anh em DIC</i>	63.000.000.000	70.000.000.000
<i>Công Ty CP Vật Liệu Xây Dựng DIC</i>	-	2.220.006.150
<i>Công Ty CP Cấu kiện Bê tông DIC Miền Đông</i>	-	3.538.379.756
<b>Cộng</b>	<b>83.591.231.700</b>	<b>99.081.385.906</b>
	-	
<b>6- Các khoản phải thu khác</b>	<b>Số cuối kỳ (30/09/2019)</b>	<b>Số đầu năm (01/01/2019)</b>
a) Ngắn hạn	611.770.577.952	247.457.077.338
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	-	
- Phải thu người lao động	-	
- Tạm ứng	97.272.207.071	35.236.710.342
- Ký quỹ, ký cược	-	
- Phải thu khác	514.498.370.881	212.220.366.996
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	42.351.913.023	13.733.171.326
<i>Cty CP Vật liệu xây dựng DIC</i>	-	2.860.716.265



<i>Cty CP ĐTPTXD Hà Nam</i>	2.076.580	2.076.580
<i>Cty CP Gạch men anh em DIC</i>	13.159.678.333	9.594.261.666
<i>Cty CP DIC số 4</i>	226.310.503	430.146.119
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam</i>	28.942.158.607	102.666.667
<i>Cty CP ĐTPTXD Khoáng sản miền trung</i>	-	743.304.029
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	21.689.000	-
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng	-	-
Phải thu khác	472.146.457.858	198.487.195.670
<i>Tạm ứng tiền bù dự án Bắc Vũng Tàu</i>	170.406.441.600	111.511.579.600
<i>Tạm ứng tiền bù dự án Long Tân</i>	272.999.400.600	78.409.455.600
<i>Tạm ứng tiền bù dự án Bà Trũng</i>	2.000.000.000	2.000.000.000
<i>Tạm ứng tiền bù dự án Hậu Giang</i>	11.624.615.268	-
<i>Tạm ứng tiền bù dự án Chí Linh</i>	867.718.063	867.718.063
<i>Tạm ứng tiền bù dự án Hiệp Phước</i>	4.810.000.000	-
<i>Phải thu khác</i>	9.438.282.327	5.698.442.407
b) Dài hạn	82.999.999.999	82.999.999.999
- Phải thu về góp vốn liên doanh		
<i>Công ty CP Đầu tư và thương mại DIC</i>	3.000.000.000	3.000.000.000
<i>Công ty CP Đầu tư xây dựng A.T.A</i>	79.999.999.999	79.999.999.999
<i>Công ty cổ phần Him Lam</i>	-	-
- Ký quỹ, ký cược	-	-
- Phải thu khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>694.770.577.951</b>	<b>330.457.077.337</b>
<b>7- Hàng tồn kho</b>	<b>Số cuối kỳ</b> <b>(30/09/2019)</b>	<b>Số đầu năm</b> <b>(01/01/2019)</b>
Nguyên liệu, vật liệu:	4.012.493.216	2.584.909.927
Công cụ dụng cụ	10.940.909	-
Chi phí SX, KD dở dang:	3.064.441.650.047	2.852.609.671.227
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án CSHT khu Trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu</i>	133.364.943.268	161.160.752.643



Dự án khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước	767.614.586.466	758.085.388.285
Dự án khu đô thị trục đường 51B, Vũng Tàu	6.550.410.974	4.702.913.234
Dự án chung cư B13 - Vũng Tàu Gateway	660.141.954.186	472.990.458.522
Dự án tổ hợp KS, văn phòng - Phoenix (GĐ 1)	46.202.290.841	107.342.731.464
Dự án căn hộ cao cấp DIC - Phoenix (GĐ 2)	66.439.489.902	121.884.766.691
Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	340.606.775.641	537.323.619.060
Dự án khu dân cư P4 Hậu Giang	152.925.565.022	107.096.935.492
Dự án khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch	39.458.916.785	15.357.058.742
Dự án khu dân cư du lịch Phương Nam, Long Điền	277.741.757	277.741.757
Dự án khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch	110.847.561.508	97.979.075.670
Dự án khu phức hợp Capsaintjacques	77.912.734.294	40.637.097.533
Dự án KCN Thành Thới, Mỏ Cày Nam, Bến Tre	-	16.331.990
Khách sạn DIC Star Vĩnh Yên	356.805.379.069	186.097.995.135
Dự án Block B Pullman	278.426.130.198	225.022.719.914
Chi phí dở dang khác	26.867.170.136	16.634.085.095
Hàng hóa bất động sản	15.182.558.019	15.182.558.019
Hàng hóa	1.123.682.086	978.643.976
Hàng gửi đi bán	-	-
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>3.084.771.324.277</b>	<b>2.871.355.783.149</b>
- Dự phòng giảm giá Hàng tồn kho		
- Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	<b>3.084.771.324.277</b>	<b>2.871.355.783.149</b>
<b>8- Chi phí trả trước</b>	<b>Số cuối kỳ (30/09/2019)</b>	<b>Số đầu năm (01/01/2019)</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>148.773.025.037</b>	<b>57.203.847.559</b>
Công cụ dụng cụ	2.323.960.189	1.215.406.229
Chi phí bán hàng chờ phân bổ	146.449.064.848	55.988.441.330
<b>b) dài hạn</b>	<b>761.575.453</b>	<b>-</b>
Công cụ dụng cụ	761.575.453	-
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>149.534.600.490</b>	<b>57.203.847.559</b>



**9- Tài sản cố định hữu hình:**

Khoản mục	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền đẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>						
Số dư đầu năm	20.575.107.190	4.328.023.130	41.082.750.213	3.027.088.503	457.856.820	69.470.825.856
Tăng trong kỳ		395.981.818	5.597.327.454	1.007.810.000		7.001.119.272
- Mua trong kỳ		395.981.818	5.597.327.454	1.007.810.000		7.001.119.272
- Đầu tư XD/CB hoàn thành						
- Tăng khác						
Giảm trong kỳ			2.303.365.143			2.303.365.143
- Thanh lý, nhượng bán			2.303.365.143			2.303.365.143
- Giảm khác						
Số dư cuối kỳ	20.575.107.190	4.724.004.948	44.376.712.524	4.034.898.503	457.856.820	74.168.579.985
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	9.562.890.298	2.389.684.179	19.212.601.841	1.847.226.680	361.583.376	33.373.986.374
Tăng trong kỳ	438.516.225	361.089.508	2.548.877.414	292.947.277	18.435.339	3.659.865.763
- Khấu hao trong kỳ	438.516.225	361.089.508	2.548.877.414	292.947.277	18.435.339	3.659.865.763
- Tăng khác						
Giảm trong kỳ			2.303.365.143			2.303.365.143
- Thanh lý, nhượng bán			2.303.365.143			2.303.365.143
- Giảm khác						
Số dư cuối kỳ	10.001.406.523	2.750.773.687	19.458.114.112	2.140.173.957	380.018.715	34.730.486.994
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ HH</b>						
- Tại ngày đầu kỳ	11.012.216.892	1.938.338.951	21.870.148.372	1.179.861.823	96.273.444	36.096.839.482
- Tại ngày cuối kỳ	10.573.700.667	1.973.231.261	24.918.598.412	1.894.724.546	77.838.105	39.438.092.991

**10- Tài sản cố định vô hình:**

	Quyền sử dụng đất	Bản quyền, bằng sáng chế	Nhãn hiệu hàng hoá	Phần mềm máy vi tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ vô hình</b>						
Số dư đầu năm	624.157.000	-	-	-	-	624.157.000
- Mua trong kỳ						-
- Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp						-
- Tăng khác						-



- Giảm khác			
- Thanh lý, nhượng bán			
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>624.157.000</b>	-	<b>624.157.000</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>180.677.012</b>		<b>180.677.012</b>
- Khấu hao trong kỳ	12.318.885		12.318.885
- Thanh lý, nhượng bán			
- Giảm khác			
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>188.889.602</b>		<b>188.889.602</b>
<b>Giá trị còn lại của TSCĐVH</b>			
- Tại ngày đầu kỳ	443.479.988		443.479.988
- Tại ngày cuối kỳ	431.161.103		431.161.103

**11. Bất động sản đầu tư**

*Đơn vị tính: VND*

	<u>Quyền sử dụng đất</u>	<u>Bất động sản đầu tư khác</u>	<u>Tổng Cộng</u>
<b>Nguyên giá</b>			
<b>Số dư đầu năm</b>	144.455.832.878	45.419.179.250	189.875.012.128
Số tăng trong năm	-	-	-
- Mua trong kỳ			
- Đầu tư XD/CB hoàn thành			
- Tặng khác			
Số giảm trong năm	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán			
- Giảm khác			
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<u>144.455.832.878</u>	<u>45.419.179.250</u>	<u>189.875.012.128</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
<b>Số dư đầu năm</b>	29.131.926.281	454.191.792	29.586.118.073
Số tăng trong năm	2.166.837.490	681.287.688	2.848.125.178
Khấu hao trong năm	2.166.837.490	681.287.688	2.848.125.178



<i>Tăng khác</i>			-
Số giảm trong năm	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán			-
- Giảm khác			-
<b>Số dư cuối năm</b>	<u>31.298.763.771</u>	<u>1.135.479.480</u>	<u>32.434.243.251</u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
<b>Tại ngày đầu năm</b>	<u>115.323.906.597</u>	<u>44.964.987.458</u>	<u>160.288.894.055</u>
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<u>113.157.069.107</u>	<u>44.283.699.770</u>	<u>157.440.768.877</u>

-Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

<b>12- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>Số cuối kỳ (30/09/2019)</b>	<b>Số đầu năm (01/01/2019)</b>
Mỏ đá tại Gia Kiệm, Thống Nhất - Đồng Nai	1.173.048.503	1.173.048.503
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	122.081.862	
<b>Cộng</b>	<u>1.295.130.365</u>	<u>1.173.048.503</u>



**TỔNG CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG**  
số 265 đường Lê Hồng Phong, TP Vũng Tàu

**Báo cáo tài chính**  
Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30-09-2019

30/09/2019

01/01/2019

13- Đầu tư tài chính dài hạn:	Số lượng CP	Tỷ lệ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>13.1- Đầu tư vào công ty con</b>			<b>401.381.128.865</b>	<b>(86.421.902.838)</b>	<b>314.959.226.027</b>	<b>505.877.178.865</b>	<b>(172.730.301.916)</b>	<b>333.146.876.949</b>
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	1.550.200	51,67%	14.726.900.000		14.726.900.000	14.726.900.000		14.726.900.000
Công ty CP Du lịch và thương mại DIC	7.745.373	68,58%	75.389.000.000		75.389.000.000	75.389.000.000		75.389.000.000
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC					-	84.135.660.000	(65.811.773.167)	18.323.886.833
Công ty CP ĐTPTXD Hà Nam	7.617.926	98,00%	75.902.432.291	(7.856.552.218)	68.045.880.073	75.902.432.291	(7.848.039.797)	68.054.392.494
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Số 2	1.261.800	50,07%	12.862.796.574	(3.311.892.620)	9.550.903.954	12.862.796.574	(3.456.640.952)	9.406.155.622
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	16.025.965	89,03%	75.250.000.000	(75.250.000.000)	-	75.250.000.000	(75.250.000.000)	-
Công ty CP Thủy Cung DIG	14.725.000	95,00%	147.250.000.000	(3.458.000)	147.246.542.000	147.250.000.000	(3.458.000)	147.246.542.000
Công ty CP ĐTPTXD Khoáng sản Miền trung					-	20.360.390.000	(20.360.390.000)	-
<b>13.2- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>			<b>360.249.748.500</b>	<b>(613.002.198)</b>	<b>359.636.746.302</b>	<b>324.739.077.152</b>	<b>(3.054.317.992)</b>	<b>321.684.759.160</b>
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Bè tông	1.259.994	36,00%	17.982.564.000		17.982.564.000	17.982.564.000		17.982.564.000
Công ty CP Bất động sản DIC	481.500	42,67%	4.815.000.000		4.815.000.000	4.815.000.000		4.815.000.000
Công ty CP DIC số 4	11.394.229	39,29%	109.602.184.500		109.602.184.500	27.402.184.500		27.402.184.500
Công ty CP ĐTPPT Phương Nam	22.540.000	49,35%	225.400.000.000		225.400.000.000	254.150.768.652		254.150.768.652
Công ty cổ phần DIC Toàn Cầu	245.000	49,00%	2.450.000.000	(613.002.198)	1.836.997.802	2.450.000.000	(617.536.961)	1.832.463.039
Công ty CP ĐTPTXD Du lịch thể thao Vũng Tàu					-	17.938.560.000	(2.436.781.031)	15.501.778.969





**TỔNG CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG**  
số 265 đường Lê Hồng Phong, TP Vũng Tàu

**Báo cáo tài chính**  
Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30-09-2019

<b>13.3 - Đầu tư dài hạn khác</b>		<b>262.368.909.000</b>	<b>(27.481.277.466)</b>	<b>234.887.631.534</b>	<b>258.608.909.000</b>	<b>(28.636.385.246)</b>	<b>229.972.523.754</b>
<b>+ Cổ phiếu</b>		<b>245.178.909.000</b>	<b>(27.481.277.466)</b>	<b>217.697.631.534</b>	<b>246.418.909.000</b>	<b>(28.636.385.246)</b>	<b>217.782.523.754</b>
Công ty CP Đầu tư và thương mại DIC	3.922.577	40.204.950.907		40.204.950.907	40.204.950.907		40.204.950.907
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Hội An	16.350	173.958.093		173.958.093	173.958.093		173.958.093
Công ty CP Vina Đại Phước	12.880.000	128.800.000.000	(7.481.277.466)	121.318.722.534	128.800.000.000	(7.481.277.466)	121.318.722.534
Công ty CP ĐTPTXD Thanh Bình				-	1.240.000.000	(1.155.107.780)	84.892.220
Công ty CP Sông Đà Hà Nội	600.000	6.000.000.000		6.000.000.000	6.000.000.000		6.000.000.000
Công ty CP Cao su Phú Riềng Kratie	2.000.000	20.000.000.000	(20.000.000.000)	-	20.000.000.000	(20.000.000.000)	-
Công ty cổ phần Phát triển đô thị Phú Quốc	5.000.000	50.000.000.000		50.000.000.000	50.000.000.000		50.000.000.000
<b>+ Công trái, trái phiếu</b>		<b>17.190.000.000</b>	<b>-</b>	<b>17.190.000.000</b>	<b>12.190.000.000</b>	<b>-</b>	<b>12.190.000.000</b>
Trái phiếu chuyển đổi DC4		8.000.000.000		8.000.000.000	8.000.000.000		8.000.000.000
TP NH TMCP ĐT&PT VN CN BRVT		4.190.000.000		4.190.000.000	4.190.000.000		4.190.000.000
TP NH NN&PTNT Việt Nam CN Đồng Nai		5.000.000.000		5.000.000.000			
<b>Giá trị thuần của đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>1.023.999.786.365</b>	<b>(114.516.182.502)</b>	<b>909.483.603.863</b>	<b>1.089.225.165.017</b>	<b>(204.421.005.154)</b>	<b>884.804.159.863</b>



14- Phải trả người bán	Số cuối kỳ 30/09/2019		Số đầu năm 01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>75.500.360.242</b>	<b>75.500.360.242</b>	<b>212.189.193.140</b>	<b>212.189.193.140</b>
- Các đối tượng chiếm trên 10% tổng số phải trả	28.537.384.315	28.537.384.315	79.078.937.563	79.078.937.563
<i>Công ty TNHH Xuân Vy</i>		-	2.571.109.764	2.571.109.764
<i>Công ty TNHH Kỹ nghệ Toàn Tâm</i>	3.710.824.000	3.710.824.000	3.710.824.000	3.710.824.000
<i>Công ty TNHH B và H</i>		-	3.075.419.205	3.075.419.205
<i>Công ty TNHH Nội thất Đất Việt</i>		-	9.525.062.587	9.525.062.587
<i>Công ty TNHH Xây dựng Phương Linh</i>		-	1.662.862.000	1.662.862.000
<i>Công ty CP ĐTPTXD Phước An</i>	13.852.235.433	13.852.235.433	13.852.235.433	13.852.235.433
<i>Công ty CP Trang trí nội thất Mộc Đại</i>		-	1.975.563.365	1.975.563.365
<i>Công ty CP Cơ khí nội thất Đức Vinh</i>		-	3.843.633.166	3.843.633.166
<i>Công ty TNHH Cao Từ</i>		-	1.431.012.000	1.431.012.000
<i>Công ty TNHH TM&amp;DV CN Hưng Việt</i>	7.403.505.684	7.403.505.684	7.250.691.525	7.250.691.525
<i>Công ty CP KTTMDV Kỹ nghệ Việt</i>		-	937.193.820	937.193.820
<i>Liên doanh Công ty Lê Huỳnh - Sông La</i>		-	476.241.000	476.241.000
<i>Công ty CP Dịch vụ Xây lắp hạ tầng</i>		-	2.324.749.057	2.324.749.057
<i>Công ty CP Đầu tư Nam Á</i>		-	2.181.312.057	2.181.312.057
<i>Công ty TNHH Hải Bình</i>		-	10.522.858.400	10.522.858.400
<i>Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Epel</i>		-	2.405.450.059	2.405.450.059
<i>Công ty CP Thiết kế TTT ARCHITECHS</i>		-	2.856.500.000	2.856.500.000
<i>Công ty TNHH TV kiến trúc XD Võ Thành Lân</i>		-	2.805.000.000	2.805.000.000
<i>Công ty CP Thành thắng Thăng Long</i>		-	1.400.117.850	1.400.117.850
<i>Công ty cổ phần xây dựng Hà Nội CPM</i>	3.570.819.198	3.570.819.198	2.133.420.845	2.133.420.845
<i>Công ty TNHH Đức Phú Cường</i>		-	2.137.681.430	2.137.681.430
- Phải trả người bán là các bên liên quan	13.110.852.416	13.110.852.416	111.657.103.797	111.657.103.797
<i>Cty CP ĐTPTXD số 1</i>	4.284.352.674	4.284.352.674	45.591.436.803	45.591.436.803
<i>Công ty CP Du lịch và thương mại DIC</i>	1.872.372.466	1.872.372.466	1.656.377.176	1.656.377.176
<i>Cty CP Vật liệu xây dựng DIC</i>		-	3.742.163.283	3.742.163.283



<i>Cty CP ĐTPTXD DIC số 2</i>			-	20.913.510.182	20.913.510.182
<i>Công ty Cp Bất động sản DIC</i>	6.954.127.276	6.954.127.276			-
<i>Công ty CP ĐTPTXD Thanh Bình</i>			-	4.540.047.517	4.540.047.517
<i>Công ty CP DIC số 4</i>			-	35.213.568.836	35.213.568.836
- Phải trả các đối tượng khác	33.852.123.511	33.852.123.511		21.453.151.780	21.453.151.780
<b>b) Phải trả người bán dài hạn</b>	-	-		-	-
- Các đối tượng chiếm trên 10% tổng số quá hạn					
- Phải trả người bán dài hạn là các bên liên quan					
- Phải trả dài hạn các đối tượng khác					
<b>c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>					
<b>Cộng</b>	<b>75.500.360.242</b>	<b>75.500.360.242</b>		<b>212.189.193.140</b>	<b>212.189.193.140</b>

15- Người mua trả tiền trước	Số cuối kỳ 30/09/2019		Số đầu năm 01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>1.729.969.857.628</b>	<b>1.729.469.857.628</b>	<b>990.057.573.638</b>	<b>990.057.573.638</b>
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn các bên liên quan	500.000.000	-	12.638.000	12.638.000
<i>Công ty CP Du lịch và thương mại DIC</i>		-	<i>12.638.000</i>	<i>12.638.000</i>
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	<i>500.000.000</i>			
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	1.729.469.857.628	1.729.469.857.628	990.044.935.638	990.044.935.638
<b>b) Dài hạn</b>	-	-	-	-
- Người mua trả tiền trước dài hạn các bên liên quan				
- Người mua trả tiền trước dài hạn khác				
<b>Cộng</b>	<b>1.729.969.857.628</b>	<b>1.729.469.857.628</b>	<b>990.057.573.638</b>	<b>990.057.573.638</b>
<b>16- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước</b>	<b>Đầu năm</b>	<b>Số phải nộp trong kỳ</b>	<b>Số đã thực nộp trong kỳ</b>	<b>Số cuối kỳ</b>
<b>a) Phải nộp</b>				
- Thuế giá trị gia tăng	4.963.960.639	83.169.813.210	74.294.170.223	13.839.603.626
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	72.944.997.544	40.524.771.916	81.446.847.083	32.022.922.377



- Thuế thu nhập cá nhân	215.056.659	6.064.083.515	6.046.753.186	232.386.988
- Tiền thuê đất	-	107.616.600	107.616.600	-
- Thuế bảo vệ môi trường	-	271.628.321	247.004.361	24.623.960
- Thuế môn bài	-	9.000.000	9.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>78.124.014.842</b>	<b>130.146.913.562</b>	<b>162.151.391.453</b>	<b>46.119.536.951</b>

b) Phải thu

- Thuế giá trị gia tăng	-	-	358.909.993	358.909.993
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.611.019.387	-	9.944.134.501	12.555.153.888
- Thuế thu nhập cá nhân	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>2.611.019.387</b>	<b>-</b>	<b>10.303.044.494</b>	<b>12.914.063.881</b>

**17- Chi phí phải trả**

**a) Ngắn hạn**

	<b>Số cuối kỳ (30/09/2019)</b>	<b>Số đầu năm (01/01/2019)</b>
Lãi trái phiếu phải trả	-	53.125.000.000
Lãi vay phải trả	10.230.153.655	7.286.577.710
Chi phí bán hàng	710.753.529	987.704.297
Chi phí các dự án	2.522.493.170	6.194.014.988
Phí kiểm toán báo cáo tài chính, khác	90.909.091	405.090.909

**b) Dài hạn**

Lãi trái phiếu phải trả	-	-
Lãi vay phải trả	-	-
Chi phí phải trả khác	-	-

**Cộng**

**13.554.309.445**      **67.998.387.904**

**18- Doanh thu chưa thực hiện**

**a) Ngắn hạn**

	<b>Số cuối kỳ (30/09/2019)</b>	<b>Số đầu năm (01/01/2019)</b>
Doanh thu nhận trước	2.530.676.994	3.418.599.628

**Cộng**

**2.530.676.994**      **3.418.599.628**

**b) Dài hạn**

Doanh thu nhận trước	129.626.869.344	131.313.987.340
----------------------	-----------------	-----------------



	<b>Cộng</b>	<b>129.626.869.344</b>	<b>131.313.987.340</b>
c) Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng			
<b>Cộng</b>			
	-		
<b>19- Các khoản phải trả, phải nộp khác</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>	
	<b>(30/09/2019)</b>	<b>(01/01/2019)</b>	
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>321.526.255.922</b>	<b>224.105.449.963</b>	
- Tài sản thừa chờ xử lý	-		
- Kinh phí công đoàn	694.456.538		
- Bảo hiểm xã hội	453.983.140		
- Bảo hiểm y tế	119.096.904		
- Bảo hiểm thất nghiệp	32.808.777		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.946.927.500	6.087.907.500	
- Cổ tức phải trả	725.878.427	630.292.657	
Các khoản phải trả, phải nộp khác	313.553.104.636	217.387.249.806	
<i>Trong đó: các khoản có giá trị lớn</i>			
<i>Hội đồng đền bù, giải phóng mặt bằng TT Chí Linh</i>	<i>13.228.499.574</i>	<i>14.222.236.344</i>	
<i>Hội đồng đền bù, giải phóng MB DA Nam Vĩnh Yên</i>	<i>20.172.023.341</i>	<i>21.649.794.873</i>	
<i>Hội đồng đền bù, giải phóng MB DA Phương Nam</i>	<i>330.036.732</i>	<i>330.036.732</i>	
<i>Hội đồng đền bù DA khu dân cư P4 Hậu Giang</i>	<i>18.166.740.127</i>	<i>26.587.260</i>	
<i>Lệ phí trước bạ, kinh phí bảo trì chung cư</i>	<i>53.558.571.496</i>	<i>50.043.227.956</i>	
<i>CN Công ty CP Đầu tư xây dựng A.T.A</i>	<i>116.288.584.457</i>	<i>77.186.043.598</i>	
<i>Công ty cổ phần Thủy Cung DIG</i>	<i>37.300.000.000</i>	<i>25.000.000.000</i>	
<i>Công ty Cp ĐTPTXD Hà Nam</i>	<i>6.654.153.576</i>	<i>6.654.153.576</i>	
<i>Công ty TNHH Phước An</i>	<i>3.762.340.086</i>	<i>6.356.340.086</i>	
<i>Khách hàng đặt chỗ mua bất động sản</i>	<i>32.595.000.000</i>		
<i>Các khoản phải trả khác</i>	<i>11.497.155.247</i>	<i>15.918.829.381</i>	
<b>b) Dài hạn</b>	<b>19.600.000.000</b>	-	
- Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	-		
- Các khoản phải trả dài hạn về nhận góp vốn liên doanh	19.600.000.000		
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	-		
<b>c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>			



**TỔNG CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG**  
số 265 đường Lê Hồng Phong, TP Vũng Tàu

**Báo cáo tài chính**  
Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30-09-2019

	Số cuối kỳ 30/09/2019			Trong kỳ			Số cuối kỳ 01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		
<b>20- Vay và nợ thuê tài chính</b>								
<b>a) Vay ngắn hạn</b>	457.783.434.349	457.783.434.349	425.815.966.563	242.736.466.597	274.703.934.383	274.703.934.383		
NH TMCP Đầu tư và phát triển VN-CN Vũng Tàu	3.059.088.772	3.059.088.772	25.815.966.563	22.756.877.791	-	-		
Ngân hàng NN&PTNT VN-CN Đồng Nai	-	-	400.000.000.000	120.000.000.000	120.000.000.000	120.000.000.000		
NH TMCP Phát triển TP. HCM-CN Vũng Tàu	27.083.042.799	27.083.042.799	-	25.903.042.799	52.986.085.598	52.986.085.598		
NH TMCP Phương Đông CN Vũng Tàu	400.000.000.000	400.000.000.000	400.000.000.000	-	-	-		
NH TMCP Á Châu - CN Hồ Chí Minh	27.641.302.778	27.641.302.778	-	74.076.546.007	101.717.848.785	101.717.848.785		
<b>b) Vay dài hạn</b>	664.722.015.112	664.722.015.112	249.307.031.995	1.805.000.000	417.219.983.117	417.219.983.117		
NH TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu	105.423.319.436	105.423.319.436	-	590.000.000	106.013.319.436	106.013.319.436		
NH TMCP Á Châu - CN Hồ Chí Minh	89.066.420.059	89.066.420.059	-	-	89.066.420.059	89.066.420.059		
NH TMCP Đầu tư và phát triển VN-CN Vũng Tàu	305.526.006.210	305.526.006.210	142.965.802.010	1.215.000.000	163.775.204.200	163.775.204.200		
NH TMCP Công thương VN-CN Bình Xuyên	164.706.269.407	164.706.269.407	106.341.229.985	-	58.365.039.422	58.365.039.422		
<b>c) Trái phiếu phát hành</b>	-	-	1.203.651.270	800.000.000.000	798.796.348.730	798.796.348.730		
NH TMCP PT TP. HCM	-	-	1.203.651.270	800.000.000.000	798.796.348.730	798.796.348.730		
<b>Cộng</b>	1.122.505.449.461	1.122.505.449.461	676.326.649.828	1.044.541.466.597	1.490.720.266.230	1.490.720.266.230		



**21- Vốn chủ sở hữu:**

**a- Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu:**

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>2.381.948.190.000</b>	<b>66.111.261.707</b>	<b>164.514.693.105</b>	<b>312.041.095.406</b>	<b>2.924.615.240.218</b>
Thường cổ phiếu					
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	142.899.640.000			(142.899.640.000)	
Phát hành cổ phiếu riêng lẻ					
Mua cổ phiếu quỹ					
Bán cổ phiếu quỹ					
Lãi (lỗ) trong năm nay			7.702.442.010	280.518.411.107	280.518.411.107
Trích lập các quỹ				(15.404.884.020)	(7.702.442.010)
Chia cổ tức					
Tặng, giảm khác					
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>2.524.847.830.000</b>	<b>66.111.261.707</b>	<b>172.217.135.115</b>	<b>434.254.982.493</b>	<b>3.197.431.209.315</b>
Thường cổ phiếu					
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	149.951.570.000			(149.951.570.000)	
Phát hành cổ phiếu riêng lẻ	474.636.610.000				616.683.338.000
Mua cổ phiếu quỹ					
Bán cổ phiếu quỹ					
Lãi (lỗ) trong năm nay			16.831.104.666	227.626.643.170	227.626.643.170
Trích lập các quỹ				(33.662.209.332)	(16.831.104.666)
Chia cổ tức				(176.739.348.100)	(176.739.348.100)
Tặng, giảm khác				14.341.283.886	14.341.283.886
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>3.149.436.010.000</b>	<b>208.157.989.707</b>	<b>189.048.239.781</b>	<b>315.869.782.117</b>	<b>3.862.512.021.605</b>



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

	30-09-2019	01/01/2019
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	2.524.847.830.000	2.381.948.190.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	624.588.180.000	
+ Vốn góp giảm trong kỳ		
+ Vốn góp cuối kỳ	3.149.436.010.000	2.381.948.190.000

**c- Cổ phiếu**

	Số cuối kỳ (30/09/2019)	Số đầu năm (01/01/2019)
- Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	314.943.601	252.484.783
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	314.943.601	252.484.783
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>314.943.601</i>	<i>252.484.783</i>
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	314.943.601	252.484.783
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>314.943.601</i>	<i>252.484.783</i>
- Mệnh giá cổ phiếu: <b>10.000 đ/CP</b>		

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

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
<b>1- Doanh thu</b>	<b>448.761.243.312</b>	<b>873.446.228.649</b>	<b>583.019.445.990</b>	<b>1.441.909.353.819</b>
Doanh thu kinh doanh hàng hóa		-		-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	24.496.688.097	55.469.042.478	1.991.236.148	3.093.723.848
Doanh thu xây lắp	-	142.521.818		-
Doanh thu kinh doanh bất động sản	422.803.608.944	814.686.600.086	580.184.650.844	1.436.284.952.977
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	1.460.946.271	3.148.064.267	843.558.998	2.530.676.994
Doanh thu khác		-		-
<b>2- Giảm trừ Doanh thu</b>	<b>13.004.213.051</b>	<b>17.632.953.812</b>	<b>49.023.082.199</b>	<b>84.381.440.959</b>
Hàng bán bị trả lại	13.004.213.051	17.605.763.448	49.023.082.199	84.381.440.959
Giảm giá hàng bán	-	27.190.364		-
Thuế tiêu thụ đặc biệt		-		-



	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
<b>3- Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>435.757.030.261</b>	<b>855.813.274.837</b>	<b>533.996.363.791</b>	<b>1.357.527.912.860</b>
Doanh thu thuần kinh doanh hàng hóa	-	-	-	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	24.496.688.097	55.469.042.478	1.991.236.148	3.093.723.848
Doanh thu thuần xây lắp	-	142.521.818	-	-
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	409.799.395.893	797.080.836.638	531.161.568.645	1.351.903.512.018
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản đầu tư	1.460.946.271	3.120.873.903	843.558.998	2.530.676.994
Doanh thu thuần khác	-	-	-	-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
<b>4- Giá vốn</b>	<b>291.958.004.016</b>	<b>584.486.012.517</b>	<b>388.692.682.560</b>	<b>998.889.591.873</b>
Giá vốn kinh doanh hàng hóa	-	-	-	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ	14.830.726.536	35.146.568.298	2.332.433.599	2.575.543.396
Giá vốn xây lắp	-	142.521.818	(224.968.536)	(224.968.536)
Giá vốn kinh doanh bất động sản	276.177.902.420	546.309.152.649	385.862.938.333	994.372.179.521
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	949.375.060	2.887.769.752	722.279.164	2.166.837.492
Giá vốn khác	-	-	-	-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
<b>5- Doanh thu tài chính</b>	<b>19.107.988.598</b>	<b>39.702.356.609</b>	<b>6.910.436.356</b>	<b>35.655.449.223</b>
Lãi tiền gửi, cho vay	7.303.718.860	21.756.009.786	5.659.038.556	17.331.945.723
Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	-
Hoàn nhập dự phòng tài chính	-	-	-	-
Cổ tức	2.325.300.000,0	2.325.300.000	1.251.397.800	7.644.072.300
Lãi trái phiếu	334.827.738,0	846.666.691	-	-
Nhượng bán các khoản đầu tư tài chính	9.144.142.000,0	14.774.380.132	-	10.679.431.200
Doanh thu tài chính khác	-	-	-	-



	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
<b>6- Chi phí tài chính</b>	<b>(61.289.896.289)</b>	<b>(57.409.180.487)</b>	<b>46.958.467.383</b>	<b>62.245.930.683</b>
Lãi vay	9.996.700.428	14.842.407.918	3.057.916.044	8.904.577.949
Chiết khấu thanh toán	57.382.543	84.140.218	55.445.697	62.057.037
Dự phòng tài chính	(71.343.979.260)	(73.118.128.623)	5.487.096.674	14.921.286.729
Chênh lệch tỷ giá		-	38.331.485.968	38.331.485.968
Nhượng bán các khoản đầu tư tài chính		782.400.000	26.523.000	26.523.000
Chi phí tài chính khác		-		-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
<b>7- Thu nhập khác</b>	<b>1.683.952.109</b>	<b>7.647.776.506</b>	<b>1.425.189.921</b>	<b>5.810.724.862</b>
Thanh lý tài sản		409.090.909	12.454.545	12.454.545
Phạt vi phạm hợp đồng	666.640.167	3.329.407.606	459.247.506	2.543.578.908
Phạt tiền lãi do chậm thanh toán	888.562.389	2.691.170.599	480.337.911	1.288.481.171
Chênh lệch do đánh giá tồn kho		-		-
Thu do chi hộ		-	392.921.183	1.224.646.816
Thu nhập khác	128.749.553	1.218.107.392	80.228.776	741.563.422

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
<b>8- Chi phí khác</b>	<b>4.576.570.911</b>	<b>5.357.528.769</b>	<b>4.680.273.411</b>	<b>9.454.221.758</b>
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý		-		-
Phạt vi phạm hợp đồng	750.122.400	1.343.739.978	4.187.511.000	4.187.511.000
Phạt vi phạm hành chính	975.000.000	980.000.000	25.068.345	25.068.345
Chi hộ		-	409.689.101	1.255.307.474
Chi phí khác	2.851.448.511	3.033.788.791	58.004.965	3.986.334.939



**VII- NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1- Thông tin về giao dịch các bên liên quan:**

<b>Các bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Nội dung nghiệp vụ</b>	<b>Giá trị giao dịch</b>
Công ty CP ĐTPTXD số 1	Công ty con	Mua sản phẩm	105.127.732.525
		Bán hàng hóa, dịch vụ	91.361.109
		Cổ tức	2.325.300.000
Công ty CP Du lịch và Thương mại DIC	Công ty con	Mua sản phẩm	7.866.419.292
		Bán hàng hóa, dịch vụ	
		Cổ tức	
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	Công ty con	Mua sản phẩm	-
		Vay nội bộ	7.800.000.000
		Trả nợ vay	7.800.000.000
		Lãi vay nội bộ	338.430.055
Công ty CP Thủy Cung DIG	Công ty con	Vay nội bộ	-
Công ty CP DIC số 2	Công ty liên kết	Mua sản phẩm	52.906.735.384
		Bán hàng hóa, dịch vụ	7.168.414
		Lãi vay nội bộ	
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Mua sản phẩm	110.663.326.878
		Bán hàng hóa, dịch vụ	-
		Cổ tức	
Công ty CP ĐTPTXD Bê tông	Công ty liên kết	Mua sản phẩm	
		Bán sản phẩm	278.747.218
		Cổ tức	
Công ty CP Vina Đại Phước	Công ty liên kết	Bán hàng hóa, dịch vụ	2.582.505.600
Công ty CP Gạch men anh em DIC	Công ty liên kết	Vay nội bộ	-
		Lãi vay nội bộ	3.565.416.667
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	Mua sản phẩm	1.637.038.213
		Bán sản phẩm	4.289.330
		Lãi vay nội bộ	
Công ty CP DIC số 4	Công ty liên quan	Mua sản phẩm	77.642.533.834
		Bán hàng hóa, dịch vụ	29.648.048.000

**2- Thông tin về khoản nợ các bên liên quan chưa được thanh toán**

<b>Các bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Nội dung nghiệp vụ</b>	<b>Giá trị khoản phải thu/(phải trả)</b>
Công ty CP ĐTPTXD số 1	Công ty con	Phải thu khách hàng Trả trước mua sản phẩm	174.285.318
Công ty CP Du lịch và Thương mại DIC	Công ty con	Người mua trả tiền trước Phải trả nhà cung cấp	4.284.352.674
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	Công ty con	Người mua trả tiền trước Phải trả nhà cung cấp Cho vay	1.872.372.466
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Phải trả nhà cung cấp Cho vay Lãi vay nội bộ	-
Công ty CP ĐTPTXD Bê tông	Công ty liên kết	Phải thu khách hàng	6.954.127.276
Công ty CP DIC số 2	Công ty liên kết	Cổ tức Phải thu khách hàng	109.891.275
Công ty CP Gạch men anh em DIC	Công ty liên kết	Trả trước mua sản phẩm Phải trả nhà cung cấp Phải thu khách hàng	381.368.934
Công ty CP ĐTPTXD Phương Nam	Công ty liên kết	Phải thu khách hàng Cho vay Lãi vay nội bộ	19.391.414
Công ty CP Vina Đại Phước	Công ty liên kết	Phải thu khách hàng	63.000.000.000
Công ty CP DIC số 4	Bên liên quan	Lãi vay nội bộ Phải thu khách hàng Phải trả nhà cung cấp Phải thu khách hàng	13.159.678.333
			296.714.457
			188.048.867.709
			28.942.158.607
			1.073.685.645
			16.724.024.000

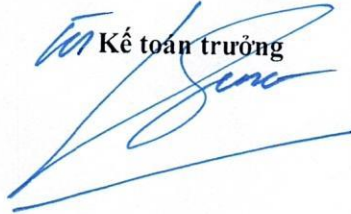


		Người mua trả tiền trước	
		Trả trước mua sản phẩm	18.190.818.802
Công ty TNHH J&D Đại An	Bên liên quan	Phải thu khách hàng	93.082.175
CN Công ty CP Đầu tư XD A.T.A - BQL dự án A.T.A		Phải thu khác	2.113.102.650

Người lập biểu



Kế toán trưởng



Vũng tàu, ngày 30 tháng 10 năm 2019

Chủ tịch HĐQT



*Nguyễn Chiên Luân*

