

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

Báo cáo tài chính hợp nhất  
cho Kỳ kế toán từ 01/01/2020 đến 30/09/2020

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2020

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2020	01/01/2020
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>6.456.110.634.645</b>	<b>7.130.818.433.089</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>183.637.918.468</b>	<b>593.928.466.557</b>
1. Tiền	111	V.1	35.705.995.167	475.423.946.072
2. Các khoản tương đương tiền	112		147.931.923.301	118.504.520.485
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>151.000.000.000</b>	<b>225.000.000.000</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		V.2	151.000.000.000	225.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>2.190.055.202.467</b>	<b>1.955.553.803.522</b>
1. Phải thu khách hàng	131	V.3	1.016.827.172.423	941.283.317.787
2. Trả trước cho người bán	132	V.4	253.606.916.574	245.583.601.237
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	89.442.000.352	76.742.000.352
4. Các khoản phải thu khác	136	V.6	845.347.876.739	706.996.067.588
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(15.170.336.391)	(15.061.967.335)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		1.572.770	10.783.893
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>3.810.597.274.119</b>	<b>4.193.597.789.629</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	3.820.272.555.229	4.203.273.070.739
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(9.675.281.110)	(9.675.281.110)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>120.820.239.591</b>	<b>162.738.373.381</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12	105.830.155.140	141.695.131.646
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.475.688.711	3.488.658.997
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.17	11.514.395.740	17.554.582.738
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.523.510.094.045</b>	<b>1.066.410.074.669</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>84.005.999.999</b>	<b>84.608.901.281</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3	8.318.000.000	8.318.000.000
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
3. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	84.005.999.999	84.608.901.281
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		(8.318.000.000)	(8.318.000.000)



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2020

Đơn vị tính: VND

<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>768.733.126.153</b>	<b>333.908.838.505</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	750.109.505.796	314.221.282.162
- Nguyên giá	222		1.060.650.978.653	610.728.128.924
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(310.541.472.857)	(296.506.846.762)
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	V.10	18.623.620.357	19.687.556.343
- Nguyên giá	228		19.301.250.270	20.227.483.179
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(677.629.913)	(539.926.836)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	V.11	<b>152.988.614.752</b>	<b>155.826.457.411</b>
- Nguyên giá	231		189.189.510.678	189.189.510.678
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(36.200.895.926)	(33.363.053.267)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>87.495.300.557</b>	<b>89.440.203.454</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	241		536.020.963	
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.8	86.959.279.594	89.440.203.454
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>312.708.169.017</b>	<b>318.897.456.287</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.13	185.751.908.917	192.967.740.752
3. Đầu tư dài hạn khác	253	V.14	119.083.369.377	119.083.369.377
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(31.317.109.277)	(20.343.653.842)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.14	39.190.000.000	27.190.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>117.578.883.567</b>	<b>83.728.217.731</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	59.778.888.078	23.933.379.401
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		17.261.157.773	15.533.046.130
3. Lợi thế thương mại	269		40.538.837.716	44.261.792.200
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>7.979.620.728.690</b>	<b>8.197.228.507.758</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2020

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2020	01/01/2020
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>3.885.233.642.816</b>	<b>4.187.782.312.233</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.905.263.485.116</b>	<b>3.269.454.322.565</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	238.170.794.207	325.518.932.410
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	1.595.678.710.268	1.732.835.761.768
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	149.532.598.226	213.784.272.638
4. Phải trả người lao động	314		16.840.526.406	21.520.456.683
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	13.988.607.412	17.137.428.832
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.19	60.698.634.931	48.270.285.399
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20	380.611.838.650	348.774.572.608
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21	428.634.126.462	547.806.830.701
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		21.107.648.554	13.805.781.526
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>979.970.157.700</b>	<b>918.327.989.668</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.15	-	-
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19	126.252.633.353	150.202.152.005
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.20	19.710.000.000	20.428.400.000
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21	804.018.900.503	729.658.592.300
5. Trái phiếu chuyển đổi			9.725.000.000	
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		17.406.981.007	17.406.981.008
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342		2.856.642.837	631.864.355
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>4.094.387.085.874</b>	<b>4.009.446.195.525</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.22	<b>4.094.387.085.874</b>	<b>4.009.446.195.525</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		3.184.925.510.000	3.149.436.010.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		208.304.489.707	208.157.989.707
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.550.200.000	775.100.000
4. Cổ phiếu quỹ	415		(90.270.193.851)	
5. Quỹ đầu tư phát triển	417		213.416.396.736	195.617.083.138
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		516.919.057.326	390.717.784.688
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		392.077.142.405	(271.859.897)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		124.841.914.921	390.989.644.585
7. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		59.541.625.956	64.742.227.992
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>7.979.620.728.690</b>	<b>8.197.228.507.758</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Vũng Tàu, ngày 30 tháng 10 năm 2020  
Tổng giám đốc

Lê Thanh Hùng

Bùi Văn Sự  
3

Hoàng Văn Cường





**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
**Quý 3 năm 2020**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020		Năm 2019	
			Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	972.700.741.257	1.879.228.227.301	610.330.390.069	1.305.773.365.817
2. Các khoản giảm trừ	02	VI.2	6.113.237.591	13.898.462.863	13.395.814.085	18.601.294.114
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10	VI.3	966.587.503.666	1.865.329.764.438	596.934.575.984	1.287.172.071.703
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	731.430.208.569	1.412.441.986.871	425.214.630.690	950.525.412.081
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		235.157.295.097	452.887.777.567	171.719.945.294	336.646.659.622
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	8.507.466.001	22.022.788.012	15.661.449.440	33.551.446.976
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	92.011.224.184	107.415.252.494	13.863.840.958	40.882.259.931
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		3.938.875.221	21.454.504.015	13.716.231.775	24.116.456.824
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		4.066.133.600	(30.338.831.835)	(19.034.826.818)	(24.731.362.664)
9. Chi phí bán hàng	25		32.909.312.888	88.305.129.715	19.314.213.442	60.292.413.936
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		36.428.531.443	98.480.802.853	33.509.305.860	99.123.184.017
11. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		86.381.826.183	150.370.548.682	101.659.207.656	145.168.886.050
12. Thu nhập khác	31	VI.7	7.742.071.134	31.288.170.559	4.130.039.101	15.894.611.258
13. Chi phí khác	32	VI.8	2.619.860.517	9.626.305.650	6.055.512.960	10.843.821.590
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		5.122.210.617	21.661.864.909	(1.925.473.859)	5.050.789.668
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (60=30+40+50)	50		91.504.036.800	172.032.413.591	99.733.733.797	150.219.675.718
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		16.354.414.520	41.999.863.169	35.721.333.658	56.742.994.666
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(737.464.935)	(1.204.298.854)	22.912.968	68.738.902
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		75.887.087.215	131.236.849.276	63.989.487.171	93.407.942.150
18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số	70		6.985.404.699	6.394.934.355	1.680.926.047	474.214.487
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	71		68.901.682.516	124.841.914.921	62.308.561.124	92.933.727.663
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)						

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Vũng Tàu, ngày 30 tháng 10 năm 2020

Tổng giám đốc

Le Thanh Hằng

Bùi Văn Dự

Hoàng Văn Cường









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

**Quý 3 năm 2020**

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

#### **a- 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, 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 – Khách sạn DIC Star Vĩnh Phúc
  - Chi nhánh Tổng công ty CP ĐTPTXD – Ban QLDA DIC Him Lam
  - Chi nhánh Tổng công ty CP ĐTPTXD – DIC Star Landmark Vũng Tàu
- Vốn điều lệ: 3.184.925.510.000 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 Nguyễn Quang Tín	Ủy viên HĐQT
Ông Hoàng Văn Tăng	Ủy viên HĐQT
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	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
Ông Trần Thái Phong	Ủy viên HĐQT - Thành viên độc lập
Bà Nguyễn Thảo My	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 Nguyễn Văn Tùng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Quang Tín	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 18/08/2020
Ông Trần Văn Đạt	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 18/08/2020

Ông Bùi Văn Sự

Phó Tổng Giám đốc

Miễn nhiệm ngày 01/10/2020

**Ban kiểm toán nội bộ**

Ông Trần Thái Phong

Ủy viên HĐQT - Thành viên độc lập

Trưởng ban, bổ nhiệm  
18/08/2020

Ông Nguyễn Hùng Cường

Phó chủ tịch HĐQT

Thành viên

Bà Lê Thu Trang

Thành viên

Ông Đinh Quang Hoàn

Ủy viên HĐQT - Thành viên độc lập

Miễn nhiệm  
18/08/2020

**Hội đồng đầu tư**

Ông Nguyễn Thiện Tuấn

Chủ tịch HĐQT

Chủ tịch HĐQT

Ông Trần Minh Phú

Phó 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

**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.
- Vận tải hành khách bằng đường bộ, đường thủy.



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

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 TNHH Du Lịch 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 ...	99,96%
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	42,68%
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,	26,72%



Công ty CP DIC Toàn Cầu	khu công nghệ cao, khu kinh tế mới 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 2020 của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01/01/2020 và kết thúc vào ngày 31/12/2020.

**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 phần 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 HỢP NHẤT**

<b>1- Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>Số cuối kỳ 30/09/2020</b>	<b>Số đầu năm 01/01/2020</b>
- Tiền mặt	10.679.601.226	4.444.189.710
- Tiền gửi ngân hàng	80.026.393.941	470.936.576.362
- Tiền đang chuyển	-	43.180.000
- Các khoản tương đương tiền	92.931.923.301	118.504.520.485
Ngân hàng TMCP Á Châu – CN Vũng Tàu	2.000.000.000	
Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu	4.931.923.301	30.504.520.485
Ngân hàng TMCP Công thương VN CN Bình Xuyên	1.000.000.000	68.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	65.000.000.000	20.000.000.000



Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Vũng Tàu	20.000.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>183.637.918.468</b>	<b>593.928.466.557</b>
	-	-
<b>2- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>Số cuối kỳ 30/09/2020</b>	<b>Số đầu năm 01/01/2020</b>
a- Chứng khoán kinh doanh	-	-
b- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	151.000.000.000	225.000.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn	151.000.000.000	225.000.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam</i>	<i>151.000.000.000</i>	<i>225.000.000.000</i>
- Trái phiếu	-	-
- Các khoản đầu tư khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>151.000.000.000</b>	<b>225.000.000.000</b>
	-	-
<b>3- Phải thu khách hàng</b>	<b>Số cuối kỳ 30/09/2020</b>	<b>Số đầu năm 01/01/2020</b>
a- Phải thu khách hàng ngắn hạn	1.016.827.172.423	941.283.317.787
Trong đó:		
- Phải thu khách hàng là các bên liên quan ngắn hạn	17.033.593.858	6.650.796.159
<i>Công ty CP ĐTPTXD Bê tông</i>	<i>109.903.073</i>	<i>201.231.453</i>
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	<i>627.438.437</i>	<i>1.919.197.341</i>
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	<i>15.756.563.000</i>	<i>30.118.200</i>
<i>Công ty CP Vina Đại Phước</i>	<i>323.933.040</i>	<i>1.024.764.990</i>
<i>Công ty CP DIC số 4</i>	<i>215.756.308</i>	<i>3.382.402.000</i>
<i>Công Ty TNHH J&amp; D Đại An</i>	-	<i>93.082.175</i>
- Phải thu khách hàng từ các dự án	914.262.453.416	860.996.545.686
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	<i>152.517.826.289</i>	<i>301.913.033.179</i>
<i>Dự án khu đô thị Chí Linh</i>	<i>17.705.529.041</i>	<i>23.528.032.041</i>
<i>Dự án khu Du lịch sinh thái Đại Phước</i>	<i>10.584.076.301</i>	<i>9.433.608.675</i>
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước</i>	<i>6.511.206.242</i>	<i>6.471.094.742</i>
<i>Dự án căn hộ cao cấp DIC Phoenix</i>	<i>167.316.077.788</i>	<i>268.776.436.753</i>
<i>Dự án căn hộ cao cấp Vũng Tàu Gateway</i>	<i>541.963.355.626</i>	<i>231.309.483.587</i>
<i>Dự án Resort Thủy Tiên</i>	<i>13.119.638.179</i>	<i>13.235.275.947</i>
<i>Dự án khác</i>	<i>4.544.743.950</i>	<i>6.329.580.762</i>
- Phải thu khách hàng khác ngắn hạn	85.531.125.149	73.635.975.942
<i>Công ty TNHH Logistics Cái Mép</i>	<i>8.348.875.551</i>	<i>27.348.875.551</i>



<i>Công ty TNHH Hóa dầu Long Sơn</i>	15.412.021.297	
<i>Phải thu khách hàng khác</i>	61.770.228.301	46.287.100.391
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 Hưởng</i>	8.318.000.000	8.318.000.000
- Phải thu khách hàng khác dài hạn		
<b>Cộng</b>	<b>1.025.145.172.423</b>	<b>949.601.317.787</b>
	-	-
<b>4- Trả trước cho người bán</b>	<b>Số cuối kỳ 30/09/2020</b>	<b>Số đầu năm 01/01/2020</b>
- Trả trước cho các bên liên quan	186.499.974.132	187.601.084.910
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam</i>	186.499.974.132	187.601.084.910
- Các nhà cung cấp khác	67.106.942.442	57.982.516.327
<i>Công ty CP Phát triển Thương mại Thiên Quang</i>	10.575.249.986	6.728.630.014
<i>Công ty TNHH TM DV&amp;XD Phương Nguyên</i>	-	11.336.730.634
<i>Công ty CP Thương mại và Công nghệ Việt Mỹ</i>	-	2.191.421.564
<i>Công ty CP A&amp;T</i>	2.118.006.738	20.536.820.495
<i>Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Thành Đạt</i>	5.423.233.631	-
<i>Công ty TNHH Thang máy Mitsubishi Việt Nam</i>	4.929.630.000	-
<i>Các khoản trả trước người bán khác</i>	44.060.822.087	17.188.913.620
<b>Cộng</b>	<b>253.606.916.574</b>	<b>245.583.601.237</b>
	-	-
<b>5- Phải thu về cho vay</b>	<b>Số cuối kỳ 30/09/2020</b>	<b>Số đầu năm 01/01/2020</b>
<b>a) Cho vay ngắn hạn</b>	<b>89.442.000.352</b>	<b>76.742.000.352</b>
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam</i>	80.350.768.652	67.650.768.652
<i>Công ty CP ĐTPTXD Phước An</i>	9.091.231.700	9.091.231.700
<b>b) Cho vay dài hạn</b>	-	-
<b>Cộng</b>	<b>89.442.000.352</b>	<b>76.742.000.352</b>
	-	-
<b>6- Các khoản phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>Số cuối kỳ 30/09/2020</b>	<b>Số đầu năm 01/01/2020</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>845.347.876.739</b>	<b>706.996.067.588</b>
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	-	-
- Phải thu người lao động	-	-



- Tạm ứng	146.904.366.641	151.499.261.310
- Ký quỹ, ký cược	89.073.509	194.281.622
- Các khoản chi hộ	-	-
- Phải thu khác	698.354.436.589	555.302.524.656
Phải thu các bên liên quan	34.578.010.491	2.591.770.291
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam</i>	<i>34.556.321.491</i>	<i>2.142.126.952</i>
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	<i>21.689.000</i>	<i>21.689.000</i>
<i>Công ty CP DIC số 4</i>	<i>-</i>	<i>427.954.339</i>
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng	1.363.458.304	
Phải thu khác	662.412.967.794	552.710.754.365
<i>Tạm ứng đền bù dự án Bắc Vũng Tàu</i>	<i>179.078.845.600</i>	<i>179.078.845.600</i>
<i>Tạm ứng đền bù dự án Long Tân</i>	<i>406.201.567.600</i>	<i>315.910.617.600</i>
<i>Tạm ứng đền bù dự án Bàu Trũng</i>	<i>2.000.000.000</i>	<i>2.000.000.000</i>
<i>Tạm ứng đền bù dự án Chí Linh</i>	<i>867.718.063</i>	<i>867.718.063</i>
<i>Tạm ứng đền bù dự án Hiệp Phước</i>	<i>4.810.000.000</i>	<i>4.810.000.000</i>
<i>Phải thu khác</i>	<i>69.454.836.531</i>	<i>50.043.573.102</i>
b) Dài hạn	84.005.999.999	84.608.901.281
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	-	-
- Phải thu người lao động	-	-
- Ký quỹ, ký cược	1.000.000.000	1.608.901.282
- Các khoản chi hộ	-	-
- Phải thu khác	83.005.999.999	82.999.999.999
Phải thu khác	83.005.999.999	82.999.999.999
<i>Công ty CP Đầu tư và thương mại DIC- góp VLD</i>	<i>3.000.000.000</i>	<i>3.000.000.000</i>
<i>Công ty CP Đầu tư xây dựng A.T.A- góp VLD</i>	<i>79.999.999.999</i>	<i>79.999.999.999</i>
<i>Phải thu dài hạn khác</i>	<i>6.000.000</i>	
<b>Cộng</b>	<b>929.353.876.738</b>	<b>791.604.968.869</b>
	-	-
<b>7- Hàng tồn kho</b>	<b>Số cuối kỳ 30/09/2020</b>	<b>Số đầu năm 01/01/2020</b>
- Hàng mua đang đi đường	1.463.057.400	596.169.600
- Nguyên liệu, vật liệu	81.335.141.718	82.330.244.831
- Công cụ, dụng cụ	15.953.860.123	10.015.400.256
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	3.578.547.970.248	3.928.158.479.967



- Thành phẩm	58.284.051.630	66.505.071.689
- Hàng hoá	11.178.429.924	10.306.491.659
- Hàng gửi đi bán	1.253.258	98.540.134
- Hàng hoá bất động sản	73.508.790.928	105.262.672.603
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>3.820.272.555.229</b>	<b>4.203.273.070.739</b>
- Dự phòng giảm giá Hàng tồn kho	(9.675.281.110)	(9.675.281.110)
- Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	<b>3.810.597.274.119</b>	<b>4.193.597.789.629</b>
	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:		
<i>Dự án CSHT khu Trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu</i>	<i>118.801.240.930</i>	<i>105.643.513.122</i>
<i>Dự án khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước</i>	<i>718.926.004.994</i>	<i>769.371.454.628</i>
<i>Dự án khu đô thị trục đường 51B, Vũng Tàu</i>	<i>7.110.655.857</i>	<i>6.620.745.383</i>
<i>Dự án chung cư B13 - Vũng Tàu Gateway</i>	<i>53.452.685.422</i>	<i>682.660.723.791</i>
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	<i>1.362.213.006.948</i>	<i>1.060.820.486.969</i>
<i>Dự án khu dân cư P4 Hậu Giang</i>	<i>256.921.575.400</i>	<i>187.207.863.452</i>
<i>Dự án khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch</i>	<i>48.621.675.331</i>	<i>40.804.763.274</i>
<i>Dự án khu dân cư du lịch Phương Nam, Long Điền</i>	<i>277.741.757</i>	<i>277.741.757</i>
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch</i>	<i>291.774.792.169</i>	<i>181.069.127.502</i>
<i>Dự án khu phức hợp Capsaintjacques</i>	<i>237.458.142.012</i>	<i>143.637.197.732</i>
<i>Khách sạn DIC Star Vĩnh Yên</i>	-	<i>425.031.607.209</i>
<i>Dự án Block B Pullman</i>	<i>278.262.411.361</i>	<i>278.506.919.867</i>
<i>Chi phí dở dang khác</i>	<i>204.728.038.067</i>	<i>46.506.335.281</i>
	-	-
<b>8- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>Số cuối kỳ 30/09/2020</b>	<b>Số đầu năm 01/01/2020</b>
Mỏ đá tại Gia Kiệm, Đồng Nai	1.173.048.503	1.173.048.503
Dự án khu du lịch sinh thái, vui chơi giải trí Ba Sao	36.620.322.846	36.620.322.846
Nhà máy gạch men	47.391.094.628	49.835.094.628
Chi phí xây dựng dở dang khác	1.774.813.617	1.811.737.477
<b>Cộng</b>	<b>86.959.279.594</b>	<b>89.440.203.454</b>



**9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Nguyên giá	Đơn vị tính: VND					Tổng Cộng
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>203.115.035.799</b>	<b>315.751.291.601</b>	<b>75.925.792.618</b>	<b>10.701.526.093</b>	<b>5.234.482.813</b>	<b>610.728.128.924</b>
Số tăng trong năm	599.091.208.410	26.425.341.241	17.351.611.754	10.927.279.406	23.564.912.771	677.360.353.582
- Mua trong kỳ	-	7.031.243.635	1.145.861.091	152.865.454	94.700.000	8.424.670.180
- Đầu tư XDCB hoàn thành	457.713.598.149	10.337.029.082	11.091.303.104	4.431.625.023	19.379.500.740	502.953.056.098
- Tăng khác	141.377.610.261	9.057.068.524	5.114.447.559	6.342.788.929	4.090.712.031	165.982.627.304
Số giảm trong năm	176.980.821.709	22.626.890.670	11.573.455.640	9.971.988.868	6.284.346.966	227.437.503.853
- Thanh lý, nhượng bán	274.061.058	10.337.841.688	839.178.838	-	65.000.000	11.516.081.584
- Giảm khác	176.706.760.651	12.289.048.982	10.734.276.802	9.971.988.868	6.219.346.966	215.921.422.269
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>625.225.422.500</b>	<b>319.549.742.172</b>	<b>81.703.948.732</b>	<b>11.656.816.631</b>	<b>22.515.048.618</b>	<b>1.060.650.978.653</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>75.959.598.935</b>	<b>166.636.504.776</b>	<b>41.882.817.323</b>	<b>7.884.187.932</b>	<b>4.143.737.796</b>	<b>296.506.846.762</b>
Số tăng trong năm	68.612.988.254	23.672.917.206	14.935.490.259	10.224.929.610	5.990.299.196	123.436.624.525
Khấu hao trong năm	6.948.590.776	12.829.292.820	3.707.248.349	666.345.911	890.254.386	25.041.732.242
Tăng khác	61.664.397.478	10.843.624.386	11.228.241.910	9.558.583.699	5.100.044.810	98.394.892.283
Số giảm trong năm	61.380.268.942	21.187.900.216	12.649.469.795	8.876.575.056	5.307.784.421	109.401.998.430
- Thanh lý, nhượng bán	44.891.335	10.337.841.688	839.178.838	-	50.645.781	11.272.557.642
- Giảm khác	61.335.377.607	10.850.058.528	11.810.290.957	8.876.575.056	5.257.138.640	98.129.440.788
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>83.192.318.247</b>	<b>169.121.521.766</b>	<b>44.168.837.787</b>	<b>9.232.542.486</b>	<b>4.826.252.571</b>	<b>310.541.472.857</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu năm	127.155.436.864	149.114.786.825	34.042.975.295	2.817.338.161	1.090.745.017	314.221.282.162
Tại ngày cuối năm	542.033.104.253	150.428.220.406	37.535.110.945	2.424.274.145	17.688.796.047	750.109.505.796



Đơn vị tính: VND

<b>10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình</b>	<b>Quyền sử dụng đất</b>	<b>Phần mềm</b>	<b>Tài sản cố định khác</b>	<b>Tổng Cộng</b>
<b>Nguyên giá</b>				
<b>Số dư đầu năm</b>	19.966.813.779	260.669.400	-	20.227.483.179
Số tăng trong năm	6.522.409.091	1.172.038.000	-	7.694.447.091
- Mua trong kỳ	6.522.409.091	1.172.038.000	-	7.694.447.091
- Đầu tư XD/CB hoàn thành	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-
Số giảm trong năm	8.535.000.000	85.680.000	-	8.620.680.000
- Thanh lý, nhượng bán	8.535.000.000	85.680.000	-	8.620.680.000
- Giảm khác	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>17.954.222.870</b>	<b>1.347.027.400</b>	<b>-</b>	<b>19.301.250.270</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
<b>Số dư đầu năm</b>	281.202.189	258.724.647	-	539.926.836
Số tăng trong năm	12.318.885	211.064.192	-	223.383.077
Khấu hao trong năm	12.318.885	119.003.842	-	131.322.727
Tăng khác	-	92.060.350	-	92.060.350
Số giảm trong năm	-	85.680.000	-	85.680.000
- Thanh lý, nhượng bán	-	85.680.000	-	85.680.000
- Giảm khác	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>293.521.074</b>	<b>384.108.839</b>	<b>-</b>	<b>677.629.913</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
<b>Tại ngày đầu năm</b>	19.685.611.590	1.944.753	-	19.687.556.343
<b>Tại ngày cuối năm</b>	17.660.701.796	962.918.561	-	18.623.620.357

**11. Bất động sản đầu tư**

Đơn vị tính: VND

	<b>Quyền sử dụng đất</b>	<b>Bất động sản đầu tư khác</b>	<b>Tổng Cộng</b>
<b>Nguyên giá</b>			
<b>Số dư đầu năm</b>	144.455.832.878	44.733.677.800	189.189.510.678
Số tăng trong năm	-	-	-
- Mua trong kỳ	-	-	-
- Đầu tư XD/CB hoàn thành	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-



<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>144.455.832.878</b>	<b>44.733.677.800</b>	<b>189.189.510.678</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>32.021.042.934</b>	<b>1.342.010.333</b>	<b>33.363.053.267</b>
Số tăng trong năm	2.166.837.489	671.005.170	2.837.842.659
<i>Khấu hao trong năm</i>	<i>2.166.837.489</i>	<i>671.005.170</i>	<i>2.837.842.659</i>
<i>Tăng khác</i>			-
Số giảm trong năm	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán			-
- Giảm khác			-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>34.187.880.423</b>	<b>2.013.015.503</b>	<b>36.200.895.926</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
<b>Tại ngày đầu năm</b>	<b>112.434.789.944</b>	<b>43.391.667.467</b>	<b>155.826.457.411</b>
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>110.267.952.455</b>	<b>42.720.662.297</b>	<b>152.988.614.752</b>

<b>12- Chi phí trả trước</b>	<b>Số cuối kỳ 30/09/2020</b>	<b>Số đầu năm 01/01/2020</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>105.830.155.140</b>	<b>141.695.131.646</b>
Công cụ dụng cụ	8.679.164.501	4.233.397.911
Chi phí bán hàng chờ phân bổ	94.031.550.925	125.873.324.386
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	3.119.439.714	11.588.409.349
<b>b) dài hạn</b>	<b>59.778.888.078</b>	<b>23.933.379.401</b>
Công cụ dụng cụ	55.498.721.584	20.491.719.968
Lợi thế thương mại	-	-
Chi phí sửa chữa thường xuyên	4.189.696.746	3.437.474.235
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	90.469.748	4.185.198
<b>Cộng</b>	<b>165.609.043.218</b>	<b>165.628.511.047</b>



**TỔNG CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN  
XÂY DỰNG VÀ CÁC CÔNG TY CON**  
265 Đường Lê Hồng Phong – Tp.Vũng Tàu

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/09/2020

	30/09/2020		01/01/2020			
	Số lượng CP năm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Số lượng CP năm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị
<b>13- Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết</b>						
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>						
Công ty CP bất động sản DIC	481.500	42,68%	15.652.111.361	481.500	21,34%	6.470.210.897
Công ty CP ĐTPTXD Bé Tông	1.259.994	36,00%	30.063.041.433	1.259.994	36,00%	28.112.463.643
Công ty CP DIC số 4	2.885.663	26,23%	138.674.388.746	2.885.663	39,29%	132.700.596.296
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	18.920.000	46,00%	-	18.920.000	46,00%	23.962.673.120
Công ty CP DIC Toàn Cầu	245.000	49,00%	1.362.367.377	245.000	49,00%	1.721.796.796
<b>Cộng</b>			<b>185.751.908.917</b>			<b>192.967.740.752</b>
<b>14- Đầu tư dài hạn khác</b>						
<b>- Đầu tư cổ phiếu</b>						
Công ty CP Đầu tư & Thương mại DIC	3.992.577	14,75%	41.104.911.284	3.992.577	14,75%	118.888.869.377
Công ty CP DIC Hội An	16.350	0,05%	173.958.093	16.350	0,05%	41.104.911.284
Công ty CP Vina Đại phước	161.000	8,00%	1.610.000.000	161.000	8,00%	173.958.093
Công ty CP Sông Đà – Hà Nội	600.000	15,00%	6.000.000.000	600.000	15,00%	1.610.000.000
Công ty CP Cao su Phú Riềng Kratie	2.000.000	5,00%	20.000.000.000	2.000.000	5,00%	6.000.000.000
Công ty cổ phần Phát triển đô thị Phú Quốc	5.000.000	6,67%	50.000.000.000	5.000.000	6,67%	20.000.000.000
<b>- Đầu tư cổ phiếu dài hạn khác</b>			<b>194.500.000</b>			<b>50.000.000.000</b>
<b>- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>			<b>39.190.000.000</b>			<b>194.500.000</b>
- Trái phiếu			39.190.000.000			27.190.000.000
<b>Cộng</b>			<b>158.273.369.377</b>			<b>146.273.369.377</b>



15- Phải trả người bán	Số cuối kỳ 30/09/2020		Số đầu năm 01/01/2020	
	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>238.170.794.207</b>	<b>238.170.794.207</b>	<b>325.518.932.410</b>	<b>325.518.932.410</b>
- Các đối tượng chiếm trên 10% tổng số phải trả	66.396.762.805	66.396.762.805	115.565.546.050	115.565.546.050
<i>Công ty TNHH Kỹ nghệ Toàn Tâm</i>	315.995.000	315.995.000	3.710.824.000	3.710.824.000
<i>Công ty TNHH Nội thất Đất Việt</i>	-	-	1.190.353.820	1.190.353.820
<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 TNHH TM&amp;DV CN Hưng Việt</i>	8.544.754.656	8.544.754.656	6.802.179.884	6.802.179.884
<i>DNTN Ngọc Hà</i>	638.971.712	638.971.712	6.007.412.674	6.007.412.674
<i>Công ty CP PTTM Thiên Quang</i>	8.836.400.390	8.836.400.390	8.534.525.298	8.534.525.298
<i>Công ty cổ phần xây dựng Hà Nội CPM</i>	1.208.354.978	1.208.354.978	9.884.406.406	9.884.406.406
<i>Công ty TNHH MTV Xây dựng Nhật Gia</i>	2.253.147.276	2.253.147.276		
<i>Công ty TNHH Dịch vụ cây xanh Tiến Thành</i>	325.062.301	325.062.301	5.202.062.301	5.202.062.301
<i>Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Hòa Bình</i>	1.787.395.014	1.787.395.014	7.047.212.053	7.047.212.053
<i>Công ty TNHH Kim Hưng Phát</i>	7.335.371.416	7.335.371.416	9.409.412.287	9.409.412.287
<i>Công ty TNHH TVKTĐT&amp;XD Minh Thành</i>	-	-	12.218.202.350	12.218.202.350
<i>Công ty CP Sữa Việt Nam</i>	-	-	4.847.432.430	4.847.432.430
<i>CN Công ty CP Than Miền Trung</i>	4.123.268.777	4.123.268.777	8.513.268.777	8.513.268.777
<i>Công ty TNHH TM&amp;DV Đức Long Thịnh</i>	14.108.057.542	14.108.057.542	10.972.136.859	10.972.136.859
<i>Xincheng Internationa</i>	3.067.748.310	3.067.748.310	7.373.881.478	7.373.881.478
<b>- Phải trả người bán là các bên liên quan</b>	<b>27.899.579.318</b>	<b>27.899.579.318</b>	<b>85.496.544.033</b>	<b>85.496.544.033</b>
<i>Công ty CP ĐTPTXD Bê tông</i>	5.513.085.950	5.513.085.950	8.122.878.270	8.122.878.270
<i>Cty CP ĐTPTXD (DIC) số 2</i>	-	-	26.983.450.445	26.983.450.445
<i>Công ty Cp Bất động sản DIC</i>	6.557.495.602	6.557.495.602	4.733.148.958	4.733.148.958
<i>Công ty CP DIC số 4</i>	15.828.997.766	15.828.997.766	45.657.066.360	45.657.066.360
<b>- Phải trả các đối tượng khác</b>	<b>143.874.452.084</b>	<b>143.874.452.084</b>	<b>124.456.842.327</b>	<b>124.456.842.327</b>
<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>238.170.794.207</b>	<b>238.170.794.207</b>	<b>325.518.932.410</b>	<b>325.518.932.410</b>



<b>16- Người mua trả tiền trước</b>	<b>Số cuối kỳ 30/09/2020</b>	<b>Số đầu năm 01/01/2020</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>1.595.678.710.268</b>	<b>1.732.835.761.768</b>
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn các bên liên quan	-	-
- Người mua trả tiền trước các dự án	1.581.181.331.599	1.716.648.526.015
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	<i>207.845.610.740</i>	<i>187.500.137.640</i>
<i>Dự án khu đô thị Chí Linh</i>	<i>46.882.683.000</i>	<i>45.526.306.909</i>
<i>Dự án khu Du lịch sinh thái Đại Phước</i>	<i>83.048.003.546</i>	<i>85.495.963.848</i>
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước</i>	<i>360.951.543.058</i>	<i>260.056.852.506</i>
<i>Dự án căn hộ cao cấp DIC Phoenix</i>	<i>38.588.298.766</i>	<i>65.255.731.327</i>
<i>Dự án căn hộ cao cấp Vũng Tàu Gateway</i>	<i>558.541.128.752</i>	<i>1.063.819.221.995</i>
<i>Dự án DIC Star Apartments Hotel Vũng Tàu</i>	<i>276.450.267.384</i>	
<i>Dự án khác</i>	<i>8.873.796.353</i>	<i>8.994.311.790</i>
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	14.497.378.669	16.187.235.753
<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>1.595.678.710.268</b>	<b>1.732.835.761.768</b>

<b>17- 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	7.595.953.436	78.966.777.650	67.881.172.894	18.681.558.192
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	3.205.385	3.242.307	6.447.692	-
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	103.017.010	103.017.010	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	115.530.666.512	41.999.863.169	135.300.723.869	22.229.805.812
- Thuế thu nhập cá nhân	2.511.628.404	3.367.307.284	5.001.563.648	877.372.040
- Thuế tài nguyên	-	-	-	-
- Tiền thuê đất	81.582.428.836	29.459.840.328	11.556.410.397	99.485.858.767
- Thuế bảo vệ môi trường	73.101.072	509.538.056	545.505.455	37.133.673
- Thuế môn bài	-	19.000.000	19.000.000	-
- Các loại thuế, phí khác	6.487.288.993	2.499.772.141	766.191.392	8.220.869.742
<b>Cộng</b>	<b>213.784.272.638</b>	<b>156.928.357.945</b>	<b>221.180.032.357</b>	<b>149.532.598.226</b>
<b>b) Phải thu</b>				
- Thuế giá trị gia tăng	1.654.516.905	1.182.063.289	3.003.235.095	3.475.688.711
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	16.372.519.449	4.858.123.709	-	11.514.395.740
<b>Cộng</b>	<b>18.027.036.354</b>	<b>6.040.186.998</b>	<b>3.003.235.095</b>	<b>14.990.084.451</b>



	<b>Số cuối kỳ 30/09/2020</b>	<b>Số đầu năm 01/01/2020</b>
<b>18- Chi phí phải trả</b>		
<b>a) Ngắn hạn</b>	12.095.013.566	17.137.428.832
Lãi vay phải trả	4.103.985.003	5.131.016.651
Chi phí bán hàng	328.935.345	328.935.345
Chi phí đầu tư các dự án	2.853.113.480	5.443.250.625
Phí kiểm toán báo cáo tài chính, khác	4.808.979.738	6.234.226.211
<b>b) Dài hạn</b>	1.893.593.846	-
Lãi vay phải trả	1.893.593.846	
Chi phí phải trả khác	-	
<b>Cộng</b>	<b>13.988.607.412</b>	<b>17.137.428.832</b>
	-	-
<b>19- Doanh thu chưa thực hiện</b>	<b>Số cuối kỳ 30/09/2020</b>	<b>Số đầu năm 01/01/2020</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	2.530.676.994	3.374.235.992
Thu nhập hoãn lại về góp vốn bằng quyền sử dụng đất	-	
Doanh thu nhận trước khác	58.167.957.938	44.896.049.407
<b>Cộng</b>	<b>60.698.634.932</b>	<b>48.270.285.399</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	126.252.633.352	127.939.751.348
Thu nhập hoãn lại về góp vốn bằng quyền sử dụng đất	-	22.262.400.657
<b>Cộng</b>	<b>126.252.633.352</b>	<b>150.202.152.005</b>
<b>c) Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng</b>		
<b>Cộng</b>	-	-
<b>20- Các khoản phải trả, phải nộp khác</b>	<b>Số cuối kỳ 30/09/2020</b>	<b>Số đầu năm 01/01/2020</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>324.326.029.462</b>	<b>281.238.763.420</b>
Tài sản thừa chờ xử lý	3.890.585	124.909.486
Kinh phí công đoàn	902.007.539	921.366.069
Bảo hiểm xã hội	3.209.816.928	1.895.361.637



Bảo hiểm y tế	151.630.129	74.764.750
Bảo hiểm thất nghiệp	92.233.863	29.678.750
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	11.944.219.500	8.661.791.326
Cổ tức phải trả	1.710.930.522	1.577.534.122
Phải trả chi phí đền bù giải tỏa	25.178.362.619	32.422.163.826
Lệ phí trước bạ và phí bảo trì chung cư phải trả	77.495.429.760	64.580.959.012
Các khoản phải trả, phải nộp khác	203.637.508.017	170.950.234.442
<i>Trong đó:</i>		
<i>Hội đồng đền bù, giải phóng mặt bằng TT Chí Linh</i>	<i>13.284.119.638</i>	<i>13.228.499.574</i>
<i>Hội đồng đền bù, GPMB, DA Nam Vĩnh Yên</i>	<i>11.537.618.989</i>	<i>18.837.040.260</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 ĐB: DA khu dân cư TM P4-Hậu Giang</i>	<i>26.587.260</i>	<i>26.587.260</i>
<i>Lệ phí trước bạ và phí bảo trì chung cư phải trả</i>	<i>77.495.429.760</i>	<i>64.580.959.012</i>
<i>CN Công ty CP Đầu tư xây dựng A.T.A</i>	<i>116.388.584.457</i>	<i>116.288.584.457</i>
<i>Công ty TNHH Phước An</i>	<i>3.762.340.086</i>	<i>3.762.340.086</i>
<i>Khách hàng đặt chỗ mua bất động sản</i>	<i>33.541.612.533</i>	<i>32.165.000.000</i>
<i>Các khoản phải trả khác</i>	<i>49.944.970.941</i>	<i>18.734.309.899</i>
<b>b) Dài hạn</b>	<b>75.995.809.188</b>	<b>87.964.209.188</b>
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	110.000.000	828.400.000
<i>Nhận ký quỹ ký cược dài hạn khác</i>	<i>110.000.000</i>	<i>828.400.000</i>
<i>Các khoản phải trả dài hạn về nhận góp vốn LD</i>	<i>19.600.000.000</i>	<i>19.600.000.000</i>
Phải trả dài hạn khác	56.285.809.188	67.535.809.188
<b>c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>		



**TỔNG CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN  
XÂY DỰNG VÀ CÁC CÔNG TY CON**  
265 Đường Lê Hồng Phong – Tp. Vũng Tàu

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/09/2020

	Số đầu năm 01/01/2020		Trong kỳ		Đầu cuối kỳ 30/09/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>21- Vay và nợ thuê tài chính</b>						
<b>a) Vay ngắn hạn</b>	<b>547.806.830.701</b>	<b>547.806.830.701</b>	<b>627.716.111.062</b>	<b>746.888.815.301</b>	<b>428.634.126.462</b>	<b>428.634.126.462</b>
NH Đầu tư & PT VN - CN Vũng Tàu	397.535.476.521	397.535.476.521	492.726.113.877	539.796.955.977	350.464.634.421	350.464.634.421
NH TMCP Hàng Hải TP. Vũng Tàu	-	-	15.660.195.228	3.000.759.527	12.659.435.701	12.659.435.701
NH Nông nghiệp & PTNT VN	12.000.000.000	12.000.000.000	29.654.799.386	26.654.799.386	15.000.000.000	15.000.000.000
NH TMCP Phát triển TP. HCM-CN Vũng Tàu	106.013.319.436	106.013.319.436	-	106.013.319.436	-	-
NH Công thương Việt Nam	4.000.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000	3.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
NH TMCP An Bình	684.000.000	684.000.000	593.005.000	537.675.000	739.330.000	739.330.000
NH TMCP Bưu điện Liên Việt	-	-	34.098.966.937	34.098.966.937	-	-
NH TMCP Á Châu - CN Hồ Chí Minh	2.710.140.744	2.710.140.744	15.356.279.315	-	18.066.420.059	18.066.420.059
NH TMCP Sài Gòn - CN Đà Nẵng	11.251.000.000	11.251.000.000	13.500.351.319	15.251.395.038	9.499.956.281	9.499.956.281
Ngân hàng TMCP Quân Đội	223.940.000	223.940.000	86.700.000	180.590.000	130.050.000	130.050.000
Vay cá nhân	13.388.954.000	13.388.954.000	22.039.700.000	18.354.354.000	17.074.300.000	17.074.300.000
<b>b) Vay dài hạn</b>	<b>729.658.592.300</b>	<b>729.658.592.300</b>	<b>194.420.967.518</b>	<b>120.060.659.315</b>	<b>804.018.900.503</b>	<b>804.018.900.503</b>
NH TMCP Đầu tư & PT VN-CN Vũng Tàu	102.687.622.985	102.687.622.985	93.927.467.518	100.000.000.000	96.615.090.503	96.615.090.503
NH TMCP Á Châu - CN Hồ Chí Minh	15.356.279.315	15.356.279.315	-	15.356.279.315	-	-
NH TMCP Công thương VN CN Bình Xuyên	610.000.000.000	610.000.000.000	100.000.000.000	4.000.000.000	706.000.000.000	706.000.000.000
NH TMCP An Bình	1.427.000.000	1.427.000.000	493.500.000	617.680.000	1.302.820.000	1.302.820.000
NH TMCP Quân Đội	187.690.000	187.690.000	-	86.700.000	100.990.000	100.990.000
<b>c) Trái phiếu phát hành</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.300.000.000</b>	<b>-</b>	<b>7.300.000.000</b>	<b>7.300.000.000</b>
Trái phiếu chuyển đổi	-	-	7.300.000.000	-	7.300.000.000	7.300.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.277.465.423.001</b>	<b>1.277.465.423.001</b>	<b>829.437.078.580</b>	<b>866.949.474.616</b>	<b>1.239.953.026.965</b>	<b>1.239.953.026.965</b>



**TỔNG CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN  
XÂY DỰNG VÀ CÁC CÔNG TY CON**  
265 Đường Lê Hồng Phong – Tp. Vũng Tàu

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/09/2020

**22. Vốn chủ sở hữu:**

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

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông thiểu số	Cộng	Đơn vị tính: đồng
Số dư đầu năm trước	2.524.847.830.000	66.111.261.707	-	178.261.388.575	362.986.662.889	87.152.702.255	3.219.359.845.426	
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	149.951.570.000			(149.951.570.000)	(149.951.570.000)	(2.174.692.500)	(2.174.692.500)	
Phát hành cổ phiếu riêng lẻ	474.636.610.000	142.046.728.000					616.683.338.000	
Lãi (lỗ) trong năm nay				390.989.644.585	390.989.644.585		390.989.644.585	
Trích lập các quỹ				17.485.700.826	(35.792.504.686)	(398.457.299)	(18.705.261.159)	
Chia cổ tức				(176.739.348.100)	(176.739.348.100)	(19.167.012.971)	(195.906.361.071)	
Tặng, giảm khác				(130.006.263)	(775.100.000)	(670.311.493)	(1.575.417.756)	
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>3.149.436.010.000</b>	<b>208.157.989.707</b>	<b>-</b>	<b>195.617.083.138</b>	<b>390.717.784.688</b>	<b>64.742.227.992</b>	<b>4.008.671.095.525</b>	
Thường cổ phiếu							-	
Chia cổ tức bằng cổ phiếu							-	
Phát hành cổ phiếu riêng lẻ	35.489.500.000	(26.500.000)					35.463.000.000	
Mua cổ phiếu quỹ			(90.270.193.851)				(90.270.193.851)	
Bán cổ phiếu quỹ							-	
Lãi (lỗ) trong năm nay				124.841.914.921	124.841.914.921	6.394.934.355	131.236.849.276	
Trích lập các quỹ				23.968.618.383	(48.458.283.525)	(1.514.243.874)	(26.003.909.016)	
Chia cổ tức				(6.169.304.785)	49.817.641.242	(10.081.292.517)	33.740.043.940	
Tặng, giảm khác		173.000.000						
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>3.184.925.510.000</b>	<b>208.304.489.707</b>	<b>(90.270.193.851)</b>	<b>213.416.396.736</b>	<b>516.919.057.326</b>	<b>59.541.625.956</b>	<b>4.092.836.885.874</b>	



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

	30/09/2020	01/01/2020
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	3.149.436.010.000	2.524.847.830.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	35.489.500.000	624.588.180.000
+ Vốn góp giảm trong kỳ		
+ Vốn góp cuối kỳ	3.184.925.510.000	3.149.436.010.000

**c- Cổ phiếu**

	Số cuối kỳ (30/09/2020)	Số đầu năm (01/01/2020)
- Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	318.492.551	314.943.601
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	318.492.551	314.943.601
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	318.492.551	314.943.601
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	8.255.430	
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	310.237.121	314.943.601
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	310.237.121	314.943.601
- 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>972.700.741.257</b>	<b>1.879.228.227.301</b>	<b>610.330.390.069</b>	<b>1.305.773.365.817</b>
Doanh thu kinh doanh hàng hóa	56.706.430.181	152.736.882.890	39.266.106.275	114.027.019.078
Doanh thu bán thành phẩm	68.357.681.912	191.778.760.958	56.490.241.287	197.773.420.535
Doanh thu cung cấp dịch vụ	61.664.155.605	130.845.996.642	46.863.753.962	116.001.457.352
Doanh thu xây lắp	91.802.275.927	112.621.944.759	43.445.733.330	60.136.804.499
Doanh thu kinh doanh bất động sản	692.948.263.899	1.287.886.840.956	422.803.608.944	814.686.600.086
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	1.221.933.733	3.357.801.096	1.460.946.271	3.148.064.267
	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
<b>2- Giảm trừ Doanh thu</b>	<b>6.113.237.591</b>	<b>13.898.462.863</b>	<b>13.395.814.085</b>	<b>18.601.294.114</b>
Hàng bán bị trả lại	5.737.474.864	13.043.572.474	13.004.213.051	17.605.763.448
Giảm giá hàng bán	375.762.727	854.890.389	391.601.034	995.530.666
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>966.587.503.666</b>	<b>1.865.329.764.438</b>	<b>596.934.575.984</b>	<b>1.287.172.071.703</b>
Doanh thu kinh doanh hàng hóa	56.706.430.181	152.736.882.890	39.266.106.275	114.027.019.078
Doanh thu bán thành phẩm	68.357.681.912	190.923.870.569	56.490.241.287	196.777.889.869
Doanh thu cung cấp dịch vụ	61.664.155.605	130.845.996.642	46.863.753.962	116.001.457.352
Doanh thu xây lắp	91.426.513.200	112.621.944.759	43.054.132.296	60.136.804.499
Doanh thu kinh doanh bất động sản	687.210.789.035	1.274.843.268.482	409.799.395.893	797.080.836.638
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	1.221.933.733	3.357.801.096	1.460.946.271	3.148.064.267
Doanh thu khác	-	-	-	-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
<b>4- Giá vốn</b>	<b>731.430.208.569</b>	<b>1.412.441.986.871</b>	<b>425.214.630.690</b>	<b>950.525.412.081</b>
Giá vốn kinh doanh hàng hóa	55.955.810.978	150.192.840.737	38.513.696.891	111.516.294.120
Giá vốn của thành phẩm đã bán	68.375.278.614	191.289.309.996	56.258.471.643	198.081.466.073
Giá vốn cung cấp dịch vụ	60.767.684.167	96.416.165.596	20.972.528.831	50.818.142.140
Giá vốn xây lắp	72.661.257.818	77.771.070.940	32.342.655.845	40.912.587.347
Giá vốn kinh doanh bất động sản	472.724.229.439	893.934.756.943	276.177.902.420	546.309.152.649
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	945.947.553	2.837.842.659	949.375.060	2.887.769.752
Giá vốn khác	-	-	-	-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
<b>5- Doanh thu tài chính</b>	<b>8.507.466.001</b>	<b>22.022.788.012</b>	<b>15.661.449.440</b>	<b>33.551.446.976</b>
Lãi tiền gửi, cho vay	6.068.620.401	19.583.590.121	6.164.553.730	17.912.405.500
Lãi đầu tư trái phiếu, tín phiếu	-	-	334.827.738	846.666.691
Chênh lệch tỷ giá	-	352.291	-	-
Cổ tức	2.438.845.600	2.438.845.600	17.925.972	17.925.972
Nhượng bán các khoản đầu tư	-	-	9.144.142.000	14.774.380.132
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	-	-	68.681



	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
<b>6- Chi phí tài chính</b>	<b>92.011.224.184</b>	<b>107.415.252.494</b>	<b>13.863.840.958</b>	<b>40.882.259.931</b>
Lãi vay	9.618.803.392	24.805.238.386	13.806.458.415	24.384.133.464
Chiết khấu thanh toán	133.346.513	173.489.829	57.382.543	84.140.218
Dự phòng tài chính	-	-	-	15.631.586.249
Chênh lệch tỷ giá	2.717.029	2.717.029	-	-
Nhượng bán các khoản đầu tư tài chính	82.256.357.250	82.256.357.250	-	782.400.000
Chi phí tài chính khác	-	177.450.000	-	-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
<b>7- Thu nhập khác</b>	<b>7.742.071.134</b>	<b>31.288.170.559</b>	<b>4.130.039.101</b>	<b>15.894.611.258</b>
Thanh lý tài sản	9.164.542	4.550.673.578	1.547.852.364	3.732.865.002
Tiền chiết khấu, khuyến mãi	1.028.995.393	2.876.479.102	879.161.683	2.656.042.356
Xử lý công nợ không phải trả	3.833.690.172	11.491.535.627	-	-
Phạt vi phạm hợp đồng	770.772.772	1.680.120.825	666.640.167	3.329.407.606
Phạt tiền lãi do chậm thanh toán	1.970.955.977	5.450.036.999	888.562.389	2.691.170.599
Chênh lệch do đánh giá tồn kho	-	2.240.111.580	-	-
Doanh thu nhận trước Vina Đại Phước	-	-	-	-
Thu nhập khác	128.492.278	2.999.212.848	147.822.498	3.485.125.695

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
<b>8- Chi phí khác</b>	<b>2.619.860.517</b>	<b>9.626.305.650</b>	<b>6.055.512.960</b>	<b>10.843.821.590</b>
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	270.360.470	2.811.406.799	497.013.018	3.559.295.604
Phạt do chậm thanh toán	1.910.783.055	2.961.884.035	1.786.384.503	1.832.513.310
Phạt do vi phạm hợp đồng kinh tế	30.263.164	2.750.767.015	750.122.400	1.343.739.978
Chi phí khác	408.453.828	1.102.247.801	3.021.993.039	4.108.272.698



**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	161.747.107.521
		Bán hàng hóa, dịch vụ	236.834.087
		Cổ tức	3.255.420.000
Công ty CP Du lịch và Thương mại DIC	Công ty con	Mua sản phẩm	811.472.091
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	Mua sản phẩm	80.073.762
Công ty CP Gạch men anh em DIC	Công ty liên kết	Vay nội bộ	-
		Lãi vay nội bộ	3.043.875.189
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	105.879.787.058
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Mua sản phẩm	27.470.753.487
Công ty CP ĐTPTXD Bê tông	Công ty liên kết	Mua sản phẩm	
		Bán sản phẩm	167.864.125
		Cổ tức	
Công ty CP Vina Đại Phước	Công ty liên kết	Bán hàng hóa, dịch vụ	2.348.114.786
Công ty CP DIC số 4	Công ty liên quan	Mua sản phẩm	63.921.669.703
		Bán hàng hóa, dịch vụ	-

**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	358.139.290
		Phải trả nhà cung cấp	63.112.984.052
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	Phải trả nhà cung cấp	226.109.138
		Phải thu khách hàng	909.000
		Cho vay	3.700.000.000
		Lãi vay nội bộ	245.958.904
		Phải thu khác	12.183.082.977
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Phải thu khách hàng	15.756.563.000
		Phải trả nhà cung cấp	1.871.438.002
		Cổ tức	

Công ty CP ĐTPTXD Bê tông	Công ty liên kết	Phải thu khách hàng	109.903.073
Công ty CP DIC số 2	Công ty liên kết	Trả trước mua sản phẩm	6.858.964.653
		Cho vay	59.000.000.000
		Lãi vay nội bộ	17.319.231.299
Công ty CP ĐTPTXD Phương Nam	Công ty liên kết	Phải thu khách hàng	302.714.457
		Trả trước mua sản phẩm	185.500.636.691
		Cho vay	60.950.768.652
		Lãi vay nội bộ	6.205.157.128
Công ty CP Vina Đại Phước	Công ty liên kết	Phải thu khách hàng	323.933.040
Công ty CP DIC số 4	Bên liên quan	Phải trả nhà cung cấp	15.828.997.766
		Phải thu khách hàng	215.756.308
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

*Le Thanh Hùng*

Kế toán trưởng

*Bùi Văn Dự*

Vũng Tàu, ngày 30 tháng 10 năm 2020

Tổng giám đốc



*Hoàng Văn Cường*