

Số: 05/DIC Corp –CBTT

Vũng Tàu, ngày 27 tháng 01 năm 2022

“V/v: Báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài
chính hợp nhất quý 4/2021”

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCK TPHCM**

Kính gửi :

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG (DIC Corp).

Mã chứng khoán: **DIG/HoSE**

Địa chỉ trụ sở chính: 265 Lê Hồng Phong, P8, TP.Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu.

Điện thoại : 0254 3 859 248 Fax: 0254 3 586 927.

Người thực hiện công bố thông tin: Ông **NGUYỄN QUANG TÍN**

Điện thoại: 0254 3859 248 (Ext: 510) Fax: 0254 3586 927.

Di động: 0908411368 E-mail: congbothongtin@dic.vn

Loại thông tin công bố 24 giờ bất thường theo yêu cầu định kỳ

Nội dung thông tin công bố:

Ngày 27/01/2022, Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC Corp) đã thông qua Báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất quý 4/2021.

Đính kèm báo cáo tài chính chi tiết.

Thông tin này đã được công bố trên website của DIC Corp tại địa chỉ:
<http://www.dic.vn/>.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT; TGD (b/c);
- Người phụ trách QT;
- BBT web www.dic.vn;
- Lưu VP, ĐTTC&IR.

**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN
CÔNG BỐ THÔNG TIN**



**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Quang Tín**

**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 01/01/2021 đến 31/12/2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
A . TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		11.217.783.463.824	7.299.152.349.851
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		1.000.228.750.853	402.938.011.038
1. Tiền	111	V.1	380.756.212.594	289.006.087.737
2. Các khoản tương đương tiền	112		619.472.538.259	113.931.923.301
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		2.737.903.082.422	137.000.000.000
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	2.737.903.082.422	137.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		3.435.881.311.477	2.255.191.037.837
1. Phải thu khách hàng	131	V.3	1.168.118.193.206	1.080.875.007.032
2. Trả trước cho người bán	132	V.4	217.231.516.798	223.201.096.880
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	259.480.000.000	76.651.231.700
4. Các khoản phải thu khác	136	V.6	1.805.596.924.098	888.712.341.839
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(14.546.642.625)	(14.250.785.460)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		1.320.000	2.145.846
IV. Hàng tồn kho	140		3.846.703.638.395	4.395.131.702.337
1. Hàng tồn kho	141	V.7	3.850.615.779.517	4.401.218.373.486
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(3.912.141.122)	(6.086.671.149)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		197.066.680.677	108.891.598.639
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12	177.585.533.778	94.485.634.627
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.297.357.939	2.588.969.670
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.17	16.183.788.960	11.816.994.342
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		5.640.283.541.780	4.527.010.691.862
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		4.111.301.808.009	3.111.277.967.009
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		-	-
3. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	4.111.301.808.009	3.111.277.967.009
5. 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 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

II. Tài sản cố định	220		736.747.077.359	764.345.204.814
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	713.656.395.730	745.785.868.652
- Nguyên giá	222		1.025.365.246.793	1.060.358.894.490
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(311.708.851.063)	(314.573.025.838)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	23.090.681.629	18.559.336.162
- Nguyên giá	228		25.152.826.470	19.301.250.270
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.062.144.841)	(741.914.108)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	106.656.556.640	152.042.667.199
- Nguyên giá	231		144.455.832.878	189.189.510.678
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(37.799.276.238)	(37.146.843.479)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		115.145.030.948	87.977.366.707
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	241		-	1.489.700.282
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.8	115.145.030.948	86.487.666.425
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		297.813.864.402	299.295.959.493
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.13	239.087.063.363	181.636.249.630
3. Đầu tư dài hạn khác	253	V.14	66.549.692.377	119.083.369.377
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(40.822.891.338)	(39.423.659.514)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.14	33.000.000.000	38.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		272.619.204.422	112.071.526.640
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	47.997.075.820	55.055.553.316
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		21.455.125.594	17.718.120.436
3. Lợi thế thương mại	269		203.167.003.008	39.297.852.888
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		16.858.067.005.604	11.826.163.041.713

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2020
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		9.176.440.056.609	7.036.033.811.342
I. Nợ ngắn hạn	310		4.667.742.722.090	5.986.660.581.699
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	291.068.510.579	366.430.294.899
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	1.741.492.216.996	2.004.381.352.111
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	327.589.607.440	208.921.348.697
4. Phải trả người lao động	314		30.728.032.994	39.671.130.028
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	149.776.341.447	30.222.980.913
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.19	61.591.648.478	61.542.193.930
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20	1.427.204.563.969	2.568.081.007.713
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21	611.607.150.313	689.658.262.854
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		26.684.649.874	17.752.010.554
II. Nợ dài hạn	330		4.508.697.334.519	1.049.373.229.643
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.15	-	-
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19	121.191.279.364	124.565.515.356
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.20	19.959.120.000	19.988.120.000
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21	4.295.046.400.499	825.015.446.511
5. Trái phiếu chuyển đổi			-	9.750.000.000
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		67.479.703.054	64.362.285.757
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342		5.020.831.602	5.691.862.019
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		7.681.626.948.995	4.790.129.230.371
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.22	7.681.626.948.995	4.790.129.230.371
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		4.998.909.620.000	3.184.925.510.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.121.119.538.421	296.708.538.421
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.550.200.000	1.550.200.000
4. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
5. Quỹ đầu tư phát triển	417		230.123.190.218	215.043.954.655
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.024.518.789.303	1.034.315.397.871
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		68.501.447.533	323.077.492.108
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		956.017.341.770	711.237.905.763
7. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		305.405.611.053	57.585.629.424
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		16.858.067.005.604	11.826.163.041.713

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Vũng Tàu, ngày 27 tháng 01 năm 2022

Tổng giám đốc

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

3
Bùi Văn Sự



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý 4 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021		Năm 2020	
			Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	924.316.363.554	2.585.846.767.125	626.743.946.959	2.505.972.174.260
2. Các khoản giảm trừ	02	VI.2	10.226.841.526	17.047.424.303	2.696.443.159	16.594.906.022
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10	VI.3	914.089.522.028	2.568.799.342.822	624.047.503.800	2.489.377.268.238
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	518.123.441.789	1.657.418.559.068	454.405.551.936	1.866.847.538.807
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		395.966.080.239	911.380.783.754	169.641.951.864	622.529.729.431
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	22.949.943.330	35.279.430.042	9.305.535.000	31.328.323.012
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	49.964.387.741	102.225.804.069	20.805.733.196	128.220.985.690
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		48.873.530.711	86.461.240.680	12.593.643.487	34.048.147.502
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		6.120.896.247	5.900.813.733	(13.245.512.432)	(43.584.344.267)
9. Chi phí bán hàng	25		58.431.036.422	199.591.187.210	36.692.208.883	124.997.338.598
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		58.305.029.404	159.258.937.830	52.760.335.442	151.241.138.295
11. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		258.336.466.249	491.485.098.420	55.443.696.911	205.814.245.593
12. Thu nhập khác	31	VI.7	877.711.164.842	907.276.740.605	596.020.161.490	627.308.332.049
13. Chi phí khác	32	VI.8	91.979.660.612	171.185.679.518	5.249.877.383	14.876.183.033
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		785.731.504.230	736.091.061.087	590.770.284.107	612.432.149.016
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (60=30+40+50)	50		1.044.067.970.479	1.227.576.159.507	646.213.981.018	818.246.394.609
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		230.071.048.020	275.667.144.548	136.243.168.896	178.243.032.065
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		22.912.967	(619.587.863)	22.912.967	(1.181.385.887)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		813.974.009.492	952.528.602.822	509.947.899.155	641.184.748.431
18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số	70		(4.384.125.404)	(3.488.738.948)	4.118.482.237	10.513.416.592
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	71		818.358.134.896	956.017.341.770	505.829.416.918	630.671.331.839
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)						

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Vũng Tàu, ngày 27 tháng 01 năm 2022

Tổng giám đốc

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Bùi Văn Sự



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Quý 4 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		2.706.332.811.736	1.769.186.245.494
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(2.705.423.264.420)	(1.598.114.186.741)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(171.236.080.386)	(99.395.247.137)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(129.173.565.933)	(95.222.852.967)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(134.937.629.438)	(130.401.633.822)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		332.451.220.233	174.075.686.378
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(696.338.908.482)	(324.082.009.074)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	08		(798.325.416.690)	(303.953.997.869)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(3.988.062.070)	(11.580.739.713)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		2.886.061.738	4.701.128.687
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(5.435.266.264.985)	(48.196.983.500)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		2.672.746.857.301	102.300.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.295.890.114.340)	(33.987.726.525)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		53.519.760.200	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		18.908.059.737	18.197.210.313
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(3.987.083.702.419)	31.432.889.262
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu và thu từ bán cổ phiếu quỹ	31		1.948.715.114.340	15.205.965.541
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	(95.211.483.814)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		4.712.534.530.805	516.364.729.139
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.278.411.887.992)	(386.849.646.660)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	(181.276.828.482)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(137.906.180)	(6.000.007.560)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		5.382.699.850.973	(137.767.271.836)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		597.290.731.864	(410.288.380.443)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		402.938.011.038	593.928.466.557
Anh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		7.951	(2.167.646)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		1.000.228.750.853	183.637.918.468

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Vũng Tàu, ngày 27 tháng 01 năm 2022

Tổng giám đốc

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Bùi Văn Sự



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 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 22 ngày 02-12-2021 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 – Ban QLDA DIC Him Lam
 - Chi nhánh Tổng công ty CP ĐTPTXD – DIC Star Landmark Vũng Tàu
- Vốn điều lệ: 4.998.909.620.000 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, Ủy ban 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 Hoàng Văn Tăng	Ủy viên HĐQT
Ông Phan Văn Danh	Ủy viên HĐQT – Thành viên độc lập
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Ủy viên HĐQT
Ông Nguyễn Quang Tín	Ủy viên HĐQT – Từ nhiệm ngày 25/03/2021
Bà Phan Thị Mai Hương	Ủy viên HĐQT – Từ nhiệm ngày 25/03/2021
Bà Nguyễn Thảo My	Ủy viên HĐQT – Từ nhiệm ngày 25/03/2021

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	Bỏ nhiệm ngày 18/08/2020
Ông Trần Văn Đạt	Phó Tổng Giám đốc	Bỏ nhiệm ngày 18/08/2020
Ông Nguyễn Tuấn Liêm	Phó Tổng Giám đốc	Bỏ nhiệm ngày 04/12/2020
Ông Phạm Văn Thái	Phó Tổng Giám đốc	Bỏ nhiệm ngày 19/01/2022

Ông Chu Văn Thanh

Phó Tổng Giám đốc

Miễn nhiệm ngày 19/01/2022

Ông Bùi Văn Sự

Phó Tổng Giám đốc

Miễn nhiệm ngày 01/10/2020

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 ...	78,30%
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...	100,00%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng số DIC 2	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	52,46%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Tầm Nhìn DIC	Giáo dục	98,67%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Thương Mại DIC	Dịch vụ, thương mại	98,67%
Công ty CP Thùy 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 Xây dựng DIC Holdings	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	39,29%

c- Danh sách các liên doanh

Tên liên doanh	Tỷ lệ Góp vốn
Liên doanh dự án khu dân cư	80,00%

xây dựng đợt đầu 35ha đô thị
mới Phú Mỹ - Tân Thành
Liên doanh dự án Xuân Thới
Sơn – Hóc Môn

30,00%

II. KỶ KẾ TOÁN VÀ ĐƠN VỊ TIỀN TỆ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1- Kỳ kế toán: Kỳ kế toán năm 2021 của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01/01/2021 và kết thúc vào ngày 31/12/2021.

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 quy 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 HỢP NHẤT

1- Tiền và các khoản tương đương tiền	Số cuối kỳ 31/12/2021	Số đầu năm 01/01/2021
- Tiền mặt	1.225.635.226	6.519.748.484
- Tiền gửi ngân hàng	379.530.577.368	282.486.339.253
- Tiền đang chuyển	-	
- Các khoản tương đương tiền	619.472.538.259	113.931.923.301
Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu	136.010.066.420	4.931.923.301
Ngân hàng TMCP Công thương VN CN Bình Xuyên	101.000.000.000	4.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	99.462.471.839	35.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Vũng Tàu	100.000.000.000	70.000.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín CN VT	183.000.000.000	-
Cộng	1.000.228.750.853	402.938.011.038
	-	-
2- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	Số cuối kỳ 31/12/2021	Số đầu năm 01/01/2021
a- Trái phiếu	1.191.092.265.983	-
<i>Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu</i>	<i>1.191.092.265.983</i>	
b- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (tiền gửi kỳ hạn)	1.546.810.816.439	137.000.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam</i>	<i>63.500.000.000</i>	<i>137.000.000.000</i>
<i>Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu</i>	<i>1.000.000.000.000</i>	
<i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn Chi nhánh Vũng Tàu</i>	<i>18.310.816.439</i>	
<i>Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Vũng Tàu</i>	<i>200.000.000.000</i>	
<i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín CN Vũng Tàu</i>	<i>262.000.000.000</i>	
<i>Ngân hàng TMCP Công thương VN CN Bình Xuyên</i>	<i>3.000.000.000</i>	

c- Các khoản đầu tư khác	-	-
Cộng	2.737.903.082.422	137.000.000.000
3- Phải thu khách hàng	Số cuối kỳ 31/12/2021	Số đầu năm 01/01/2021
a- Phải thu khách hàng ngắn hạn	1.168.118.193.206	1.080.875.007.032
Trong đó:		
- Phải thu khách hàng là các bên liên quan ngắn hạn	8.961.314.768	14.371.262.363
<i>Công ty CP ĐTPTXD Bê tông</i>	382.609.923	109.576.675
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	301.126.100	178.750.000
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	7.647.647.607	13.463.284.000
<i>Công ty CP Vina Đại Phước</i>	298.506.225	305.453.775
<i>Công ty CP DIC số 4</i>	331.424.913	314.197.913
- Phải thu khách hàng từ các dự án	968.017.405.436	964.157.889.668
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	378.731.652.827	111.364.241.827
<i>Dự án khu đô thị Chí Linh</i>	17.999.603.041	17.827.536.041
<i>Dự án khu Du lịch sinh thái Đại Phước</i>	13.218.882.301	14.102.758.301
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước</i>	16.435.379.151	6.474.206.242
<i>Dự án căn hộ cao cấp DIC Phoenix</i>	130.062.836.683	157.294.923.630
<i>Dự án căn hộ cao cấp Vũng Tàu Gateway</i>	370.165.919.013	639.856.699.855
<i>Dự án DIC Star Aparts Hotel Vũng Tàu-CSJ</i>	25.722.176.143	
<i>Dự án Resort Thùy Tiên</i>	12.579.856.358	13.042.715.822
<i>Dự án khác</i>	3.101.099.919	4.194.807.950
- Phải thu khách hàng khác ngắn hạn	191.139.473.002	102.345.855.001
<i>Công ty CP Logistics Cái Mép</i>	38.973.811.580	-
<i>Công ty TNHH Hóa dầu Long Sơn</i>	-	8.718.024.403
<i>Công ty CP Greemark Construction</i>	46.324.105.353	
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Thiên Tân</i>	59.000.000.000	59.457.600.000
<i>Phải thu khách hàng khác</i>	46.841.556.069	34.170.230.598
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		
Cộng	1.176.436.193.206	1.089.193.007.032

	-	-
	Số cuối kỳ 31/12/2021	Số đầu năm 01/01/2021
4- Trả trước cho người bán		
- Trả trước cho các bên liên quan	186.499.974.132	186.499.974.132
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam</i>	186.499.974.132	186.499.974.132
- Các nhà cung cấp khác	30.731.542.666	36.701.122.748
<i>Công ty CP A&T</i>	-	1.520.499.820
<i>Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Thành Đạt</i>	-	838.903.481
<i>Công ty CP Đầu tư Thương Mại LMP</i>	2.680.060.631	-
<i>Các khoản trả trước người bán khác</i>	28.051.482.035	34.341.719.447
Cộng	217.231.516.798	223.201.096.880
	-	-
5- Phải thu về cho vay		
	Số cuối kỳ 31/12/2021	Số đầu năm 01/01/2021
a) Cho vay ngắn hạn	259.480.000.000	76.651.231.700
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam</i>	259.480.000.000	67.560.000.000
<i>Công ty CP ĐTPTXD Phước An</i>	-	9.091.231.700
b) Cho vay dài hạn	-	-
Cộng	259.480.000.000	76.651.231.700
	-	-
6- Các khoản phải thu ngắn hạn khác		
	Số cuối kỳ 31/12/2021	Số đầu năm 01/01/2021
a) Ngắn hạn	1.805.596.924.098	888.712.341.839
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	-	-
- Phải thu người lao động	-	-
- Tạm ứng	223.582.828.351	135.683.390.311
- Ký quỹ, ký cược	87.704.904.252	83.681.544
- Phải thu khác	1.494.309.191.495	752.945.269.984
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	43.342.910.627	35.387.895.834
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam</i>	43.342.910.627	35.387.895.834
<i>Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng</i>	7.587.289.547	2.332.795.290
<i>Phải thu khác</i>	1.443.378.991.321	715.224.578.860
<i>Tạm ứng đền bù dự án Bắc Vũng Tàu</i>	415.991.005.638	179.078.845.600
<i>Tạm ứng đền bù dự án Long Tân</i>	909.786.187.600	455.201.677.600
<i>Tạm ứng đền bù dự án Bàu Trũng</i>	2.000.000.000	2.000.000.000
<i>Tạm ứng đền bù dự án Chí Linh</i>	56.855.145.019	23.059.316.559

<i>Tạm ứng đền bù dự án Hiệp Phước</i>	4.810.000.000	4.810.000.000
<i>Phải thu khác</i>	53.936.653.064	51.074.739.101
b) Dài hạn	4.111.301.808.009	3.111.277.967.009
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	-	-
- Phải thu người lao động	-	-
- Ký quỹ, ký cược	1.013.841.000	1.000.000.000
- Các khoản chi hộ	-	-
- Phải thu khác	4.110.287.967.009	3.110.277.967.009
<i>Phải thu khác</i>	4.110.287.967.009	3.110.277.967.009
<i>Công ty CP Đầu tư và thương mại DIC- góp VLD</i>	3.000.000.000	3.000.000.000
<i>Công ty CP Đầu tư xây dựng A.T.A- góp VLD</i>	79.999.999.999	79.999.999.999
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Thiên Tân</i>	1.298.153.760.510	1.298.153.760.510
<i>Công ty CP Đầu tư Đức Hòa III-Resco</i>	1.729.119.206.500	1.729.119.206.500
<i>Công ty CP Logistics Cái Mép</i>	1.000.000.000.000	
<i>Phải thu dài hạn khác</i>	15.000.000	5.000.000
Cộng	5.916.898.732.107	3.999.990.308.848
	-	-
7- Hàng tồn kho	Số cuối kỳ 31/12/2021	Số đầu năm 01/01/2021
- Hàng mua đang đi đường	-	-
- Nguyên liệu, vật liệu	76.858.056.052	77.650.316.756
- Công cụ, dụng cụ	15.995.964.263	15.754.710.888
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	3.669.478.756.950	4.176.261.754.118
- Thành phẩm	40.518.074.046	63.995.324.743
- Hàng hoá	1.377.977.114	838.930.416
- Hàng gửi đi bán	-	-
- Hàng hoá kho bảo thuế	-	-
- Hàng hoá bất động sản	46.386.951.092	66.717.336.565
Cộng giá gốc hàng tồn kho	3.850.615.779.517	4.401.218.373.486
- Dự phòng giảm giá Hàng tồn kho	(3.912.141.122)	(6.086.671.149)
- Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	3.846.703.638.395	4.395.131.702.337
	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:		
<i>Dự án CSHT khu Trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu</i>	5.271.886.982	50.608.246.766
<i>Dự án khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước</i>	182.184.448.198	531.934.780.859

<i>Dự án khu đô thị trục đường 51B, Vũng Tàu</i>	39.715.428.238	7.677.086.040
<i>Dự án chung cư B13 - Vũng Tàu Gateway</i>	-	11.644.473.689
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	1.910.990.320.935	2.110.409.389.056
<i>Dự án khu dân cư P4 Hậu Giang</i>	446.842.839.981	276.510.101.542
<i>Dự án khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch</i>	118.691.742.123	52.451.215.273
<i>Dự án khu dân cư du lịch Phương Nam, Long Điền</i>	-	277.741.757
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch</i>	151.647.752.450	312.694.867.834
<i>Dự án khu phức hợp Capsaintjacques</i>	328.167.936.838	347.668.344.580
<i>Dự án khu nhà ở Lam Hạ Center Point</i>	61.131.433.437	29.649.846.262
<i>Dự án Block B Pullman</i>	278.262.411.361	279.056.294.634
<i>Chi phí dở dang khác</i>	146.572.556.407	165.679.365.826
	-	-
8- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	Số cuối kỳ 31/12/2021	Số đầu năm 01/01/2021
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	47.391.094.628
Chi phí xây dựng dở dang khác	29.960.564.971	1.303.200.448
Cộng	115.145.030.948	86.487.666.425

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 31/12/2021

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	
9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình						
Số dư đầu năm	625.596.212.044	325.640.329.007	76.041.566.627	10.710.000.820	22.370.785.992	1.060.358.894.490
Số tăng trong năm	72.729.006.898	3.081.667.955	10.500.008.545	1.408.769.088	1.238.207.831	88.957.660.317
- Mua trong kỳ	-	2.995.799.773	10.412.708.545	393.675.728	186.748.000	13.988.932.046
- Đầu tư XDCB hoàn thành	8.983.484.380	-	-	-	-	8.983.484.380
- Tăng khác	63.745.522.518	85.868.182	87.300.000	1.015.093.360	1.051.459.831	65.985.243.891
Số giảm trong năm	106.209.660.535	7.191.888.103	4.287.927.610	2.071.828.322	4.190.003.444	123.951.308.014
- Thanh lý, nhượng bán	106.209.660.535	7.191.888.103	4.287.927.610	2.071.828.322	4.190.003.444	123.951.308.014
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	592.115.558.407	321.530.108.859	82.253.647.562	10.046.941.586	19.418.990.379	1.025.365.246.793
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	87.048.091.268	171.301.920.589	42.440.878.290	8.495.246.746	5.286.888.945	314.573.025.838
Số tăng trong năm	22.321.354.130	17.915.348.115	5.499.374.798	1.838.941.560	1.943.044.796	49.518.063.399
Khấu hao trong năm	16.299.826.961	17.845.822.564	5.424.197.325	834.772.289	928.978.350	41.333.597.489
Tăng khác	6.021.527.169	69.525.551	75.177.473	1.004.169.271	1.014.066.446	8.184.465.910
Số giảm trong năm	35.064.465.668	7.039.383.999	4.198.478.692	2.014.834.533	4.065.075.282	52.382.238.174
- Thanh lý, nhượng bán	35.064.465.668	7.039.383.999	4.198.478.692	2.014.834.533	4.065.075.282	52.382.238.174
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	74.304.979.730	182.177.884.705	43.741.774.396	8.319.353.773	3.164.858.459	311.708.851.063
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	538.548.120.776	154.338.408.418	33.600.688.337	2.214.754.074	17.083.897.047	745.785.868.652
Tại ngày cuối năm	517.810.578.677	139.352.224.154	38.511.873.166	1.727.587.813	16.254.131.920	713.656.395.730

Đơn vị tính: VND

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tài sản cố định khác	Tổng Cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	17.954.222.870	1.347.027.400	-	19.301.250.270
Số tăng trong năm	7.364.222.600	430.651.600	-	7.794.874.200
- Mua trong kỳ	-	430.651.600	-	430.651.600
- Đầu tư XD/CB hoàn thành	3.065.082.600	-	-	3.065.082.600
- Tăng khác	4.299.140.000	-	-	4.299.140.000
Số giảm trong năm	1.857.618.000	85.680.000	-	1.943.298.000
- Thanh lý, nhượng bán	1.857.618.000	85.680.000	-	1.943.298.000
- Giảm khác	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	23.460.827.470	1.691.999.000	-	25.152.826.470
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	297.627.369	444.286.739	-	741.914.108
Số tăng trong năm	1.154.432.844	251.477.889	-	1.405.910.733
Khấu hao trong năm	26.962.288	251.477.889	-	278.440.177
Tăng khác	1.127.470.556	-	-	1.127.470.556
Số giảm trong năm	-	85.680.000	-	85.680.000
- Thanh lý, nhượng bán	-	85.680.000	-	85.680.000
- Giảm khác	-	-	-	-
Số dư cuối năm	1.452.060.213	610.084.628	-	2.062.144.841
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	17.656.595.501	902.740.661	-	18.559.336.162
Tại ngày cuối năm	22.008.767.257	1.081.914.372	-	23.090.681.629

11. Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Bất động sản đầu tư khác	Tổng Cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	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	-	44.733.677.800	44.733.677.800
- Thanh lý, nhượng bán			-
- Giảm khác		44.733.677.800	44.733.677.800
Số dư cuối kỳ	144.455.832.878	-	144.455.832.878
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	34.910.159.586	2.236.683.893	37.146.843.479
Số tăng trong năm	2.889.116.652	671.005.170	3.560.121.822
Khấu hao trong năm	2.889.116.652	671.005.170	3.560.121.822
Tăng khác			-
Số giảm trong năm	-	2.907.689.063	2.907.689.063
- Thanh lý, nhượng bán			-
- Giảm khác		2.907.689.063	2.907.689.063
Số dư cuối năm	37.799.276.238	-	37.799.276.238
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	109.545.673.292	42.496.993.907	152.042.667.199
Tại ngày cuối năm	106.656.556.640	-	106.656.556.640

	Số cuối kỳ 31/12/2021	Số đầu năm 01/01/2021
12- Chi phí trả trước		
a) Ngắn hạn	177.585.533.778	94.485.634.627
Công cụ dụng cụ	2.985.828.541	6.690.273.133
Chi phí bán hàng chờ phân bổ	173.919.519.536	87.282.307.314
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	680.185.701	513.054.180
b) dài hạn	47.997.075.820	55.055.553.316
Công cụ dụng cụ	38.329.120.934	46.498.037.473
Lợi thế thương mại	-	-
Chi phí sửa chữa thường xuyên	-	4.892.076.006
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	9.667.954.886	3.665.439.837
Cộng	225.582.609.598	149.541.187.943

	31/12/2021		01/01/2021			
	Số lượng CP năm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Số lượng CP năm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị
13- Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết						
Đầu tư vào công ty liên kết						
Công ty CP bất động sản DIC	3.568.500	42,68%	11.130.813.815	481.500	42,68%	17.125.455.829
Công ty CP ĐTPXD Bé Tông	1.259.994	36,00%	34.159.401.904	1.259.994	36,00%	34.289.394.049
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	13.444.135	39,29%	193.796.847.644	2.885.663	26,23%	128.979.496.061
Công ty CP DIC Toàn Cầu			-	245.000	49,00%	1.241.903.691
Cộng			239.087.063.363			181.636.249.630

	31/12/2021		01/01/2021			
	Số lượng CP năm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Số lượng CP năm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị
14- Đầu tư dài hạn khác						
- Đầu tư cổ phiếu						
Công ty CP Đầu tư & Thương mại DIC	3.992.577	14,75%	62.875.037.377	3.992.577	14,75%	118.888.869.377
Công ty CP DIC Hội An	15.050	0,50%	41.104.911.284	16.350	0,05%	41.104.911.284
Công ty CP Vina Đại phước	161.000	0,10%	160.126.093	161.000	8,00%	173.958.093
Công ty CP Cao su Phú Riềng Kratie	2.000.000	5,00%	1.610.000.000	2.000.000	5,00%	1.610.000.000
Công ty CP Sông Đà – Hà Nội			20.000.000.000	600.000	15,00%	20.000.000.000
Công ty cổ phần Phát triển đô thị Phú Quốc				5.000.000	6,67%	6.000.000.000
- Đầu tư cổ phiếu dài hạn khác			3.674.655.000			50.000.000.000
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			33.000.000.000			194.500.000
- Trái phiếu			33.000.000.000			38.000.000.000
Cộng			99.549.692.377			157.083.369.377

	Số cuối kỳ 31/12/2021	Số đầu năm 01/01/2021
15- Phải trả người bán		
a) Phải trả người bán ngắn hạn	291.068.510.579	366.430.294.899
- Các đối tượng chiếm trên 10% tổng số phải trả	51.454.748.365	127.299.978.024
<i>Công ty TNHH Kỹ nghệ Toàn Tâm</i>	315.995.000	315.995.000
<i>Công ty cổ phần A&T</i>	9.746.113.436	
<i>Công ty TNHH Thang máy MITSUBISHI Việt Nam</i>	2.232.955.000	9.409.000.000
<i>Công ty CP ĐTPTXD Phước An</i>	5.014.702.378	13.852.235.433
<i>Công ty TNHH TM&DV CN Hưng Việt</i>	2.779.862.271	4.526.691.516
<i>DNTN Ngọc Hà</i>	-	638.971.712
<i>Công ty CP PTTM Thiên Quang</i>	6.179.219.341	51.880.572.351
<i>Công ty TNHH TM Lê Huỳnh</i>	741.988.320	4.946.588.523
<i>Công ty cổ phần xây dựng Hà Nội CPM</i>	-	1.208.354.978
<i>Công ty TNHH MTV Xây dựng Nhật Gia</i>	543.228.757	2.746.648.026
<i>Công ty TNHH Dịch vụ cây xanh Tiến Thành</i>	325.062.301	325.062.301
<i>Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Hòa Bình</i>	331.230.067	2.526.962.665
<i>Công ty TNHH Kim Hưng Phát</i>	-	3.610.113.715
<i>Công ty TNHH TM DV & XD Phương Nguyên</i>	1.860.866.396	9.655.023.609
<i>CN Công ty CP Than Miền Trung</i>	-	3.523.268.777
<i>Lương Trọng Linh</i>	8.343.216.594	
<i>Công ty TNHH TM&DV Đức Long Thịnh</i>	13.040.308.504	15.061.188.903
<i>Xincheng Internationa</i>	-	3.073.300.515
- Phải trả người bán là các bên liên quan	98.600.349.375	90.224.386.354
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam</i>	243.192.196	1.638.248.629
<i>Công ty CP ĐTPTXD Bê tông</i>	5.440.696.450	4.258.939.470
<i>Công ty Cp Bất động sản DIC</i>	72.926.183.225	12.448.797.254
<i>Công ty CP DIC số 4</i>	19.990.277.504	71.878.401.001
- Phải trả các đối tượng khác	141.013.412.839	148.905.930.521
b) Phải trả người bán dài hạn	-	-
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán	-	-
Cộng	291.068.510.579	366.430.294.899
16- Người mua trả tiền trước		
a) Ngắn hạn		
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn các bên liên quan	1.741.492.216.996	2.004.381.352.111

- Người mua trả tiền trước các dự án		1.730.172.789.398	1.986.613.971.398	
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>		900.874.843.712	634.582.902.217	
<i>Dự án khu đô thị Chí Linh</i>		50.168.792.579	45.915.773.651	
<i>Dự án khu Du lịch sinh thái Đại Phước</i>		106.966.657.130	139.546.849.603	
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước</i>		173.471.255.601	381.018.355.421	
<i>Dự án căn hộ cao cấp DIC Phoenix</i>		23.574.364.287	35.691.386.195	
<i>Dự án căn hộ cao cấp Vũng Tàu Gateway</i>		139.501.821.945	347.744.414.936	
<i>Dự án DIC Star Apart Hotel Vũng Tàu</i>		326.741.275.791	392.630.511.022	
<i>Dự án khác</i>		8.873.778.353	9.483.778.353	
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác		11.319.427.598	17.767.380.713	
b) Dài hạn		-	-	
- Người mua trả tiền trước dài hạn các bên liên quan		-	-	
- Người mua trả tiền trước dài hạn khác		-	-	
Cộng		1.741.492.216.996	2.004.381.352.111	
17- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	Đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
a) Phải nộp				
- Thuế giá trị gia tăng	18.509.334.878	109.130.450.674	121.255.237.361	6.384.548.191
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	60.027.274	-	60.027.274
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	322.905.268	322.905.268	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	84.216.811.282	276.525.075.835	131.471.329.716	229.270.557.401
- Thuế thu nhập cá nhân	1.811.456.158	8.297.822.677	7.682.970.471	2.426.308.364
- Thuế tài nguyên	-	160.141.626	173.456.058	(13.314.432)
- Tiền thuê đất	96.117.457.120	(4.168.602.544)	10.750.124.701	81.198.729.875
- Thuế bảo vệ môi trường	44.738.339	342.161.849	345.090.465	41.809.723
- Thuế môn bài	-	23.500.000	23.500.000	-
- Các loại thuế, phí khác	8.221.550.920	24.908.535	25.518.411	8.220.941.044
Cộng	208.921.348.697	390.718.391.194	272.050.132.451	327.589.607.440
b) Phải thu				
- Thuế giá trị gia tăng	-	-	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.816.994.342	-	4.324.231.009	16.141.225.351
- Thuế thu nhập cá nhân	-	-	13.771.384	13.771.384
- Các loại thuế, phí khác	-	-	28.792.225	28.792.225
Cộng	11.816.994.342	-	4.366.794.618	16.183.788.960

	Số cuối kỳ 31/12/2021	Số đầu năm 01/01/2021
18- Chi phí phải trả		
a) Ngắn hạn	149.776.341.447	30.222.980.913
Lãi vay phải trả	85.140.818.594	4.859.607.175
Chi phí bán hàng	2.422.225.240	528.935.345
Chi phí đầu tư các dự án	60.407.413.012	23.514.195.201
Phí kiểm toán báo cáo tài chính, khác	1.805.884.601	1.320.243.192
b) Dài hạn	-	-
Lãi vay phải trả	-	-
Chi phí phải trả khác	-	-
Cộng	149.776.341.447	30.222.980.913
	-	-
19- Doanh thu chưa thực hiện		
	Số cuối kỳ 31/12/2021	Số đầu năm 01/01/2021
a) Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	3.410.599.632	3.374.235.992
Thu nhập hoãn lại về góp vốn bằng quyền sử dụng đất	-	-
Doanh thu nhận trước khác	58.181.048.846	58.167.957.938
Cộng	61.591.648.478	61.542.193.930
b) Dài hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	121.191.279.364	124.565.515.356
Thu nhập hoãn lại về góp vốn bằng quyền sử dụng đất	-	-
Cộng	121.191.279.364	124.565.515.356
c) Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng		
Cộng	-	-
	-	-
20- Các khoản phải trả, phải nộp khác		
	Số cuối kỳ 31/12/2021	Số đầu năm 01/01/2021
a) Ngắn hạn	1.427.204.563.969	2.517.850.685.478
Kinh phí công đoàn	1.359.305.332	1.226.459.078
Bảo hiểm xã hội	538.700.061	837.999.675
Bảo hiểm y tế	93.714.516	18.846.021
Bảo hiểm thất nghiệp	20.788.234	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	9.130.327.500	12.101.219.500
Cổ tức phải trả	1.536.028.902	1.703.121.522
Phải trả chi phí đền bù giải tỏa	24.773.442.950	26.506.935.337

Lệ phí trước bạ và phí bảo trì chung cư phải trả	96.536.008.445	85.526.052.508
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.293.216.248.029	2.389.930.051.837
<i>Trong đó:</i>		
<i>Hội đồng đền bù, giải phóng mặt bằng TT Chí Linh</i>	<i>12.793.823.186</i>	<i>12.793.823.186</i>
<i>Hội đồng đền bù, GPMB, DA Nam Vĩnh Yên</i>	<i>11.622.995.772</i>	<i>13.356.488.159</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>96.536.008.445</i>	<i>85.526.052.508</i>
<i>CN Công ty CP Đầu tư xây dựng A.T.A</i>	<i>116.388.584.457</i>	<i>116.388.584.457</i>
<i>Công ty CP Đầu tư và Phát triển Tân Long</i>	<i>1.098.011.652.900</i>	<i>2.231.550.000.000</i>
<i>Công ty TNHH Phước An</i>	<i>-</i>	<i>3.762.340.086</i>
<i>Khách hàng đặt chỗ mua bất động sản</i>	<i>14.163.848.004</i>	<i>26.194.980.294</i>
<i>Các khoản phải trả khác</i>	<i>64.652.162.668</i>	<i>12.034.147.000</i>
b) Dài hạn	19.959.120.000	70.218.442.235
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	359.120.000	438.120.000
<i>Nhận ký quỹ ký cược dài hạn khác</i>	<i>359.120.000</i>	<i>438.120.000</i>
Các khoản phải trả dài hạn về nhận góp vốn LD	19.600.000.000	19.600.000.000
Phải trả dài hạn khác	-	50.180.322.235
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán		

	Số đầu năm 01/01/2020		Trong kỳ		Đầu cuối kỳ 31/12/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
21- Vay và nợ thuê tài chính						
a) Vay ngắn hạn						
NH Đầu tư & PT VN - CN Vũng Tàu	689.658.262.854	689.658.262.854	1.198.235.775.452	1.276.286.887.993	611.607.150.313	611.607.150.313
NH TMCP Hàng Hải TP. Vũng Tàu	397.298.387.004	397.298.387.004	470.299.208.935	590.870.978.210	276.726.617.729	276.726.617.729
NH Nông nghiệp & PINT VN	14.586.810.602	14.586.810.602	3.925.433.598	18.512.244.200	-	-
NH Công thương Việt Nam	115.000.000.000	115.000.000.000	67.654.799.386	122.654.799.386	60.000.000.000	60.000.000.000
NH TMCP An Bình	128.000.000.000	128.000.000.000	276.201.130.134	139.255.532.550	264.945.597.584	264.945.597.584
NH TMCP Bưu điện Liên Việt	782.700.000	782.700.000	688.775.000	782.700.000	688.775.000	688.775.000
NH TMCP Phương Đông CN Vũng Tàu	-	-	271.000.000.000	271.000.000.000	-	-
NH TMCP Á Châu - CN Hồ Chí Minh	16.649.608.967	16.649.608.967	66.587.366.000	66.587.366.000	-	-
NH TMCP Sài Gòn - CN Đà Nẵng	9.379.956.281	9.379.956.281	23.700.502.399	16.649.608.967	-	-
Vay cá nhân	7.960.800.000	7.960.800.000	18.178.560.000	33.080.458.680	-	-
b) Vay dài hạn						
NH TMCP Đầu tư & PT VN-CN Vũng Tàu	825.566.361.511	825.566.361.511	397.090.885.384	314.860.174.511	9.246.160.000	9.246.160.000
NH TMCP Sài Gòn Thương Tín	29.489.271.511	29.489.271.511	177.432.325.346	82.936.684.511	123.984.912.346	123.984.912.346
NH TMCP Công thương VN CN Bình Xuyên	-	-	210.292.560.038	-	210.292.560.038	210.292.560.038
NH TMCP An Bình	782.000.000.000	782.000.000.000	9.366.000.000	228.948.000.000	562.418.000.000	562.418.000.000
NH TMCP Quân Đội	1.427.000.000	1.427.000.000	-	1.427.000.000	-	-
Cá nhân khác	187.690.000	187.690.000	-	187.690.000	-	-
	12.462.400.000	12.462.400.000	-	1.360.800.000	11.101.600.000	11.101.600.000
c) Trái phiếu phát hành						
Trái phiếu chuyển đổi	9.750.000.000	9.750.000.000	3.387.299.328.115	9.800.000.000	3.387.249.328.115	3.387.249.328.115
	9.750.000.000	9.750.000.000	3.387.299.328.115	9.800.000.000	3.387.249.328.115	3.387.249.328.115
Cộng	1.524.974.624.365	1.524.974.624.365	4.982.625.988.951	1.600.947.062.504	4.906.653.550.812	4.906.653.550.812

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	Vốn khác của Chủ sở hữu	Quy đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông thiểu số	Đơn vị tính: đồng Cộng
Số dư đầu năm trước	3.149.436.010.000	208.157.989.707	-	775.100.000	195.617.083.138	390.717.784.688	64.742.227.992	4.009.446.195.525
Phát hành cổ phiếu riêng lẻ	35.489.500.000	(226.500.000)						35.263.000.000
Mua cổ phiếu quỹ			(90.270.193.851)					
Bán cổ phiếu quỹ		88.604.048.714	90.270.193.851					
Lãi (lỗ) trong năm nay						711.237.905.763	10.658.224.669	721.896.130.432
Trích lập các quỹ					23.968.618.383	(48.638.120.932)	(1.876.631.751)	(26.546.134.300)
Tặng, giảm khác				775.100.000	(4.541.746.866)	(19.002.171.648)	(15.938.191.486)	(38.707.010.000)
Số dư cuối năm trước	3.184.925.510.000	296.535.538.421	-	1.550.200.000	215.043.954.655	1.034.315.397.871	57.585.629.424	4.701.352.181.657
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	913.984.110.000					(913.984.110.000)	251.308.720.577	251.308.720.577
Phát hành cổ phiếu người LĐ	150.000.000.000	74.782.000.000						224.782.000.000
Phát hành cổ phiếu riêng lẻ	750.000.000.000	749.802.000.000						1.499.802.000.000
Lãi (lỗ) trong năm nay						956.017.341.770	(3.488.738.948)	952.528.602.822
Trích lập các quỹ					14.948.597.441	(48.736.467.235)		(33.787.869.794)
Tặng, giảm khác					130.638.122	(3.093.373.103)		(2.962.734.981)
Số dư cuối năm nay	4.998.909.620.000	1.121.119.538.421	-	1.550.200.000	230.123.190.218	1.024.518.789.303	305.405.611.053	7.593.022.900.281

b	Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu	Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021	Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020
		VND	VND
	Vốn góp đầu năm	3.184.925.510.000	3.149.436.010.000
	Vốn góp tăng trong kỳ	1.813.984.110.000	35.489.500.000
	<i>Chia cổ phiếu thưởng</i>		
	<i>Chia cổ tức bằng cổ phiếu</i>	913.984.110.000	
	<i>Phát hành cổ phiếu Esop</i>	150.000.000.000	
	<i>Phát hành riêng lẻ</i>	750.000.000.000	35.489.500.000
	Vốn góp giảm trong kỳ		
	Vốn góp cuối kỳ	4.998.909.620.000	3.184.925.510.000
c	Cổ phiếu	Cuối kỳ	Đầu kỳ
	Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	499.890.962	318.492.551
	Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	499.890.962	318.492.551
	<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	499.890.962	318.492.551
	Số lượng cổ phiếu được mua lại		
	<i>Cổ phiếu phổ thông</i>		
	Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	499.890.962	318.492.551
	<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	499.890.962	318.492.551
	Mệnh giá cổ phiếu	10.000	10.000

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 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
1- Doanh thu	924.316.363.554	2.585.846.767.125	626.743.946.959	2.505.972.174.260
Doanh thu kinh doanh hàng hóa	164.541.636	556.967.300	25.555.337.743	178.292.220.633
Doanh thu bán thành phẩm	66.683.683.215	239.488.967.634	66.393.259.333	258.172.020.291
Doanh thu cung cấp dịch vụ	43.120.458.419	157.219.139.117	53.530.996.820	184.376.993.462
Doanh thu xây lắp	8.307.406.751	196.900.648.769	43.153.244.259	155.775.189.018
Doanh thu kinh doanh bất động sản	805.063.092.291	1.987.844.364.392	436.958.238.565	1.724.845.079.521
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	918.643.060	3.717.890.649	1.152.870.239	4.510.671.335
Doanh thu khác	58.538.182	118.789.264		-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
2- Giảm trừ Doanh thu	10.226.841.526	17.047.424.303	2.696.443.159	16.594.906.022
Hàng bán bị trả lại	9.756.804.192	15.573.436.133	2.279.959.809	15.323.532.283
Giảm giá hàng bán	470.037.334	1.473.988.170	416.483.350	1.271.373.739
Thuế tiêu thụ đặc biệt		-		-
	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
3- Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	914.089.522.028	2.568.799.342.822	624.047.503.800	2.489.377.268.238
Doanh thu kinh doanh hàng hóa	164.541.636	556.967.300	25.555.337.743	178.292.220.633
Doanh thu bán thành phẩm	66.683.683.215	238.014.979.464	66.393.259.333	256.900.646.552
Doanh thu cung cấp dịch vụ	43.120.458.419	157.219.139.117	53.530.996.820	184.376.993.462
Doanh thu xây lắp	7.837.369.417	196.900.648.769	42.736.760.909	155.775.189.018
Doanh thu kinh doanh bất động sản	795.306.288.099	1.972.270.928.259	434.678.278.756	1.709.521.547.238
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	918.643.060	3.717.890.649	1.152.870.239	4.510.671.335
Doanh thu khác	58.538.182	118.789.264	-	-
	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
4- Giá vốn	518.123.441.789	1.657.418.559.068	454.405.551.936	1.866.847.538.807
Giá vốn kinh doanh hàng hóa	84.005.653	488.569.565	25.174.704.307	175.367.545.044
Giá vốn của thành phẩm đã bán	74.248.778.050	251.678.732.914	64.713.502.161	256.002.812.157
Giá vốn cung cấp dịch vụ	32.626.031.537	121.574.043.175	43.940.330.782	140.356.496.378
Giá vốn xây lắp	(7.939.377.355)	159.731.982.679	18.473.593.736	96.244.664.676
Giá vốn kinh doanh bất động sản	418.323.186.559	1.120.266.462.055	301.157.473.397	1.195.092.230.340
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	722.279.163	3.560.121.822	945.947.553	3.783.790.212
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-		-
Giá vốn khác	58.538.182	118.646.858		-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
5- Doanh thu tài chính	22.949.943.330	35.279.430.042	9.305.535.000	31.328.323.012
Lãi tiền gửi, cho vay	19.677.387.704	31.998.978.251	6.267.964.936	25.851.555.057
Lãi đầu tư trái phiếu, tín phiếu	-	-	-	-
Chênh lệch tỷ giá	30.450.331	37.864.498	-	352.291
Chiết khấu thanh toán	-	-	-	-
Hoàn nhập dự phòng tài chính	-	-	-	-
Cổ tức	3.186.031.313	3.186.031.313	3.035.942.700	5.474.788.300
Nhượng bán các khoản đầu tư	55.928.200	55.928.200	-	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	145.782	627.780	1.627.364	1.627.364

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
6- Chi phí tài chính	49.964.387.741	102.225.804.069	20.805.733.196	128.220.985.690
Lãi vay	48.873.530.711	99.383.966.027	12.498.329.116	37.303.567.502
Chiết khấu thanh toán	-	85.559.775	8.874.331	182.364.160
Dự phòng tài chính	-	1.399.231.824	8.106.550.237	8.106.550.237
Chênh lệch tỷ giá	1.157.030	1.157.030	6.840.758	9.557.787
Nhượng bán các khoản đầu tư tài chính	1.000.000.000	1.000.000.000	-	82.256.357.250
Chi phí tài chính khác	89.700.000	355.889.413	185.138.754	362.588.754

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
7- Thu nhập khác	877.711.164.842	907.276.740.605	596.020.161.490	627.308.332.049
Thanh lý tài sản	10.565.793.064	11.560.535.396	1.538.227.514	6.088.901.092
Tiền chiết khấu, khuyến mãi	-	-	468.871.224	3.345.350.326
Xử lý công nợ không phải trả	3.750.000.872	16.400.250.001	3.592.154.545	15.083.690.172
Phạt vi phạm hợp đồng	230.329.000	3.168.468.949	821.775.733	2.501.896.558
Phạt tiền lãi do chậm thanh toán	239.714.515	1.393.679.053	1.537.807.906	6.987.844.905
Chênh lệch do đánh giá tồn kho	861.965.672.025	873.659.683.288	587.837.729.604	587.837.729.604
Doanh thu nhận trước Vina Đại Phước	-	-	-	2.240.111.580
Thu nhập khác	959.655.366	1.094.123.918	223.594.964	3.222.807.812

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
8- Chi phí khác	91.979.660.612	171.185.679.518	5.249.877.383	14.876.183.033
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	1.802.199.726	72.689.162.007	149.147.919	2.960.554.718
Phạt do chậm thanh toán	105.495.114	2.523.830.635	1.712.813.790	4.674.697.825
Phạt do vi phạm hợp đồng kinh tế	80.839.833.281	83.277.753.941	2.724.810.000	5.475.577.015
Chi phí khác	9.232.132.491	12.694.932.935	663.105.674	1.765.353.475

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

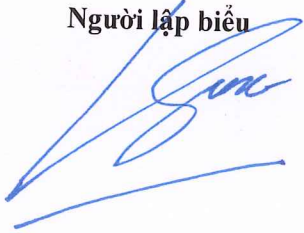
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch
Công ty CP ĐTPTXD số 1	Công ty con	Mua sản phẩm	85.486.501.551
		Bán hàng hóa, dịch vụ	30.253.609
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	Mua sản phẩm	4.232.667.367
		Bán hàng hóa, dịch vụ	1.806.414.042
Công ty CP DIC số 2	Công ty con	Mua sản phẩm	157.619.024.282
		Bán hàng hóa, dịch vụ	200.442.355
		Cổ tức	630.900.000
Công ty CP Gạch men anh em DIC	Công ty con	Mua sản phẩm	
		Lãi vay nội bộ	3.760.575.267
Công ty CP Thủy Cung DIG	Công ty con	Mua sản phẩm	
Công ty CP DIC số 4	Công ty liên kết	Mua sản phẩm	27.415.462.591
		Bán hàng hóa, dịch vụ	17.227.000
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Mua sản phẩm	243.868.827.705
Công ty CP ĐTPTXD Bê tông	Công ty liên kết	Bán hàng hóa, dịch vụ	364.033.248
		Cổ tức	2.519.988.000
Công ty CP Vina Đại Phước	Công ty khác	Mua sản phẩm	
		Bán hàng hóa, dịch vụ	3.687.721.515

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị khoản phải thu/(phải trả)
Công ty CP ĐTPTXD số 1	Công ty con	Phải thu khách hàng	-
		Trả trước mua sản phẩm	-
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	Phải thu khách hàng	156.566.274

		Phải trả nhà cung cấp	4.915.295.967
		Phải thu khác	17.492.467.620
Công ty CP DIC số 2	Công ty con	Phải thu khách hàng	
		Phải trả nhà cung cấp	35.462.059.420
Công ty CP Gạch men anh em DIC	Công ty con	Phải thu khách hàng	
		Cho vay	54.800.000.000
		Lãi vay nội bộ	22.045.543.248
Công ty CP Thủy Cung DIG	Công ty con	Phải thu khách hàng	
		Phải trả khác	147.250.000.000
Công ty TNHH ĐTPTXD Hà Nam	Công ty con	Phải thu khách hàng	
		Phải trả khác	10.634.645.326
Công ty CP DIC số 4	Công ty liên kết	Phải thu khách hàng	331.424.913
		Phải trả nhà cung cấp	19.990.277.504
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Phải thu khách hàng	7.647.647.607
		Phải trả nhà cung cấp	72.926.183.225
Công ty CP ĐTPTXD Bê tông	Công ty liên kết	Phải thu khách hàng	382.609.923
Công ty CP Đầu tư và thương mại DIC	Công ty khác	Phải thu khách hàng	
		Phải thu khác	3.000.000.000
Công ty CP Vina Đại Phước	Công ty khác	Phải thu khách hàng	298.506.225

Người lập biểu



PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng



Bùi Văn Sự

Vũng Tàu, ngày 27 tháng 01 năm 2022

Tổng giám đốc

