

**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 31/12/2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		7.297.223.409.389	7.130.818.433.089
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		408.938.011.038	593.928.466.557
1. Tiền	111	V.1	260.006.087.737	475.423.946.072
2. Các khoản tương đương tiền	112		148.931.923.301	118.504.520.485
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		131.000.000.000	225.000.000.000
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	131.000.000.000	225.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.254.460.921.878	1.955.553.803.522
1. Phải thu khách hàng	131	V.3	1.081.860.759.288	941.283.317.787
2. Trả trước cho người bán	132	V.4	223.434.367.809	245.583.601.237
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	76.651.231.700	76.742.000.352
4. Các khoản phải thu khác	136	V.6	887.667.612.615	706.996.067.588
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(15.155.195.380)	(15.061.967.335)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		2.145.846	10.783.893
IV. Hàng tồn kho	140		4.394.093.058.632	4.193.597.789.629
1. Hàng tồn kho	141	V.7	4.400.179.729.781	4.203.273.070.739
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(6.086.671.149)	(9.675.281.110)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		108.731.417.841	162.738.373.381
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12	94.485.634.627	141.695.131.646
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.428.788.872	3.488.658.997
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.17	11.816.994.342	17.554.582.738
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.516.859.492.310	1.066.410.074.669
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3.111.277.967.009	84.608.901.281
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	3.111.277.967.009	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 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND


II. Tài sản cố định	220		764.157.704.810	333.908.838.505
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	745.598.368.648	314.221.282.162
- Nguyên giá	222		1.060.108.894.490	610.728.128.924
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(314.510.525.842)	(296.506.846.762)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	18.559.336.162	19.687.556.343
- Nguyên giá	228		19.301.250.270	20.227.483.179
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(741.914.108)	(539.926.836)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	152.042.667.199	155.826.457.411
- Nguyên giá	231		189.189.510.678	189.189.510.678
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(37.146.843.479)	(33.363.053.267)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		87.914.811.771	89.440.203.454
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	241		1.427.145.346	
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.8	86.487.666.425	89.440.203.454
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		290.166.106.348	318.897.456.287
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.13	172.506.396.485	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		(39.423.659.514)	(20.343.653.842)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.14	38.000.000.000	27.190.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		111.300.235.173	83.728.217.731
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	54.764.137.479	23.933.379.401
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		17.238.244.806	15.533.046.130
3. Lợi thế thương mại	269		39.297.852.888	44.261.792.200
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		11.814.082.901.699	8.197.228.507.758

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		7.032.562.940.105	4.187.782.312.233
I. Nợ ngắn hạn	310		5.995.065.015.211	3.269.454.322.565
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	365.014.614.515	325.518.932.410
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	2.004.381.352.111	1.732.835.761.768
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	208.622.229.615	213.784.272.638
4. Phải trả người lao động	314		39.656.973.028	21.520.456.683
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	30.300.572.368	17.137.428.832
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.19	61.542.193.929	48.270.285.399
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20	2.568.179.806.237	348.774.572.608
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21	699.658.262.854	547.806.830.701
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		17.709.010.554	13.805.781.526
II. Nợ dài hạn	330		1.037.497.924.894	918.327.989.668
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.15	-	-
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19	124.565.515.357	150.202.152.005
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.20	19.988.120.000	20.428.400.000
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21	815.015.446.511	729.658.592.300
5. Trái phiếu chuyển đổi			9.750.000.000	
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		62.486.981.007	17.406.981.008
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342		5.691.862.019	631.864.355
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		4.781.519.961.594	4.009.446.195.525
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.22	4.781.519.961.594	4.009.446.195.525
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		296.708.538.421	208.157.989.707
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.550.200.000	775.100.000
4. Cổ phiếu quỹ	415		-	
5. Quỹ đầu tư phát triển	417		213.416.396.736	195.617.083.138
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.022.680.710.140	390.717.784.688
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		392.009.378.301	(271.859.897)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		630.671.331.839	390.989.644.585
7. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		62.238.606.297	64.742.227.992
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		11.814.082.901.699	8.197.228.507.758

Người lập biểu


Lê Thành Hùng

Kế toán trưởng


3
Bùi Văn Sự

Vũng Tàu, ngày 29 tháng 01 năm 2021

Tổng giám đốc


Hoàng Văn Tấn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý 4 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020		Năm 2019	
			Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	626.743.946.959	2.505.972.174.260	856.791.596.295	2.162.564.962.112
2. Các khoản giảm trừ	02	VI.2	2.696.443.159	16.594.906.022	5.133.119.117	23.734.413.231
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10	VI.3	624.047.503.800	2.489.377.268.238	851.658.477.178	2.138.830.548.881
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	454.405.551.936	1.866.847.538.807	530.997.412.917	1.481.522.824.998
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		169.641.951.864	622.529.729.431	320.661.064.261	657.307.723.883
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	9.305.535.000	31.328.323.012	126.029.697.768	159.581.144.744
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	20.805.733.196	128.220.985.690	(75.752.305.066)	(34.870.045.135)
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		12.593.643.487	34.048.147.502	12.986.705.617	37.103.162.441
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		(13.245.512.432)	(43.584.344.267)	(14.658.005.153)	(39.389.367.817)
9. Chi phí bán hàng	25		36.692.208.883	124.997.338.598	56.639.040.390	116.931.454.326
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		52.760.335.442	151.241.138.295	54.114.123.235	153.237.307.252
11. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		55.443.696.911	205.814.245.593	397.031.898.317	542.200.784.367
12. Thu nhập khác	31	VI.7	596.020.161.490	627.308.332.049	35.055.716.785	50.950.328.043
13. Chi phí khác	32	VI.8	5.249.877.383	14.876.183.033	29.073.042.031	39.916.863.621
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		590.770.284.107	612.432.149.016	5.982.674.754	11.033.464.422
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (60=30+40+50)	50		646.213.981.018	818.246.394.609	403.014.573.071	553.234.248.789
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		136.243.168.896	178.243.032.065	77.815.087.329	134.558.081.995
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		22.912.967	(1.181.385.887)	(6.357.264.567)	(6.288.525.665)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		509.947.899.155	641.184.748.431	331.556.750.309	424.964.692.459
18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số	70		4.118.482.237	10.513.416.592	2.197.690.557	2.671.905.044
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	71		505.829.416.918	630.671.331.839	329.359.059.752	422.292.787.415
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)						

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Vũng Tàu, ngày 29 tháng 01 năm 2021
Tổng giám đốc

Le Thành Hưng

Bùi Văn Sự

Hoàng Văn Tăng



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 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 Nguyễn Tủaabs Liêm
Ông Bùi Văn Sự

Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc

Bổ nhiệm ngày 04/12/2020
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
Bà Lê Thu Trang

Phó chủ tịch HĐQT

Thành viên

Ông Đinh Quang Hoàn

Ủy viên HĐQT - Thành viên độc lập

Thành viên
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...	100%
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	26,72%

Công ty CP DIC Toàn Cầu	tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, 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

Tên liên doanh	Tỷ lệ Góp vốn
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. KỶ 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, đơn đốc việc thanh toán được kịp thời.

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

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

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

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 – 25 năm
- Máy móc thiết bị	04 – 08 năm
- Phương tiện vận tải	06 – 10 năm

- Dụng cụ quản lý	03 – 06 năm
- Tài sản cố định khác	03 – 05 năm
- Quyền sử dụng đất	38 năm

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp.

7. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

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

8. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị

của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

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

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả.

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

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu hợp đồng xây dựng:

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tổng Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

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

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

16. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

- Giá vốn hoạt động xây lắp được xác định bằng (=) chi phí thực tế phát sinh tương ứng với khối lượng hoàn thành.

- Giá vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản (=) Tổng chi phí đầu tư chia (:) Tổng diện tích kinh doanh nhân (x) Diện tích bán trong kỳ

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

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

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

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

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

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

1- Tiền và các khoản tương đương tiền	Số cuối kỳ 31/12/2020	Số đầu năm 01/01/2020
- Tiền mặt	6.519.748.484	4.444.189.710
- Tiền gửi ngân hàng	298.486.339.253	470.936.576.362
- Tiền đang chuyển	-	43.180.000
- Các khoản tương đương tiền	103.931.923.301	118.504.520.485
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	4.000.000.000	68.000.000.000

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	25.000.000.000	20.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Vũng Tàu	70.000.000.000	
Cộng	408.938.011.038	593.928.466.557
	-	-
2- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	Số cuối kỳ 31/12/2020	Số đầu năm 01/01/2020
a- Chứng khoán kinh doanh	-	-
b- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	131.000.000.000	225.000.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn	131.000.000.000	225.000.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam</i>	<i>131.000.000.000</i>	<i>225.000.000.000</i>
- Trái phiếu	-	-
Cộng	131.000.000.000	225.000.000.000
	-	-
3- Phải thu khách hàng	Số cuối kỳ 31/12/2020	Số đầu năm 01/01/2020
a- Phải thu khách hàng ngắn hạn	1.081.860.759.288	941.283.317.787
Trong đó:		
- Phải thu khách hàng là các bên liên quan ngắn hạn	14.967.236.343	6.650.796.159
<i>Công ty CP ĐTPTXD Bê tông</i>	<i>109.576.675</i>	<i>201.231.453</i>
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	<i>774.723.980</i>	<i>1.919.197.341</i>
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	<i>13.463.284.000</i>	<i>30.118.200</i>
<i>Công ty CP Vina Đại Phước</i>	<i>305.453.775</i>	<i>1.024.764.990</i>
<i>Công ty CP DIC số 4</i>	<i>314.197.913</i>	<i>3.382.402.000</i>
<i>Công Ty TNHH J& D Đại An</i>	-	<i>93.082.175</i>
- Phải thu khách hàng từ các dự án	964.157.889.668	860.996.545.686
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	<i>111.364.241.827</i>	<i>301.913.033.179</i>
<i>Dự án khu đô thị Chí Linh</i>	<i>17.827.536.041</i>	<i>23.528.032.041</i>
<i>Dự án khu Du lịch sinh thái Đại Phước</i>	<i>14.102.758.301</i>	<i>9.433.608.675</i>
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước</i>	<i>6.474.206.242</i>	<i>6.471.094.742</i>
<i>Dự án căn hộ cao cấp DIC Phoenix</i>	<i>157.294.923.630</i>	<i>268.776.436.753</i>
<i>Dự án căn hộ cao cấp Vũng Tàu Gateway</i>	<i>639.856.699.855</i>	<i>231.309.483.587</i>
<i>Dự án Resort Thủy Tiên</i>	<i>13.042.715.822</i>	<i>13.235.275.947</i>
<i>Dự án khác</i>	<i>4.194.807.950</i>	<i>6.329.580.762</i>
- Phải thu khách hàng khác ngắn hạn	102.735.633.277	73.635.975.942
<i>Công ty TNHH Logistics Cái Mép</i>	-	<i>27.348.875.551</i>

<i>Công ty TNHH Hóa dầu Long Sơn</i>	8.718.024.403	
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Thiên Tân</i>	59.457.600.000	
<i>Phải thu khách hàng khác</i>	34.560.008.874	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 Hương</i>	8.318.000.000	8.318.000.000
- Phải thu khách hàng khác dài hạn		
Cộng	1.090.178.759.288	949.601.317.787
	-	-
4- Trả trước cho người bán	Số cuối kỳ 31/12/2020	Số đầu năm 01/01/2020
- 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	36.934.393.677	57.982.516.327
<i>Công ty CP Phát triển Thương mại Thiên Quang</i>	-	6.728.630.014
<i>Công ty TNHH TM DV&XD Phương Nguyễn</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&T</i>	1.520.499.820	20.536.820.495
<i>Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Thành Đạt</i>	838.903.481	-
<i>Các khoản trả trước người bán khác</i>	34.574.990.376	17.188.913.620
Cộng	223.434.367.809	245.583.601.237
	-	-
5- Phải thu về cho vay	Số cuối kỳ 31/12/2020	Số đầu năm 01/01/2020
a) Cho vay ngắn hạn	76.651.231.700	76.742.000.352
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam</i>	67.560.000.000	67.650.768.652
<i>Công ty CP ĐTPTXD Phước An</i>	9.091.231.700	9.091.231.700
b) Cho vay dài hạn	-	-
Cộng	76.651.231.700	76.742.000.352
	-	-
6- Các khoản phải thu ngắn hạn khác	Số cuối kỳ 31/12/2020	Số đầu năm 01/01/2020
a) Ngắn hạn	887.667.612.615	706.996.067.588
- Tạm ứng	135.678.390.311	151.499.261.310
- Ký quỹ, ký cược	89.585.464	194.281.622

- Phải thu khác	751.899.636.840	555.302.524.656
Phải thu các bên liên quan	34.980.323.232	2.591.770.291
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam</i>	34.980.323.232	2.142.126.952
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	-	21.689.000
<i>Công ty CP DIC số 4</i>	-	427.954.339
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng	1.363.458.304	
Phải thu khác	715.555.855.304	552.710.754.365
<i>Tạm ứng đền bù dự án Bắc Vũng Tàu</i>	179.078.845.600	179.078.845.600
<i>Tạm ứng đền bù dự án Long Tân</i>	455.201.677.600	315.910.617.600
<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>	22.537.708.598	867.718.063
<i>Tạm ứng đền bù dự án Hiệp Phước</i>	4.810.000.000	4.810.000.000
<i>Phải thu khác</i>	51.927.623.506	50.043.573.102
b) Dài hạn	3.111.277.967.009	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
- Phải thu khác	3.110.277.967.009	82.999.999.999
Phải thu khác	3.110.277.967.009	82.999.999.999
<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	
<i>Công ty CP Đầu tư Đức Hòa III-Resco</i>	1.729.119.206.500	
<i>Phải thu dài hạn khác</i>	5.000.000	
Cộng	3.998.945.579.624	791.604.968.869
	-	-
7- Hàng tồn kho	Số cuối kỳ 31/12/2020	Số đầu năm 01/01/2020
- Hàng mua đang đi đường	-	596.169.600
- Nguyên liệu, vật liệu	77.650.299.103	82.330.244.831
- Công cụ, dụng cụ	15.757.075.888	10.015.400.256
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	4.163.576.289.377	3.928.158.479.967
- Thành phẩm	63.995.324.743	66.505.071.689
- Hàng hoá	838.930.416	10.306.491.659
- Hàng gửi đi bán	-	98.540.134

- Hàng hoá bất động sản	78.361.810.254	105.262.672.603
Cộng giá gốc hàng tồn kho	4.400.179.729.781	4.203.273.070.739
- Dự phòng giảm giá Hàng tồn kho	(6.086.671.149)	(9.675.281.110)
- Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	4.394.093.058.632	4.193.597.789.629
	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:		
<i>Dự án CSHT khu Trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu</i>	50.608.246.766	105.643.513.122
<i>Dự án khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước</i>	531.934.780.859	769.371.454.628
<i>Dự án khu đô thị trục đường 51B, Vũng Tàu</i>	7.677.086.040	6.620.745.383
<i>Dự án chung cư B13 - Vũng Tàu Gateway</i>	-	682.660.723.791
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	2.110.409.389.056	#####
<i>Dự án khu dân cư P4 Hậu Giang</i>	276.510.101.542	187.207.863.452
<i>Dự án khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch</i>	52.451.215.273	40.804.763.274
<i>Dự án khu dân cư du lịch Phương Nam, Long Điền</i>	277.741.757	277.741.757
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch</i>	312.694.867.834	181.069.127.502
<i>Dự án khu phức hợp Capsaintjacques</i>	347.668.344.580	143.637.197.732
<i>Dự án khu nhà ở Lam Hạ Center Point</i>	29.649.846.262	
<i>Khách sạn DIC Star Vĩnh Yên</i>	-	425.031.607.209
<i>Dự án Block B Pullman</i>	278.262.411.361	278.506.919.867
<i>Chi phí dở dang khác</i>	165.432.258.047	46.506.335.281
	-	-
8- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	Số cuối kỳ 31/12/2020	Số đầu năm 01/01/2020
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	1.303.200.448	1.811.737.477
Cộng	86.487.666.425	89.440.203.454

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 31/12/2020

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	203.115.035.799	315.751.291.601	75.925.792.618	10.701.526.093	5.234.482.813	610.728.128.924
Số tăng trong năm	599.461.997.954	29.377.642.415	20.123.442.300	11.061.524.861	23.595.812.771	683.620.420.301
- Mua trong kỳ	124.800.000	9.983.544.809	3.917.691.637	287.110.909	125.600.000	14.438.747.355
- Đầu tư XDCB hoàn thành	302.537.499	(6.033.463.725)	-	-	-	(5.730.926.226)
- Tăng khác	599.034.660.455	25.427.561.331	16.205.750.663	10.774.413.952	23.470.212.771	674.912.599.172
Số giảm trong năm	176.980.821.709	24.999.335.670	15.321.270.794	10.289.825.050	6.648.401.512	234.239.654.735
- Thanh lý, nhượng bán	274.061.058	12.710.286.688	4.586.993.992	317.836.182	429.054.546	18.318.232.466
- 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
Số dư cuối kỳ	625.596.212.044	320.129.598.346	80.727.964.124	11.473.225.904	22.181.894.072	1.060.108.894.490
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	75.959.598.935	166.636.504.776	41.882.817.323	7.884.187.932	4.143.737.796	296.506.846.762
Số tăng trong năm	72.468.761.275	28.225.761.029	16.248.466.786	10.459.251.854	6.601.552.726	134.003.793.670
Khấu hao trong năm	10.804.363.797	17.426.610.931	5.063.507.515	900.963.995	1.413.455.149	35.608.901.387
Tăng khác	61.664.397.478	10.799.150.098	11.184.959.271	9.558.287.859	5.188.097.577	98.394.892.283
Số giảm trong năm	61.380.268.942	23.560.345.216	16.223.037.599	9.189.169.336	5.647.293.497	116.000.114.590
- Thanh lý, nhượng bán	44.891.335	12.710.286.688	4.412.746.642	312.594.280	390.154.857	17.870.673.802
- 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
Số dư cuối năm	87.048.091.268	171.301.920.589	41.908.246.510	9.154.270.450	5.097.997.025	314.510.525.842
Giá trị còn lại						
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	538.548.120.776	148.827.677.757	38.819.717.614	2.318.955.454	17.083.897.047	745.598.368.648

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	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
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
Số dư cuối kỳ	17.954.222.870	1.347.027.400	-	19.301.250.270
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	281.202.189	258.724.647	-	539.926.836
Số tăng trong năm	16.425.180	271.242.092	-	287.667.272
Khấu hao trong năm	16.425.180	179.181.742	-	195.606.922
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
Số dư cuối năm	297.627.369	444.286.739	-	741.914.108
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	19.685.611.590	1.944.753	-	19.687.556.343
Tại ngày cuối năm	17.656.595.501	902.740.661	-	18.559.336.162

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	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số dư cuối kỳ	144.455.832.878	44.733.677.800	189.189.510.678
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	32.021.042.934	1.342.010.333	33.363.053.267
Số tăng trong năm	2.889.116.652	894.673.560	3.783.790.212

Khấu hao trong năm	2.889.116.652	894.673.560	3.783.790.212
Tăng khác			-
Số giảm trong năm	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán			-
- Giảm khác			-
Số dư cuối năm	34.910.159.586	2.236.683.893	37.146.843.479
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	112.434.789.944	43.391.667.467	155.826.457.411
Tại ngày cuối năm	109.545.673.292	42.496.993.907	152.042.667.199

	Số cuối kỳ 31/12/2020	Số đầu năm 01/01/2020
12- Chi phí trả trước		
a) Ngắn hạn	94.485.634.627	141.695.131.646
Công cụ dụng cụ	6.916.629.650	4.233.397.911
Chi phí bán hàng chờ phân bổ	87.282.307.314	125.873.324.386
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	286.697.663	11.588.409.349
b) dài hạn	54.764.137.479	23.933.379.401
Công cụ dụng cụ	47.949.300.196	20.491.719.968
Chi phí sửa chữa thường xuyên	6.814.837.283	3.437.474.235
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	-	4.185.198
Cộng	149.249.772.106	165.628.511.047

	31/12/2020			
	Số lượng CP năm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Số lượ CP năm
13- Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết				
Đầu tư vào công ty liên kết				
Công ty CP bất động sản DIC	481.500	42,68%	14.292.660.424	481
Công ty CP ĐTPTXD Bê Tông	1.259.994	36,00%	23.743.041.433	1.259
Công ty CP DIC số 4	2.885.663	26,23%	133.108.327.251	2.885
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	18.920.000	46,00%	-	18.920
Công ty CP DIC Toàn Cầu	245.000	49,00%	1.362.367.377	245
Cộng			172.506.396.485	

	31/12/2020			
	Số lượng CP năm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Số lượ CP năm
14- Đầu tư dài hạn khác				
- Đầu tư cổ phiếu			118.888.869.377	
Công ty CP Đầu tư & Thương mại DIC	3.992.577	14,75%	41.104.911.284	3.992
Công ty CP DIC Hội An	16.350	0,05%	173.958.093	16
Công ty CP Vina Đại phước	161.000	8,00%	1.610.000.000	161
Công ty CP Sông Đà – Hà Nội	600.000	15,00%	6.000.000.000	600
Công ty CP Cao su Phú Riêng Kratie	2.000.000	5,00%	20.000.000.000	2.000
Công ty cổ phần Phát triển đô thị Phú Quốc	5.000.000	6,67%	50.000.000.000	5.000
- Đầu tư cổ phiếu dài hạn khác			194.500.000	
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			38.000.000.000	
- Trái phiếu			38.000.000.000	
Cộng			157.083.369.377	

15- Phải trả người bán	Số cuối kỳ 31/12/2020		Số đầu năm 01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Phải trả người bán ngắn hạn	365.014.614.515	365.014.614.515	325.518.932.410	325.518.932.410
- Các đối tượng chiếm trên 10% tổng số phải trả	127.299.978.024	127.299.978.024	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 Thương máy MITSUBISHI Việt Nam</i>	9.409.000.000	9.409.000.000	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&DV CN Hưng Việt</i>	4.526.691.516	4.526.691.516	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>	51.880.572.351	51.880.572.351	8.534.525.298	8.534.525.298
<i>Công ty TNHH TM Lê Huỳnh</i>	4.946.588.523	4.946.588.523		
<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>	2.746.648.026	2.746.648.026		
<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>	2.526.962.665	2.526.962.665	7.047.212.053	7.047.212.053
<i>Công ty TNHH Kim Hưng Phát</i>	3.610.113.715	3.610.113.715	9.409.412.287	9.409.412.287
<i>Công ty TNHH TM DV & XD Phương Nguyên</i>	9.655.023.609	9.655.023.609	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>	3.523.268.777	3.523.268.777	8.513.268.777	8.513.268.777
<i>Công ty TNHH TM&DV Đức Long Thịnh</i>	15.061.188.903	15.061.188.903	10.972.136.859	10.972.136.859
<i>Xincheng Internationa</i>	3.073.300.515	3.073.300.515	7.373.881.478	7.373.881.478
- Phải trả người bán là các bên liên quan	90.224.386.354	90.224.386.354	85.496.544.033	85.496.544.033
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam</i>	1.638.248.629	1.638.248.629	-	-
<i>Công ty CP ĐTPTXD Bê tông</i>	4.258.939.470	4.258.939.470	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>	12.448.797.254	12.448.797.254	4.733.148.958	4.733.148.958
<i>Công ty CP DIC số 4</i>	71.878.401.001	71.878.401.001	45.657.066.360	45.657.066.360
- Phải trả các đối tượng khác	147.490.250.137	147.490.250.137	124.456.842.327	124.456.842.327
b) Phải trả người bán dài hạn	-	-	-	-
- Phải trả người bán dài hạn là các bên liên quan				
- Phải trả dài hạn các đối tượng khác				
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán				
Cộng	365.014.614.515	365.014.614.515	325.518.932.410	325.518.932.410

16- Người mua trả tiền trước	Số cuối kỳ 31/12/2020	Số đầu năm 01/01/2020
a) Ngắn hạn	2.004.381.352.111	1.732.835.761.768
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn các bên liên quan	-	-
- Người mua trả tiền trước các dự án	1.986.613.971.398	1.716.648.526.015
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	<i>634.582.902.217</i>	<i>187.500.137.640</i>
<i>Dự án khu đô thị Chí Linh</i>	<i>45.915.773.651</i>	<i>45.526.306.909</i>
<i>Dự án khu Du lịch sinh thái Đại Phước</i>	<i>139.546.849.603</i>	<i>85.495.963.848</i>
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước</i>	<i>381.018.355.421</i>	<i>260.056.852.506</i>
<i>Dự án căn hộ cao cấp DIC Phoenix</i>	<i>35.691.386.195</i>	<i>65.255.731.327</i>
<i>Dự án căn hộ cao cấp Vũng Tàu Gateway</i>	<i>347.744.414.936</i>	<i>1.063.819.221.995</i>
<i>Dự án DIC Star Apart Hotel Vũng Tàu</i>	<i>392.630.511.022</i>	
<i>Dự án khác</i>	<i>9.483.778.353</i>	<i>8.994.311.790</i>
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	17.767.380.713	16.187.235.753
b) Dài hạn	-	-
- Người mua trả tiền trước dài hạn các bên liên quan	-	-
- Người mua trả tiền trước dài hạn khác	-	-
Cộng	2.004.381.352.111	1.732.835.761.768

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	7.595.953.436	115.983.686.173	105.160.960.567	18.418.679.042
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	3.205.385	3.242.307	6.447.692	-
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	131.735.018	131.735.018	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	115.530.666.512	133.181.051.934	164.510.601.294	84.201.117.152
- Thuế thu nhập cá nhân	2.511.628.404	5.965.131.151	6.858.072.513	1.618.687.042
- Thuế tài nguyên	-	-	-	-
- Tiền thuê đất	81.582.428.836	36.743.454.824	22.208.426.540	96.117.457.120
- Thuế bảo vệ môi trường	73.101.072	616.362.945	644.725.678	44.738.339
- Thuế môn bài	-	20.000.000	20.000.000	-
- Các loại thuế, phí khác	6.487.288.993	2.272.887.777	538.625.850	8.221.550.920
Cộng	213.784.272.638	294.917.552.129	300.079.595.152	208.622.229.615
b) Phải thu				
- Thuế giá trị gia tăng	1.654.514.905	1.182.063.289	1.956.337.256	2.428.788.872
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	16.372.519.449	4.573.544.976	18.019.869	11.816.994.342
Cộng	18.027.034.354	5.755.608.265	1.974.357.125	14.245.783.214

	Số cuối kỳ 31/12/2020	Số đầu năm 01/01/2020
18- Chi phí phải trả		
a) Ngắn hạn	30.300.572.368	17.137.428.832
Lãi vay phải trả	4.859.607.175	5.131.016.651
Chi phí bán hàng	528.935.345	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	22.058.916.368	6.234.226.211
b) Dài hạn	-	-
Lãi vay phải trả	-	-
Chi phí phải trả khác	-	-
Cộng	30.300.572.368	17.137.428.832
	-	-
19- Doanh thu chưa thực hiện		
a) Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	3.374.235.992	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
Cộng	61.542.193.930	48.270.285.399
b) Dài hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	124.565.515.356	127.939.751.348
Thu nhập hoãn lại về góp vốn bằng quyền sử dụng đất	-	22.262.400.657
Cộng	124.565.515.356	150.202.152.005
c) Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng		
Cộng	-	-
	-	-
20- Các khoản phải trả, phải nộp khác		
a) Ngắn hạn	2.517.949.484.002	281.238.763.420
Tài sản thừa chờ xử lý	-	124.909.486
Kinh phí công đoàn	1.226.459.078	921.366.069
Bảo hiểm xã hội	837.999.675	1.895.361.637
Bảo hiểm y tế	18.846.021	74.764.750
Bảo hiểm thất nghiệp	-	29.678.750
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	12.045.219.500	8.661.791.326
Cổ tức phải trả	1.703.121.522	1.577.534.122

Phải trả chi phí đền bù giải tỏa	26.506.935.337	32.422.163.826
Lệ phí trước bạ và phí bảo trì chung cư phải trả	85.526.052.508	64.580.959.012
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.390.084.850.361	170.950.234.442
<i>Trong đó:</i>		
<i>Hội đồng đền bù, giải phóng mặt bằng TT Chí Linh</i>	<i>12.793.823.186</i>	<i>13.228.499.574</i>
<i>Hội đồng đền bù, GPMB, DA Nam Vĩnh Yên</i>	<i>13.356.488.159</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 TMP4-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>85.526.052.508</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 CP Đầu tư và Phát triển Tân Long</i>	<i>2.231.550.000.000</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>26.194.980.294</i>	<i>32.165.000.000</i>
<i>Các khoản phải trả khác</i>	<i>12.188.945.524</i>	<i>18.734.309.899</i>
b) Dài hạn	70.218.442.235	87.964.209.188
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	438.120.000	828.400.000
<i>Nhận ký quỹ ký cược dài hạn khác</i>	<i>438.120.000</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	50.180.322.235	67.535.809.188
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán		

**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 31/12/2020

	Số đầu năm 01/01/2020		Trong kỳ		Đầu cuối kỳ 31/12/2020	
	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	547.806.830.701	547.806.830.701	1.151.868.972.930	1.000.017.540.777	699.658.262.854	699.658.262.854
NH Đầu tư & PT VN - CN Vũng Tàu	397.535.476.521	397.535.476.521	723.802.273.949	724.039.363.466	397.298.387.004	397.298.387.004
NH TMCP Hàng Hải TP. Vũng Tàu	-	-	17.587.570.129	3.000.759.527	14.586.810.602	14.586.810.602
NH Nông nghiệp & PTNT VN	12.000.000.000	12.000.000.000	135.000.000.000	32.000.000.000	115.000.000.000	115.000.000.000
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	128.000.000.000	4.000.000.000	128.000.000.000	128.000.000.000
NH TMCP An Bình	684.000.000	684.000.000	636.375.000	537.675.000	782.700.000	782.700.000
NH TMCP Bưu điện Liên Việt	-	-	84.098.966.937	84.098.966.937	-	-
NH TMCP Á Châu - CN Hồ Chí Minh	2.710.140.744	2.710.140.744	15.356.279.315	1.416.811.092	16.649.608.967	16.649.608.967
NH TMCP Sài Gòn - CN Đà Nẵng	11.251.000.000	11.251.000.000	23.500.307.600	25.371.351.319	9.379.956.281	9.379.956.281
Ngân hàng TMCP Quân Đội	223.940.000	223.940.000	86.700.000	310.640.000	-	-
Vay cá nhân	13.388.954.000	13.388.954.000	23.800.500.000	19.228.654.000	17.960.800.000	17.960.800.000
b) Vay dài hạn	729.658.592.300	729.658.592.300	431.944.724.518	346.587.870.307	815.015.446.511	815.015.446.511
NH TMCP Đầu tư & PT VN-CN Vũng Tàu	102.687.622.985	102.687.622.985	127.401.224.518	200.599.575.992	29.489.271.511	29.489.271.511
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	300.000.000.000	128.000.000.000	782.000.000.000	782.000.000.000
NH TMCP An Bình	1.427.000.000	1.427.000.000	493.500.000	856.725.000	1.063.775.000	1.063.775.000
NH TMCP Quân Đội	187.690.000	187.690.000	-	187.690.000	-	-
c) Trái phiếu phát hành			9.750.000.000	-	9.750.000.000	9.750.000.000
Trái phiếu chuyển đổi	-	-	9.750.000.000	-	9.750.000.000	9.750.000.000
Cộng	1.277.465.423.001	1.277.465.423.001	1.593.563.697.448	1.346.605.411.084	1.524.423.709.365	1.524.423.709.365

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 thiếu 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	
Thường cổ phiếu								
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	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	
Trích lập các quỹ				17.485.700.826	(35.792.504.686)	(398.457.299)	(18.705.261.159)	
Chia cổ tức				(130.006.263)	(176.739.348.100)	(19.167.012.971)	(195.906.361.071)	
Tặng, giảm khác					(775.100.000)	(670.311.493)	(1.575.417.756)	
Số dư cuối năm trước	3.149.436.010.000	208.157.989.707	-	195.617.083.138	390.717.784.688	64.742.227.992	4.008.671.095.525	
Thường cổ phiếu								
Chia cổ tức bằng cổ phiếu								
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)				(90.270.193.851)	
Bán cổ phiếu quỹ		88.604.048.714	90.270.193.851				178.874.242.565	
Lãi (lỗ) trong năm nay					630.671.331.839	10.513.416.592	641.184.748.431	
Trích lập các quỹ				23.968.618.383	(48.458.283.525)	(1.514.243.874)	(26.003.909.016)	
Chia cổ tức								
Tặng, giảm khác		173.000.000		(6.169.304.785)	49.749.877.138	(11.502.794.413)	32.250.777.940	
Số dư cuối năm nay	3.184.925.510.000	296.708.538.421	-	213.416.396.736	1.022.680.710.140	62.238.606.297	4.779.969.761.594	

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

	31/12/2020	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 (31/12/2020)	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: 10.000 đ/CP		

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	626.743.946.959	2.505.972.174.260	856.791.596.295	2.162.564.962.112
Doanh thu kinh doanh hàng hóa	25.555.337.743	178.292.220.633	47.486.740.624	161.513.759.702
Doanh thu bán thành phẩm	66.393.259.333	258.172.020.291	62.439.492.433	260.212.912.968
Doanh thu cung cấp dịch vụ	53.530.996.820	184.376.993.462	43.093.006.094	159.094.463.446
Doanh thu xây lắp	43.153.244.259	155.775.189.018	31.093.476.556	91.230.281.055
Doanh thu kinh doanh bất động sản	436.958.238.565	1.724.845.079.521	671.835.321.590	1.486.521.921.676
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	1.152.870.239	4.510.671.335	843.558.998	3.991.623.265
Doanh thu khác	-	-	-	-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
2- Giảm trừ Doanh thu	2.696.443.159	16.594.906.022	5.133.119.117	23.734.413.231
Hàng bán bị trả lại	2.279.959.809	15.323.532.283	4.854.883.629	22.460.647.077
Giảm giá hàng bán	416.483.350	1.271.373.739	278.235.488	1.273.766.154
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	624.047.503.800	2.489.377.268.238	851.658.477.178	2.138.830.548.881
Doanh thu kinh doanh hàng hóa	25.555.337.743	178.292.220.633	47.486.740.624	161.513.759.702
Doanh thu bán thành phẩm	66.393.259.333	256.900.646.552	62.439.492.433	258.939.146.814
Doanh thu cung cấp dịch vụ	53.530.996.820	184.376.993.462	43.093.006.094	159.094.463.446
Doanh thu xây lắp	42.736.760.909	155.775.189.018	30.815.241.068	91.230.281.055
Doanh thu kinh doanh bất động sản	434.678.278.756	1.709.521.547.238	666.980.437.961	1.464.061.274.599
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	1.152.870.239	4.510.671.335	843.558.998	3.991.623.265
Doanh thu khác	-	-	-	-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
4- Giá vốn	454.405.551.936	1.866.847.538.807	530.997.412.917	1.481.522.824.998
Giá vốn kinh doanh hàng hóa	25.174.704.307	175.367.545.044	46.642.251.850	158.158.545.970
Giá vốn của thành phẩm đã bán	64.713.502.161	256.002.812.157	63.414.033.372	261.495.499.445
Giá vốn cung cấp dịch vụ	43.940.330.782	140.356.496.378	21.319.640.598	72.137.782.738
Giá vốn xây lắp	18.473.593.736	96.244.664.676	8.782.742.818	49.695.330.165
Giá vốn kinh doanh bất động sản	301.157.473.397	1.195.092.230.340	390.116.465.116	936.425.617.765
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	945.947.553	3.783.790.212	722.279.163	3.610.048.915
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-	-	-
Giá vốn khác	-	-	-	-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
5- Doanh thu tài chính	9.305.535.000	31.328.323.012	126.029.697.768	159.581.144.744
Lãi tiền gửi, cho vay	6.267.964.936	25.851.555.057	21.017.549.513	38.929.955.013
Lãi đầu tư trái phiếu, tín phiếu	-	-	473.215.114	1.319.881.805
Chênh lệch tỷ giá	-	352.291	-	-
Chiết khấu thanh toán	-	-	-	-
Hoàn nhập dự phòng tài chính	-	-	-	-
Cổ tức	3.035.942.700	5.474.788.300	6.579.200	24.505.172

Nhượng bán các khoản đầu tư	-	-	104.532.353.941	119.306.734.073
Doanh thu hoạt động tài chính khác	1.627.364	1.627.364	-	68.681

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
6- Chi phí tài chính	20.805.733.196	128.220.985.690	(75.752.305.066)	(34.870.045.135)
Lãi vay	12.498.329.116	37.303.567.502	13.120.173.461	37.504.306.925
Chiết khấu thanh toán	8.874.331	182.364.160	53.522.651	137.662.869
Dự phòng tài chính	8.106.550.237	8.106.550.237	(93.426.135.199)	(77.794.548.950)
Chênh lệch tỷ giá	6.840.758	9.557.787	134.021	134.021
Nhượng bán các khoản đầu tư tài chính	-	82.256.357.250	4.500.000.000	5.282.400.000
Chi phí tài chính khác	185.138.754	362.588.754	-	-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
7- Thu nhập khác	596.020.161.490	627.308.332.049	35.055.716.785	50.950.328.043
Thanh lý tài sản	1.538.227.514	6.088.901.092	1.356.673.636	5.089.538.638
Tiền chiết khấu, khuyến mãi	468.871.224	3.345.350.326	896.407.424	3.552.449.780
Xử lý công nợ không phải trả	3.592.154.545	15.083.690.172	-	-
Phạt vi phạm hợp đồng	821.775.733	2.501.896.558	861.842.628	4.191.250.234
Phạt tiền lãi do chậm thanh toán	1.537.807.906	6.987.844.905	1.743.883.816	4.435.054.415
Chênh lệch do đánh giá tồn kho	587.837.729.604	590.077.841.184	-	-
Doanh thu nhận trước Vina Đại Phước	-	-	-	-
Thu nhập khác	223.594.964	3.222.807.812	30.196.909.281	33.682.034.976

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
8- Chi phí khác	5.249.877.383	14.876.183.033	29.073.042.031	39.916.863.621
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	149.147.919	2.960.554.718	1.072.094.741	4.631.390.345
Phạt do chậm thanh toán	1.712.813.790	4.674.697.825	6.276.494.150	8.109.007.460
Phạt do vi phạm hợp đồng kinh tế	2.724.810.000	5.475.577.015	13.443.335.000	14.787.074.978
Chi phí khác	663.105.674	1.765.353.475	8.281.118.140	12.389.390.838

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	235.316.549.019
		Bán hàng hóa, dịch vụ	530.944.182
		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	722.399.761
Công ty CP Gạch men anh em DIC	Công ty liên kết	Vay nội bộ	-
		Lãi vay nội bộ	4.009.611.871
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	175.090.572.639
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Mua sản phẩm	42.170.287.304
		Bán hàng hóa, dịch vụ	-
		Cổ tức	481.500.000
Công ty CP ĐTPTXD Bê tông	Công ty liên kết	Mua sản phẩm	-
		Bán sản phẩm	340.969.350
		Cổ tức	2.519.988.000
Công ty CP Vina Đại Phước	Công ty liên kết	Bán hàng hóa, dịch vụ	3.657.723.600
Công ty CP DIC số 4	Công ty liên quan	Mua sản phẩm	144.913.035.371
		Bán hàng hóa, dịch vụ	-
		Cổ tức	2.438.845.600

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	268.800.000
		Trả trước mua sản phẩm	-
		Người mua trả tiền trước	-
Công ty CP Du lịch và Thương mại DIC	Công ty con	Phải trả nhà cung cấp	105.704.328.336
		Người mua trả tiền trước	-
		Phải trả nhà cung cấp	-
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	Cho vay	-
		Phải trả nhà cung cấp	794.639.738
		Phải thu khách hàng	1.610.528.999

		Cho vay	-
		Lãi vay nội bộ	-
		Phải thu khác	5.453.872.688
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Phải thu khách hàng	13.463.284.000
		Phải trả nhà cung cấp	12.448.797.254
		Cổ tức	
Công ty CP ĐTPTXD Bê tông	Công ty liên kết	Phải thu khách hàng	109.576.675
Công ty CP DIC số 2	Công ty liên kết	Trả trước mua sản phẩm	
		Phải trả nhà cung cấp	51.658.270.796
		Phải thu khách hàng	
Công ty CP Gạch men anh em DIC	Công ty liên kết	Phải thu khách hàng	
		Cho vay	56.800.000.000
		Lãi vay nội bộ	18.284.967.981
Công ty CP ĐTPTXD Phương Nam	Công ty liên kết	Phải thu khách hàng	
		Phải trả nhà cung cấp	1.638.248.629
		Trả trước mua sản phẩm	186.499.974.132
		Cho vay	59.860.000.000
		Lãi vay nội bộ	8.016.087.440
Công ty CP Vina Đại Phước	Công ty liên kết	Phải thu khách hàng	305.453.775
Công ty CP DIC số 4	Bên liên quan	Phải trả nhà cung cấp	71.878.401.001
		Phải thu khách hàng	314.197.913
Công ty TNHH J&D Đại An	Bên liên quan	Phải thu khách hàng	
CN Công ty CP Đầu tư XD A.T.A - BQL dự án A.T.A		Phải thu khác	2.113.102.650

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Vũng Tàu, ngày 29 tháng 01 năm 2021

Tổng giám đốc

Lê Thanh Hưng

Bùi Văn Sự

Hoàng Văn Tăng

