

**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 31/03/2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2021

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2021	01/01/2021
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		7.319.808.939.484	7.299.152.349.851
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		290.686.485.579	402.938.011.038
1. Tiền	111	V.1	264.754.562.278	289.006.087.737
2. Các khoản tương đương tiền	112		25.931.923.301	113.931.923.301
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		109.000.000.000	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	109.000.000.000	137.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.250.634.928.725	2.255.191.037.837
1. Phải thu khách hàng	131	V.3	1.030.760.905.902	1.080.875.007.032
2. Trả trước cho người bán	132	V.4	214.138.879.027	223.201.096.880
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	76.560.000.000	76.651.231.700
4. Các khoản phải thu khác	136	V.6	943.424.609.256	888.712.341.839
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(14.250.785.460)	(14.250.785.460)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		1.320.000	2.145.846
IV. Hàng tồn kho	140		4.478.893.890.132	4.395.131.702.337
1. Hàng tồn kho	141	V.7	4.484.980.561.281	4.401.218.373.486
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(6.086.671.149)	(6.086.671.149)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		190.593.635.048	108.891.598.639
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12	166.310.009.296	94.485.634.627
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.872.323.714	2.588.969.670
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.17	19.411.302.038	11.816.994.342
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.533.277.220.444	4.527.010.691.862
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3.111.277.967.009	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		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
3. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	3.111.277.967.009	3.111.277.967.009
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 03 năm 2021

Đơn vị tính: VND

II. Tài sản cố định	220		764.998.668.097	764.345.204.814
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	743.438.533.530	745.785.868.652
- Nguyên giá	222		1.068.467.754.277	1.060.358.894.490
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(325.029.220.747)	(314.573.025.838)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	21.560.134.567	18.559.336.162
- Nguyên giá	228		22.366.332.870	19.301.250.270
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(806.198.303)	(741.914.108)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	151.096.719.646	152.042.667.199
- Nguyên giá	231		189.189.510.678	189.189.510.678
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(38.092.791.032)	(37.146.843.479)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		89.055.873.321	87.977.366.707
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	241		2.454.483.060	1.489.700.282
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.8	86.601.390.261	86.487.666.425
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		311.688.217.110	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	194.028.507.247	181.636.249.630
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)	(39.423.659.514)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.14	38.000.000.000	38.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		105.159.775.261	112.071.526.640
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	49.407.699.734	55.055.553.316
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		17.695.207.467	17.718.120.436
3. Lợi thế thương mại	269		38.056.868.060	39.297.852.888
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		11.853.086.159.928	11.826.163.041.713

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2021

Đơn vị tính: VND

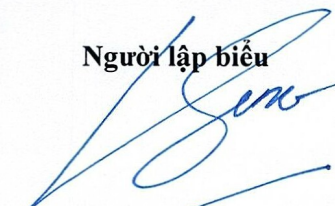
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2021	01/01/2020
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		7.042.427.492.039	7.036.033.811.342
I. Nợ ngắn hạn	310		5.799.160.509.576	5.986.660.581.699
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	267.705.447.417	366.430.294.899
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	2.043.218.448.773	2.004.381.352.111
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	169.442.861.228	208.921.348.697
4. Phải trả người lao động	314		14.404.687.262	39.671.130.028
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	124.970.446.165	30.222.980.913
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.19	61.559.239.385	61.542.193.930
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20	2.544.568.392.930	2.568.081.007.713
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21	541.177.579.598	689.658.262.854
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		32.113.406.818	17.752.010.554
II. Nợ dài hạn	330		1.243.266.982.463	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	123.721.956.358	124.565.515.356
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.20	20.057.120.000	19.988.120.000
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21	1.019.658.758.329	825.015.446.511
5. Trái phiếu chuyển đổi			9.775.000.000	9.750.000.000
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		64.362.285.757	64.362.285.757
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342		5.691.862.019	5.691.862.019
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		4.810.658.667.889	4.790.129.230.371
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.22	4.810.658.667.889	4.790.129.230.371
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		3.503.392.330.000	3.184.925.510.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		296.535.538.421	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		229.664.894.827	215.043.954.655
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		720.383.260.207	1.034.315.397.871
- LNST chưa phân phối cuối kỳ trước	421a		678.899.187.048	323.077.492.108
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		41.484.073.159	711.237.905.763
7. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		59.132.444.434	57.585.629.424
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		11.853.086.159.928	11.826.163.041.713

Người lập biểu

Kế toán trưởng

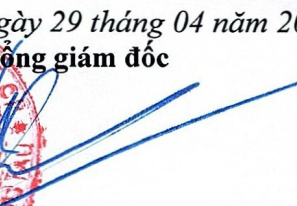
Vũng Tàu, ngày 29 tháng 04 năm 2021

Tổng giám đốc


Lê Thành Hùng


Bùi Văn Sự




Hoàng Văn Tăng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý 1 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021		Năm 2020	
			Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	502.972.973.516	502.972.973.516	269.251.935.043	269.251.935.043
2. Các khoản giảm trừ	02	VI.2	2.556.007.259	2.556.007.259	7.088.394.000	7.088.394.000
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10	VI.3	500.416.966.257	500.416.966.257	262.163.541.043	262.163.541.043
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	377.333.530.337	377.333.530.337	200.193.321.968	200.193.321.968
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		123.083.435.920	123.083.435.920	61.970.219.075	61.970.219.075
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	3.237.982.062	3.237.982.062	6.022.943.030	6.022.943.030
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	15.674.323.041	15.674.323.041	6.166.463.440	6.166.463.440
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		15.580.631.997	15.580.631.997	6.073.920.345	6.073.920.345
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		772.933.003	772.933.003	224.128.345	224.128.345
9. Chi phí bán hàng	25		22.931.671.058	22.931.671.058	21.886.604.824	21.886.604.824
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		29.035.087.300	29.035.087.300	35.928.739.745	35.928.739.745
11. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		59.453.269.586	59.453.269.586	4.235.482.441	4.235.482.441
12. Thu nhập khác	31	VI.7	5.895.583.656	5.895.583.656	8.987.976.836	8.987.976.836
13. Chi phí khác	32	VI.8	9.308.320.901	9.308.320.901	1.065.450.160	1.065.450.160
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(3.412.737.245)	(3.412.737.245)	7.922.526.676	7.922.526.676
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (60=30+40+50)	50		56.040.532.341	56.040.532.341	12.158.009.117	12.158.009.117
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		12.991.979.405	12.991.979.405	6.131.051.753	6.131.051.753
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		22.912.967	22.912.967	22.912.967	22.912.967
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		43.025.639.969	43.025.639.969	6.004.044.397	6.004.044.397
18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số	70		1.541.566.810	1.541.566.810	(1.775.715.547)	(1.775.715.547)
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	71		41.484.073.159	41.484.073.159	7.779.759.944	7.779.759.944
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)						

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Vũng Tàu, ngày 29 tháng 04 năm 2021

Tổng giám đốc

Lê Thành Hưng

Bùi Văn Sự



Hoàng Văn Tăng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Quý 1 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Chi 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		844.895.705.739	533.417.002.736
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(869.931.304.060)	(716.651.238.102)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(61.922.502.582)	(41.563.198.528)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(37.281.855.259)	(34.702.424.793)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(47.156.685.169)	(77.279.395.531)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		120.720.652.989	18.537.300.103
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(124.428.814.656)	(96.229.576.365)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	08		(175.104.802.998)	(414.471.530.480)
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		(1.949.194.360)	(1.992.611.134)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	1.271.582.727
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(9.000.000.000)	(17.700.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		30.000.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(3.700.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	72.036.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		656.768.337	3.905.375.717
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		19.707.573.977	(18.143.616.690)
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		-	3.800.000.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	(30.848.488.350)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		391.406.303.989	233.392.216.506
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(348.201.631.427)	(175.168.854.899)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	(73.241.252.574)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(58.969.000)	(47.131.875)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		43.145.703.562	(42.113.511.192)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(112.251.525.459)	(474.728.658.362)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		402.938.011.038	818.928.466.557
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		290.686.485.579	344.199.808.195

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Vũng Tàu, ngày 29 tháng 04 năm 2021

Tổng giám đốc

Lê Thành Hưng

Bùi Văn Sự

Hoàng Văn Tăng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1 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: 3.503.392.330.000 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 Ương 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	Bổ nhiệm ngày 18/08/2020
Ông Trần Văn Đạt	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 18/08/2020
Ông Nguyễn Tuaeabs Liêm	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 04/12/2020

Ông Bùi Văn Sự

Phó Tổng Giám đốc

Miễn nhiệm ngày 01/10/2020

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 tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới	39,29%
Công ty CP DIC Toàn Cầu	Môi giới cho thuê tài sản, bất động sản; Môi giới mua bán, chuyển nhượng tài sản, bất động sản; Tư vấn quản lý, khai thác tài sản, bất động sản; Dịch vụ quản lý tài sản, bất động sản	49%

c- Danh sách các liên doanh

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. KỲ 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 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 kế 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 phân 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 31/03/2021	Số đầu năm 01/01/2021
- Tiền mặt	3.138.192.276	6.519.748.484
- Tiền gửi ngân hàng	261.616.370.002	282.486.339.253
- Tiền đang chuyển	-	
- Các khoản tương đương tiền	25.931.923.301	113.931.923.301
Ngân hàng TMCP Á Châu – CN Vũng Tàu	2.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu	4.931.923.301	4.931.923.301
Ngân hàng TMCP Công thương VN CN Bình Xuyên	4.000.000.000	4.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	15.000.000.000	35.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Vũng Tàu	-	70.000.000.000
Cộng	290.686.485.579	402.938.011.038
	-	-
2- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	Số cuối kỳ 31/03/2021	Số đầu năm 01/01/2021
a- Chứng khoán kinh doanh	-	-
b- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	109.000.000.000	137.000.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn	109.000.000.000	137.000.000.000

Nam	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	109.000.000.000	137.000.000.000
	- Các khoản đầu tư khác	-	-
	Cộng	109.000.000.000	137.000.000.000
		-	-
3- Phải thu khách hàng		Số cuối kỳ 31/03/2021	Số đầu năm 01/01/2021
a- Phải thu khách hàng ngắn hạn		1.030.760.905.902	1.080.875.007.032
Trong đó:			
- Phải thu khách hàng là các bên liên quan ngắn hạn		7.578.766.745	14.371.262.363
	<i>Công ty CP ĐTPTXD Bê tông</i>	200.732.025	109.576.675
	<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	-	178.750.000
	<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	6.681.583.607	13.463.284.000
	<i>Công ty CP Vina Đại Phước</i>	365.026.200	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		917.530.690.716	964.157.889.668
	<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	94.235.210.868	111.364.241.827
	<i>Dự án khu đô thị Chí Linh</i>	17.827.536.041	17.827.536.041
	<i>Dự án khu Du lịch sinh thái Đại Phước</i>	13.807.186.301	14.102.758.301
	<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước</i>	6.474.206.242	6.474.206.242
	<i>Dự án căn hộ cao cấp DIC Phoenix</i>	140.025.490.328	157.294.923.630
	<i>Dự án căn hộ cao cấp Vũng Tàu Gateway</i>	628.273.885.015	639.856.699.855
	<i>Dự án Resort Thủy Tiên</i>	12.940.114.358	13.042.715.822
	<i>Dự án khác</i>	3.947.061.563	4.194.807.950
- Phải thu khách hàng khác ngắn hạn		105.651.448.441	102.345.855.001
	<i>Công ty TNHH Logistics Cái Mép</i>	-	-
	<i>Công ty TNHH Hóa dầu Long Sơn</i>	10.336.085.396	8.718.024.403
	<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>	36.315.363.045	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	1.039.078.905.902	1.089.193.007.032
		-	-

	Số cuối kỳ 31/03/2021	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	27.638.904.895	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>	4.211.553.346	838.903.481
<i>Các khoản trả trước người bán khác</i>	23.427.351.549	34.341.719.447
Cộng	214.138.879.027	223.201.096.880
	-	-
5- Phải thu về cho vay		
a) Cho vay ngắn hạn	76.560.000.000	76.651.231.700
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam</i>	76.560.000.000	67.560.000.000
<i>Công ty CP ĐTPTXD Phước An</i>	-	9.091.231.700
b) Cho vay dài hạn	-	-
Cộng	76.560.000.000	76.651.231.700
	-	-
6- Các khoản phải thu ngắn hạn khác		
a) Ngắn hạn	943.424.609.256	888.712.341.839
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	-	-
- Phải thu người lao động	-	-
- Tạm ứng	50.611.825.203	135.683.390.311
- Ký quỹ, ký cược	1.054.681.544	83.681.544
- Các khoản chi hộ	-	-
- Phải thu khác	891.758.102.509	752.945.269.984
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	36.416.106.794	35.387.895.834
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam</i>	36.416.106.794	35.387.895.834
<i>Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng</i>	2.332.795.290	2.332.795.290
<i>Phải thu khác</i>	853.009.200.425	715.224.578.860
<i>Tạm ứng đền bù dự án Bắc Vũng Tàu</i>	233.147.545.638	179.078.845.600
<i>Tạm ứng đền bù dự án Long Tân</i>	527.203.687.600	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>	35.363.057.169	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>	50.484.910.018	51.074.739.101
b) Dài hạn	3.111.277.967.009	3.111.277.967.009
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	-	-
- Phải thu người lao động	-	-
- Ký quỹ, ký cược	1.000.000.000	1.000.000.000
- Các khoản chi hộ	-	-
- Phải thu khác	3.110.277.967.009	3.110.277.967.009
<i>Phải thu khác</i>	3.110.277.967.009	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>Phải thu dài hạn khác</i>	5.000.000	5.000.000
Cộng	4.054.702.576.265	3.999.990.308.848
	-	-
7- Hàng tồn kho	Số cuối kỳ 31/03/2021	Số đầu năm 01/01/2021
- Hàng mua đang đi đường	-	-
- Nguyên liệu, vật liệu	81.343.772.308	77.650.316.756
- Công cụ, dụng cụ	15.913.299.705	15.754.710.888
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	4.291.500.117.496	4.176.261.754.118
- Thành phẩm	39.540.786.707	63.995.324.743
- Hàng hoá	1.664.050.323	838.930.416
- Hàng gửi đi bán	-	-
- Hàng hoá kho bảo thuế	-	-
- Hàng hoá bất động sản	55.018.534.742	66.717.336.565
Cộng giá gốc hàng tồn kho	4.484.980.561.281	4.401.218.373.486
- Dự phòng giảm giá Hàng tồn kho	(6.086.671.149)	(6.086.671.149)
- Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	4.478.893.890.132	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>	33.862.443.373	50.608.246.766
<i>Dự án khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước</i>	460.510.083.153	531.934.780.859

<i>Dự án khu đô thị trục đường 51B, Vũng Tàu</i>	9.630.845.260	7.677.086.040
<i>Dự án chung cư B13 - Vũng Tàu Gateway</i>	1.776.461.397	11.644.473.689
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	2.161.099.898.509	2.110.409.389.056
<i>Dự án khu dân cư P4 Hậu Giang</i>	300.256.969.716	276.510.101.542
<i>Dự án khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch</i>	58.350.713.749	52.451.215.273
<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>	340.497.010.474	312.694.867.834
<i>Dự án khu phức hợp Capsaintjacques</i>	465.984.515.931	347.668.344.580
<i>Dự án khu nhà ở Lam Hạ Center Point</i>	44.577.669.223	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>	136.413.353.593	165.679.365.826
	-	-
8- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	Số cuối kỳ 31/03/2021	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	47.465.003.913	47.391.094.628
Chi phí xây dựng dở dang khác	1.343.014.999	1.303.200.448
Cộng	86.601.390.261	86.487.666.425

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
	<i>Đơn vị tính: VND</i>					
Nguyên giá						
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	5.485.995.578	890.172.000	2.042.957.273	-	113.258.000	8.532.382.851
- Mua trong kỳ	-	890.172.000	2.042.957.273	-	113.258.000	3.046.387.273
- Đầu tư XDCB hoàn thành	5.485.995.578	-	-	-	-	5.485.995.578
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	423.523.064	-	-	-	-	423.523.064
- Thanh lý, nhượng bán	423.523.064	-	-	-	-	423.523.064
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	630.658.684.558	326.530.501.007	78.084.523.900	10.710.000.820	22.484.043.992	1.068.467.754.277
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	3.889.155.734	4.655.613.775	1.351.123.532	218.058.261	620.180.644	10.734.131.946
Khấu hao trong năm	3.889.155.734	4.655.613.775	1.351.123.532	218.058.261	620.180.644	10.734.131.946
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	277.937.037	-	-	-	-	277.937.037
- Thanh lý, nhượng bán	277.937.037	-	-	-	-	277.937.037
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	90.659.309.965	175.957.534.364	43.792.001.822	8.713.305.007	5.907.069.589	325.029.220.747
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	539.999.374.593	150.572.966.643	34.292.522.078	1.996.695.813	16.576.974.403	743.438.533.530

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	3.065.082.600	-	-	3.065.082.600
- Mua trong kỳ	-	-	-	-
- Đầu tư XD/CB hoàn thành	3.065.082.600	-	-	3.065.082.600
- Tặng khác	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	21.019.305.470	1.347.027.400	-	22.366.332.870
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	297.627.369	444.286.739	-	741.914.108
Số tăng trong năm	4.106.295	60.177.900	-	64.284.195
Khấu hao trong năm	4.106.295	60.177.900	-	64.284.195
Tặng khác	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-
Số dư cuối năm	301.733.664	504.464.639	-	806.198.303
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	17.656.595.501	902.740.661	-	18.559.336.162
Tại ngày cuối năm	20.717.571.806	842.562.761	-	21.560.134.567

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	-	-	-
- Tặng khác	-	-	-

Số giảm trong năm	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán			-
- Giảm khác			-
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	34.910.159.586	2.236.683.893	37.146.843.479
Số tăng trong năm	722.279.163	223.668.390	945.947.553
Khấu hao trong năm	722.279.163	223.668.390	945.947.553
Tăng khác			-
Số giảm trong năm	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán			-
- Giảm khác			-
Số dư cuối năm	35.632.438.749	2.460.352.283	38.092.791.032
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	109.545.673.292	42.496.993.907	152.042.667.199
Tại ngày cuối năm	108.823.394.129	42.273.325.517	151.096.719.646

	Số cuối kỳ 31/03/2021	Số đầu năm 01/01/2021
12- Chi phí trả trước		
a) Ngắn hạn	166.310.009.296	94.485.634.627
Công cụ dụng cụ	5.047.965.517	6.690.273.133
Chi phí bán hàng chờ phân bổ	150.711.416.964	87.282.307.314
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	10.550.626.815	513.054.180
b) dài hạn	49.407.699.734	55.055.553.316
Công cụ dụng cụ	45.838.505.063	46.498.037.473
Lợi thế thương mại	-	-
Chi phí sửa chữa thường xuyên	3.097.278.298	4.892.076.006
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	471.916.373	3.665.439.837
Cộng	215.717.709.030	149.541.187.943

31/03/2021

01/01/2021

13- Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết

Đầu tư vào công ty liên kết

	Số lượng CP năm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Số lượng CP năm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị
Công ty CP bất động sản DIC	481.500	42,68%	20.735.836.693	481.500	42,68%	17.125.455.829
Công ty CP ĐTPTXD Bê Tông	1.259.994	36,00%	29.989.731.105	1.259.994	36,00%	34.289.394.049
Công ty CP DIC số 4	2.885.663	26,23%	142.061.035.758	2.885.663	26,23%	128.979.496.061
Công ty CP DIC Toàn Cầu	245.000	49,00%	1.241.903.691	245.000	49,00%	1.241.903.691
Cộng			194.028.507.247			181.636.249.630

31/03/2021

01/01/2021

14- Đầu tư dài hạn khác

- Đầu tư cổ phiếu

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

	Số cuối kỳ 31/03/2021	Số đầu năm 01/01/2021
15- Phải trả người bán		
a) Phải trả người bán ngắn hạn	267.705.447.417	366.430.294.899
- Các đối tượng chiếm trên 10% tổng số phải trả	89.631.500.861	127.299.978.024
<i>Công ty TNHH Kỹ nghệ Toàn Tâm</i>	315.995.000	315.995.000
<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>	4.090.266.611	4.526.691.516
<i>DNTN Ngọc Hà</i>	-	638.971.712
<i>Công ty CP PTTM Thiên Quang</i>	37.428.093.313	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	1.208.354.978
<i>Công ty TNHH MTV Xây dựng Nhật Gia</i>	3.304.690.072	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>	1.684.177.067	2.526.962.665
<i>Công ty TNHH Kim Hưng Phát</i>	1.000.113.715	3.610.113.715
<i>Công ty TNHH TM DV & XD Phương Nguyên</i>	1.904.987.762	9.655.023.609
<i>Công ty CP Đầu tư và phát triển BĐS EZ Việt Nam</i>	12.131.888.424	-
<i>CN Công ty CP Than Miền Trung</i>	3.223.268.777	3.523.268.777
<i>Công ty TNHH TM&DV Đức Long Thịnh</i>	15.024.957.143	15.061.188.903
<i>Xincheng Internationa</i>	-	3.073.300.515
- Phải trả người bán là các bên liên quan	52.575.243.706	90.224.386.354
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam</i>	2.282.492.918	1.638.248.629
<i>Công ty CP ĐTPTXD Bê tông</i>	-	4.258.939.470
<i>Công ty Cp Bất động sản DIC</i>	29.265.313.343	12.448.797.254
<i>Công ty CP DIC số 4</i>	21.027.437.445	71.878.401.001
- Phải trả các đối tượng khác	125.498.702.850	148.905.930.521
b) Phải trả người bán dài hạn	-	-
- Các đối tượng chiếm trên 10% tổng số quá hạn	-	-
- Phải trả người bán dài hạn là các bên liên quan	-	-
- Phải trả dài hạn các đối tượng khác	-	-
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán		
Cộng	267.705.447.417	366.430.294.899
	-	-
16- Người mua trả tiền trước		
a) Ngắn hạn	2.043.218.448.773	2.004.381.352.111
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn các bên liên quan	-	-
- Người mua trả tiền trước các dự án	2.027.620.311.362	1.986.613.971.398
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	753.586.663.158	634.582.902.217
<i>Dự án khu đô thị Chí Linh</i>	47.758.489.024	45.915.773.651

<i>Dự án khu Du lịch sinh thái Đại Phước</i>	81.971.408.719	139.546.849.603
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước</i>	392.882.968.638	381.018.355.421
<i>Dự án căn hộ cao cấp DIC Phoenix</i>	29.803.118.800	35.691.386.195
<i>Dự án căn hộ cao cấp Vũng Tàu Gateway</i>	196.546.455.624	347.744.414.936
<i>Dự án DIC Star Aparts Hotel Vũng Tàu</i>	514.959.929.046	392.630.511.022
<i>Dự án khác</i>	10.111.278.353	9.483.778.353
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	15.598.137.411	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	2.043.218.448.773	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	10.459.168.357	21.798.772.725	7.169.730.510
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	182.597.002	182.597.002	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	84.216.811.282	13.799.822.037	40.827.179.863	57.189.453.456
- Thuế thu nhập cá nhân	1.811.456.158	3.104.328.436	4.232.312.797	683.471.797
- Thuế tài nguyên	-	46.568.606	44.071.333	2.497.273
- Tiền thuê đất	96.117.457.120	-	-	96.117.457.120
- Thuế bảo vệ môi trường	44.738.339	107.181.982	100.294.748	51.625.573
- Thuế môn bài	-	17.000.000	17.000.000	-
- Các loại thuế, phí khác	8.221.550.920	23.318.780	16.244.201	8.228.625.499
Cộng	208.921.348.697	27.739.985.200	67.218.472.669	169.442.861.228
b) Phải thu				
- Thuế giá trị gia tăng	-	(456.959.757)	-	456.959.757
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.816.994.342	-	7.137.347.939	18.954.342.281
- Thuế thu nhập cá nhân	-	-	-	-
- Các loại thuế, phí khác	-	-	-	-
Cộng	11.816.994.342	(456.959.757)	7.137.347.939	19.411.302.038

	Số cuối kỳ 31/03/2021	Số đầu năm 01/01/2021
18- Chi phí phải trả		
a) Ngắn hạn	124.970.446.165	30.222.980.913
Lãi vay phải trả	5.370.626.688	4.859.607.175
Chi phí bán hàng	3.213.675.569	528.935.345
Chi phí đầu tư các dự án	106.529.278.877	23.514.195.201
Phí kiểm toán báo cáo tài chính, khác	9.856.865.031	1.320.243.192
b) Dài hạn	-	-
Lãi vay phải trả	-	-
Chi phí phải trả khác	-	-
Cộng	124.970.446.165	30.222.980.913
	-	-
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	58.185.003.393	58.167.957.938
Cộng	61.559.239.385	61.542.193.930
b) Dài hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	123.721.956.358	124.565.515.356
Thu nhập hoãn lại về góp vốn bằng quyền sử dụng đất	-	-
Cộng	123.721.956.358	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		
a) Ngắn hạn	2.498.088.070.695	2.517.850.685.478
Tài sản thừa chờ xử lý	-	-
Kinh phí công đoàn	740.480.595	1.226.459.078
Bảo hiểm xã hội	2.091.325.587	837.999.675
Bảo hiểm y tế	93.506.377	18.846.021
Bảo hiểm thất nghiệp	12.151.495	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	8.285.219.500	12.101.219.500
Cổ tức phải trả	1.059.245.757	1.703.121.522

Phải trả chi phí đền bù giải tỏa	25.794.693.087	26.506.935.337
Lệ phí trước bạ và phí bảo trì chung cư phải trả	89.676.602.973	85.526.052.508
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.370.334.845.324	2.389.930.051.837
<i>Trong đó:</i>		
<i>Hội đồng đền bù, giải phóng mặt bằng TT Chí Linh</i>	12.849.443.250	12.793.823.186
<i>Hội đồng đền bù, GPMB, DA Nam Vĩnh Yên</i>	12.588.625.845	13.356.488.159
<i>Hội đồng đền bù, giải phóng MB, DA Phương Nam</i>	330.036.732	330.036.732
<i>Hội đồng ĐB: DA khu dân cư TM P4-Hậu Giang</i>	26.587.260	26.587.260
<i>Lệ phí trước bạ và phí bảo trì chung cư phải trả</i>	89.676.602.973	85.526.052.508
<i>CN Công ty CP Đầu tư xây dựng A.T.A</i>	116.388.584.457	116.388.584.457
<i>Công ty CP Đầu tư và Phát triển Tân Long</i>	2.231.550.000.000	2.231.550.000.000
<i>Công ty TNHH Phước An</i>	3.762.340.086	3.762.340.086
<i>Khách hàng đặt chỗ mua bất động sản</i>	6.557.678.635	26.194.980.294
<i>Các khoản phải trả khác</i>	12.076.242.146	12.034.147.000
b) Dài hạn	66.537.442.235	70.218.442.235
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	507.120.000	438.120.000
<i>Nhận ký quỹ ký cược dài hạn khác</i>	507.120.000	438.120.000
<i>Các khoản phải trả dài hạn về nhận góp vốn LD</i>	19.600.000.000	19.600.000.000
Phải trả dài hạn khác	46.430.322.235	50.180.322.235
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán		

	Số đầu năm 01/01/2020		Trong kỳ		Đầu cuối kỳ 31/03/2021	
	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	689.658.262.854	689.658.262.854	199.525.273.171	348.005.956.427	541.177.579.598	541.177.579.598
NH Đầu tư & PT VN - CN Vũng Tàu	397.298.387.004	397.298.387.004	113.904.980.577	266.558.173.983	244.645.193.598	244.645.193.598
NH TMCP Hàng Hải TP. Vũng Tàu	14.586.810.602	14.586.810.602	2.743.866.594	17.330.677.196	-	-
NH Nông nghiệp & PTNT VN	115.000.000.000	115.000.000.000	-	-	115.000.000.000	115.000.000.000
NH Công thương Việt Nam	128.000.000.000	128.000.000.000	-	32.368.500.000	95.631.500.000	95.631.500.000
NH TMCP An Bình	782.700.000	782.700.000	-	-	782.700.000	782.700.000
NH TMCP Phương Đông CN Vũng Tàu	-	-	66.587.366.000	-	66.587.366.000	66.587.366.000
NH TMCP Á Châu - CN Hồ Chí Minh	16.649.608.967	16.649.608.967	-	16.649.608.967	-	-
NH TMCP Sài Gòn - CN Đà Nẵng	9.379.956.281	9.379.956.281	9.371.300.000	9.379.956.281	9.371.300.000	9.371.300.000
Vay cá nhân	7.960.800.000	7.960.800.000	6.917.760.000	5.719.040.000	9.159.520.000	9.159.520.000
b) Vay dài hạn	825.015.446.511	825.015.446.511	194.838.986.818	195.675.000	1.019.658.758.329	1.019.658.758.329
NH TMCP Đầu tư & PT VN-CN Vũng Tàu	29.489.271.511	29.489.271.511	143.658.586.780	-	173.147.858.291	173.147.858.291
NH TMCP Sài Gòn Thương Tín	-	-	45.284.400.038	-	45.284.400.038	45.284.400.038
NH TMCP Công thương VN CN Bình Xuyên	782.000.000.000	782.000.000.000	5.896.000.000	-	787.896.000.000	787.896.000.000
NH TMCP An Bình	1.063.775.000	1.063.775.000	-	195.675.000	868.100.000	868.100.000
Cá nhân khác	12.462.400.000	12.462.400.000	-	-	12.462.400.000	12.462.400.000
c) Trái phiếu phát hành	9.750.000.000	9.750.000.000	25.000.000	-	9.775.000.000	9.775.000.000
Trái phiếu chuyển đổi	9.750.000.000	9.750.000.000	25.000.000	-	9.775.000.000	9.775.000.000
Cộng	1.524.423.709.365	1.524.423.709.365	394.389.259.989	348.201.631.427	1.570.611.337.927	1.570.611.337.927

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	Quỹ 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					(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	318.466.820.000					(318.466.820.000)		-
Lãi (lỗ) trong năm nay						41.484.073.159	1.541.566.810	43.025.639.969
Trích lập các quỹ					14.620.940.171	(48.736.467.235)		(34.115.527.064)
Chia cổ tức								-
Tặng, giảm khác						11.787.076.412	5.248.200	11.792.324.612
Số dư cuối năm nay	3.503.392.330.000	296.535.538.421	-	1.550.200.000	229.664.894.826	720.383.260.207	59.132.444.434	4.722.054.619.174

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

	31/03/2021	01/01/2020
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	3.184.925.510.000	3.149.436.010.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	318.466.820.000	35.489.500.000
+ Vốn góp giảm trong kỳ		
+ Vốn góp cuối kỳ	3.503.466.820.000	3.184.925.510.000

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	318.492.551
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	318.492.551	318.492.551
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	318.492.551	318.492.551
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	350.339.233	318.492.551
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	350.339.233	318.492.551
- 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 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
1- Doanh thu	502.972.973.516	502.972.973.516	269.251.935.043	269.251.935.043
Doanh thu kinh doanh hàng hóa	214.105.666	214.105.666	44.970.921.178	44.970.921.178
Doanh thu bán thành phẩm	46.629.397.835	46.629.397.835	42.220.729.938	42.220.729.938
Doanh thu cung cấp dịch vụ	41.986.306.861	41.986.306.861	32.150.865.634	32.150.865.634
Doanh thu xây lắp	50.799.594.398	50.799.594.398	1.140.397.879	1.140.397.879
Doanh thu kinh doanh bất động sản	362.258.631.460	362.258.631.460	147.518.489.648	147.518.489.648
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	1.084.937.296	1.084.937.296	1.250.530.766	1.250.530.766
Doanh thu khác	-	-		-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
2- Giảm trừ Doanh thu	2.556.007.259	2.556.007.259	7.088.394.000	7.088.394.000
Hàng bán bị trả lại	1.915.356.865	1.915.356.865	6.807.577.067	6.807.577.067
Giảm giá hàng bán	640.650.394	640.650.394	280.816.933	280.816.933
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-		-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
3- Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	500.416.966.257	500.416.966.257	262.163.541.043	262.163.541.043
Doanh thu kinh doanh hàng hóa	214.105.666	214.105.666	44.970.921.178	44.970.921.178
Doanh thu bán thành phẩm	46.629.397.835	45.988.747.441	42.220.729.938	41.939.913.005
Doanh thu cung cấp dịch vụ	41.986.306.861	41.986.306.861	32.150.865.634	32.150.865.634
Doanh thu xây lắp	50.158.944.004	50.799.594.398	859.580.946	1.140.397.879
Doanh thu kinh doanh bất động sản	360.343.274.595	360.343.274.595	140.710.912.581	140.710.912.581
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	1.084.937.296	1.084.937.296	1.250.530.766	1.250.530.766
Doanh thu khác	-	-	-	-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
4- Giá vốn	377.333.530.337	377.333.530.337	200.193.321.968	200.193.321.968
Giá vốn kinh doanh hàng hóa	124.776.142	124.776.142	43.900.488.646	43.900.488.646
Giá vốn của thành phẩm đã bán	49.234.303.820	49.234.303.820	45.335.896.757	45.335.896.757
Giá vốn cung cấp dịch vụ	34.341.144.144	34.341.144.144	16.249.751.787	16.249.751.787
Giá vốn xây lắp	38.804.332.135	38.804.332.135	(5.801.422.911)	(5.801.422.911)
Giá vốn kinh doanh bất động sản	253.883.026.543	253.883.026.543	99.562.660.136	99.562.660.136
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	945.947.553	945.947.553	945.947.553	945.947.553
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-	-	-
Giá vốn khác	-	-	-	-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
5- Doanh thu tài chính	3.237.982.062	3.237.982.062	6.022.943.030	6.022.943.030
Lãi tiền gửi, cho vay	3.233.203.782	3.233.203.782	6.022.943.030	6.022.943.030
Lãi đầu tư trái phiếu, tín phiếu	-	-	-	-
Chênh lệch tỷ giá	4.778.280	4.778.280	-	-
Chiết khấu thanh toán	-	-	-	-
Hoàn nhập dự phòng tài chính	-	-	-	-
Cổ tức	-	-	-	-
Nhượng bán các khoản đầu tư	-	-	-	-
Doanh thu hoạt động	-	-	-	-

tài chính khác

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
6- Chi phí tài chính	15.674.323.041	15.674.323.041	6.166.463.440	6.166.463.440
Lãi vay	15.580.631.997	15.580.631.997	6.073.920.345	6.073.920.345
Chiết khấu thanh toán	5.941.044	5.941.044	3.818.095	3.818.095
Dự phòng tài chính	-	-	-	-
Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	-
Nhượng bán các khoản đầu tư tài chính	-	-	-	-
Chi phí tài chính khác	87.750.000	87.750.000	88.725.000	88.725.000

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
7- Thu nhập khác	5.895.583.656	5.895.583.656	8.987.976.836	8.987.976.836
Thanh lý tài sản	-	-	1.157.264.545	1.157.264.545
Tiền chiết khấu, khuyến mãi	6.218.400	6.218.400	889.615.909	889.615.909
Xử lý công nợ không phải trả	4.311.701.594	4.311.701.594	3.831.839.971	3.831.839.971
Phạt vi phạm hợp đồng	957.599.167	957.599.167	166.391.120	166.391.120
Phạt tiền lãi do chậm thanh toán	561.475.445	561.475.445	1.781.151.543	1.781.151.543
Chênh lệch do đánh giá tồn kho	-	-	-	-
Doanh thu nhận trước Vina Đại Phước	-	-	-	-
Thu nhập khác	58.589.050	58.589.050	1.161.713.748	1.161.713.748

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
8- Chi phí khác	9.308.320.901	9.308.320.901	1.065.450.160	1.065.450.160
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	145.586.027	145.586.027	135.674.387	135.674.387
Phạt do chậm thanh toán	7.164.929.312	7.164.929.312	766.366.188	766.366.188
Phạt do vi phạm hợp đồng kinh tế	1.493.357.000	1.493.357.000	4.664.849	4.664.849
Chi phí khác	504.448.562	504.448.562	158.744.736	158.744.736

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	7.977.043.985
		Bán hàng hóa, dịch vụ	17.227.000
		Cổ tức	-
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	Mua sản phẩm	1.133.932.729
		Bán hàng hóa, dịch vụ	1.236.409.767
Công ty CP Gạch men anh em DIC	Công ty liên kết	Vay nội bộ	-
		Lãi vay nội bộ	929.883.562
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	73.383.787.360
		Bán hàng hóa, dịch vụ	70.928.869
		Lãi vay nội bộ	-
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Mua sản phẩm	53.317.295.912
		Bán hàng hóa, dịch vụ	-
		Cổ tức	-
Công ty CP ĐTPTXD Bê tông	Công ty liên kết	Mua sản phẩm	-
		Bán sản phẩm	82.868.500
		Cổ tức	-
Công ty CP Vina Đại Phước	Công ty liên kết	Bán hàng hóa, dịch vụ	985.246.730
Công ty CP DIC số 4	Công ty liên quan	Mua sản phẩm	14.770.905.166
		Bán hàng hóa, dịch vụ	15.660.909
		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	286.027.000
		Trả trước mua sản phẩm	11.573.016.155
		Người mua trả tiền trước	-
		Phải trả nhà cung cấp	-
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	Phải trả nhà cung cấp	2.064.037.738
		Phải thu khách hàng	1.236.409.767

		Cho vay	-
		Lãi vay nội bộ	-
		Phải thu khác	4.386.092.257
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Phải thu khách hàng	
		Phải trả nhà cung cấp	29.121.535.946
		Cổ tức	
Công ty CP ĐTPTXD Bê tông	Công ty liên kết	Phải thu khách hàng	200.732.025
Công ty CP DIC số 2	Công ty liên kết	Trả trước mua sản phẩm	
		Phải trả nhà cung cấp	34.544.204.313
		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	19.214.851.543
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	9.451.871.002
Công ty CP Vina Đại Phước	Công ty liên kết	Phải thu khách hàng	365.026.200
Công ty CP DIC số 4	Bên liên quan	Phải trả nhà cung cấp	21.027.437.445
		Phải thu khách hàng	331.424.913
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


Lê Thành Hùng

Kế toán trưởng


Bùi Văn Sự

Vũng tàu, ngày 29 tháng 04 năm 2021

Tổng giám đốc




Hoàng Văn Tăng