

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

**Báo cáo tài chính riêng**  
cho Kỳ kế toán từ 01/01/2021 đến 30/09/2021

Mẫu số: B 01-DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2021

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>A- TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> <b>(100)=(110+120+130+140+150)</b>	<b>100</b>		<b>9.205.555.872.714</b>	<b>6.887.540.461.477</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>2.382.980.425.804</b>	<b>384.381.658.731</b>
1. Tiền	111	1.V	2.329.048.502.503	273.449.735.430
2. Các khoản tương đương tiền	112		53.931.923.301	110.931.923.301
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>35.000.000.000</b>	<b>95.000.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121			-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	122			-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	2.V	35.000.000.000	95.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>2.497.529.687.343</b>	<b>2.181.157.210.753</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	3.V	1.023.971.313.866	1.044.149.773.455
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.V	219.846.840.058	206.244.970.807
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.V	47.780.000.000	68.951.231.700
4. Các khoản phải thu khác	136	6.V	1.212.455.490.323	868.335.191.695
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(6.523.956.904)	(6.523.956.904)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>4.109.097.947.920</b>	<b>4.125.833.052.442</b>
1. Hàng tồn kho	141	7.V	4.109.097.947.920	4.125.833.052.442
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>180.947.811.647</b>	<b>101.168.539.551</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	8.V	161.605.337.881	88.840.633.086
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		538.163.201	528.931.992
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		18.804.310.565	11.798.974.473
4. Tài sản ngắn hạn khác	155			

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2021

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200=210+220+240+250+260)	<b>200</b>		<b>4.419.997.251.095</b>	<b>4.494.109.571.673</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>3.167.072.967.009</b>	<b>3.167.072.967.009</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		8.318.000.000	8.318.000.000
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.V	56.800.000.000	56.800.000.000
3. Phải thu dài hạn khác	216		3.110.272.967.009	3.110.272.967.009
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)			(8.318.000.000)	(8.318.000.000)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>44.870.260.900</b>	<b>108.731.461.214</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9.V	41.040.535.302	107.875.338.778
- Nguyên giá	222		82.460.757.429	188.852.136.336
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(41.420.222.127)	(80.976.797.558)
2. Tài sản cố định vô hình	227	10.V	3.829.725.598	856.122.436
- Nguyên giá	228		4.216.976.600	1.151.894.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(387.251.002)	(295.771.564)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	11.V	<b>107.378.835.803</b>	<b>152.042.667.199</b>
- Nguyên giá	231		144.455.832.878	189.189.510.678
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(37.076.997.075)	(37.146.843.479)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>1.173.048.503</b>	<b>1.173.048.503</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	12.V	1.173.048.503	1.173.048.503
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	13.V	<b>1.098.906.215.553</b>	<b>1.064.822.533.863</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		1.152.636.819.679	1.111.979.616.253
2. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh	252		168.385.545.074	157.972.748.500
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		117.988.909.000	117.988.909.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(378.105.058.200)	(361.118.739.890)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		38.000.000.000	38.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>595.923.327</b>	<b>266.893.885</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	8.V	595.923.327	266.893.885
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>13.625.553.123.809</b>	<b>11.381.650.033.150</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2021

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN				
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+320)</b>	<b>300</b>		<b>8.603.370.939.114</b>	<b>6.698.123.516.216</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>5.636.793.723.053</b>	<b>5.742.190.609.349</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14.V	182.403.480.717	376.564.916.511
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15.V	2.034.984.974.713	1.987.527.089.449
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	16.V	135.827.446.070	194.730.079.702
4. Phải trả người lao động	314		5.483.267.623	22.724.640.226
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17.V	123.882.187.335	6.501.838.567
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	18.V	1.687.117.996	3.374.235.992
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	19.V	2.691.143.865.023	2.662.235.992.342
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20.V	434.028.467.449	472.195.238.584
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		27.352.916.127	16.336.577.976
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.966.577.216.061</b>	<b>955.932.906.867</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	18.V	123.721.956.358	124.565.515.356
2. Phải trả dài hạn khác	337	16.V	19.919.120.000	19.878.120.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20.V	2.822.936.139.703	811.489.271.511
<b>B- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+420)</b>	<b>400</b>		<b>5.022.182.184.695</b>	<b>4.683.526.516.934</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>5.022.182.184.695</b>	<b>4.683.526.516.934</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	21.V	4.248.909.620.000	3.184.925.510.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		371.372.538.421	296.535.538.421
3. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	21.V	227.445.532.653	212.824.592.482
5. Lợi nhuận chưa phân phối	421	21.V	174.454.493.621	989.240.876.031
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		26.520.298.796	501.876.203.678
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		147.934.194.825	487.364.672.353
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430=+300+400)</b>	<b>440</b>		<b>13.625.553.123.809</b>	<b>11.381.650.033.150</b>

Người lập biểu

  
Lê Thành Hùng

Kế toán trưởng

  
3  
Bùi Văn Sự

Vũng Tàu, ngày 29 tháng 10 năm 2021

Tổng giám đốc

  
Hoàng Văn Tăng



Mẫu số: B 02-DN

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 3 năm 2021

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021		Năm 2020	
			Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.1	370.981.025.165	1.222.326.577.120	715.375.639.043	1.340.687.465.076
2. Các khoản giảm trừ	3	VI.2	-	5.816.631.941	5.720.240.071	13.026.337.681
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10	VI.3	370.981.025.165	1.216.509.945.179	709.655.398.972	1.327.661.127.395
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	194.185.196.631	724.960.861.807	489.727.687.966	936.246.110.181
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		176.795.828.534	491.549.083.372	219.927.711.006	391.415.017.214
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	4.700.935.929	12.584.173.891	12.416.645.841	27.146.596.857
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	32.105.243.804	59.396.099.712	91.397.072.911	99.195.405.640
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	29.401.496.280	4.645.336.438	12.403.525.851
8. Chi phí bán hàng	24		54.940.266.449	111.676.836.820	37.317.779.690	65.996.228.330
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		29.416.060.022	78.357.416.818	26.893.080.089	69.465.020.683
10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		65.035.194.188	254.702.903.913	76.736.424.157	183.904.959.418
11. Thu nhập khác	31	VI.7	11.900.227.830	15.821.749.315	2.818.082.146	12.114.482.015
12. Chi phí khác	32	VI.8	359.775.217	77.594.055.926	425.130.852	3.456.385.783
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		11.540.452.613	(61.772.306.611)	2.392.951.294	8.658.096.232
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		76.575.646.801	192.930.597.302	79.129.375.451	192.563.055.650
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		18.891.049.852	44.996.402.477	15.307.481.590	40.291.315.980
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		57.684.596.949	147.934.194.825	63.821.893.861	152.271.739.670

Người lập biểu

  
Lê Thành Hùng

Kế toán trưởng

  
Bùi Văn Sự

Vũng Tàu, ngày 29 tháng 10 năm 2021

Tổng giám đốc



  
Hoàng Văn Tăng

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
*Quý 3 năm 2021*

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

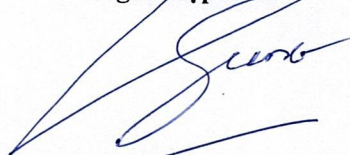
Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		1.373.041.481.662	1.257.637.094.523
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(1.130.029.624.684)	(1.156.644.886.838)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(56.214.601.323)	(39.047.031.260)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(107.952.585.212)	(84.885.354.106)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(120.796.419.022)	(127.975.886.785)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		205.396.884.001	102.427.548.440
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(483.370.692.306)	(221.025.566.277)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động SX kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b><u>(319.925.556.884)</u></b>	<b><u>(269.514.082.303)</u></b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, XDTSCĐ và TS dài hạn khác	21		-	(152.865.454)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TS dài hạn khác	22		339.000.000	5.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(40.496.983.500)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		72.080.000.000	102.300.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(33.987.726.525)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		2.450.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia	27		5.489.195.900	17.776.259.404
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b><u>80.358.195.900</u></b>	<b><u>45.443.683.925</u></b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		264.945.000.000	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	(90.270.193.851)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		2.618.749.691.566	253.732.911.510
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(645.469.594.509)	(348.563.873.487)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(58.969.000)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b><u>2.238.166.128.057</u></b>	<b><u>(185.101.155.828)</u></b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>1.998.598.767.073</b>	<b>(409.171.554.206)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>384.381.658.731</b>	<b>575.237.634.714</b>
<b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>	<b>61</b>		<b>-</b>	<b>(18.466)</b>
<b>Tiền tồn cuối kỳ</b>	<b>70</b>		<b><u>2.382.980.425.804</u></b>	<b><u>166.066.062.042</u></b>

Vũng Tàu, ngày 29 tháng 10 năm 2021

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc

  
Lê Thành Hưng

  
Bùi Văn Sự



  
Hoàng Văn Tăng

Mẫu số: B 09-DN

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

*Quý 3 năm 2021*

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

#### **1- Hình thức sở hữu vốn:**

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

Tổng Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 3500101107 (số cũ: 4903000520) đăng ký lần đầu ngày 13-3-2008, cấp lại mã số doanh nghiệp ngày 24-6-2009 và đăng ký thay đổi lần thứ 21 ngày 15-10-2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.

- Tên công ty bằng tiếng Việt: **Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng**.
- Tên giao dịch quốc tế: **Development Investment Construction Joint Stock Corporation**.
- Tên viết tắt: **DIC Corp**.
- Trụ sở chính: số 265 đường Lê Hồng Phong, phường 8, TP Vũng Tàu, Bà Rịa – Vũng Tàu.
- Các đơn vị trực thuộc, gồm có:
  - Chi nhánh tại Vĩnh Phúc
  - Chi nhánh Tổng công ty CP ĐTPTXD – Ban QLDA DIC Him Lam
  - Chi nhánh Tổng công ty CP ĐTPTXD – DIC Star Landmark Vũng Tàu
- Vốn điều lệ: 4.248.909.620.000 đồng Việt Nam (VND).

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

#### **Hội đồng quản trị**

Ông Nguyễn Thiện Tuấn	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó chủ tịch HĐQT
Ông Hoàng Văn Tăng	Ủy viên HĐQT
Ông Phan Văn Danh	Ủy viên HĐQT – Thành viên độc lập
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Ủy viên HĐQT
Ông Nguyễn Quang Tín	Ủy viên HĐQT – Từ nhiệm ngày 25/03/2021
Bà Phan Thị Mai Hương	Ủy viên HĐQT – Từ nhiệm ngày 25/03/2021
Bà Nguyễn Thảo My	Ủy viên HĐQT – Từ nhiệm ngày 25/03/2021

#### **Ban Tổng Giám đốc**

Ông Hoàng Văn Tăng	Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Văn Tùng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Quang Tín	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 18/08/2020
Ông Trần Văn Đạt	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 18/08/2020

Ông Nguyễn Tuấn Liêm

Phó Tổng Giám đốc

Bổ nhiệm ngày 04/12/2020

Ông Chu Văn Thanh

Phó Tổng Giám đốc

Bổ nhiệm ngày 24/05/2021

Ông Bùi Văn Sự

Phó Tổng Giám đốc

Miễn nhiệm ngày 01/10/2020

## **2- Lĩnh vực kinh doanh:**

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

## **3- Ngành nghề kinh doanh:**

- Đầu tư phát triển các khu đô thị mới và khu công nghiệp, đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới.
- Xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng, công trình kỹ thuật hạ tầng và khu công nghiệp, công trình giao thông, thủy lợi, công trình cấp, thoát nước và xử lý môi trường, công trình đường dây và trạm biến thế điện.
- Lắp đặt các kết cấu thép, các sản phẩm cơ khí và mạ kẽm, các thiết bị cơ điện kỹ thuật công trình.
- Tư vấn đầu tư.
- Quản lý dự án.
- Mua bán vật liệu xây dựng, vật tư thiết bị phục vụ cho xây dựng, xe máy thi công, dây chuyền công nghệ và thiết bị công nghệ khác.
- Mua bán các mặt hàng trang trí nội thất, ngoại thất.
- Mua bán xe máy, thiết bị thi công.
- Mua bán xăng dầu và các sản phẩm của chung.
- Mua bán nhà.
- Dịch vụ môi giới bất động sản.
- Kinh doanh dịch vụ du lịch.
- Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch, khách sạn.
- Kinh doanh dịch vụ chợ và quản lý trung tâm thương mại.
- Sản xuất vật liệu xây dựng.
- Sản xuất và kinh doanh nước giải khát.
- Chế biến thực phẩm.
- Vận tải hàng.
- Vận tải hành khách bằng đường bộ, đường thủy.
- Khai thác, chế biến khoáng sản làm vật liệu xây dựng.
- Khai thác đất, cát để san lấp mặt bằng.
- Sửa chữa xe máy, thiết bị thi công và phương tiện vận tải.
- Giám sát thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật.
- Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp.
- Kinh doanh du lịch lữ hành quốc tế.
- Đại lý du lịch.
- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quản bá và tổ chức tua du lịch.
- Kinh doanh nước hoa, hàng mỹ phẩm.
- Bán lẻ nước hoa, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh.

**4- Cấu trúc doanh nghiệp:**

**a- Danh sách các công ty con**

<b>Tên công ty</b>	<b>Ngành hoạt động</b>	<b>Tỷ lệ sở hữu</b>
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...	100,00%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Tâm Nhìn DIC	Giáo dục	98,67%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Thương Mại DIC	Dịch vụ, thương mại	98,67%
Công ty CP 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**

<b>Tên công ty</b>	<b>Ngành hoạt động</b>	<b>Tỷ lệ sở hữu</b>
Công ty CP Bất động sản DIC	Kinh doanh nhà, môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất, quản lý bất động sản, tư vấn đầu tư, xây dựng	42,68%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê Tông	Sản xuất và kinh doanh bê tông thương phẩm, Kinh doanh và sửa chữa thiết bị, xe máy thi công xây dựng, đầu tư xây dựng	36,00%
Công ty cổ phần Xây dựng DIC Holdings	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới	39,29%
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 động sản; cho thuê kho bãi	36,99%

**c- Danh sách các liên doanh**

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

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

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

**2- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:** Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

**III- CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG:**

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

**2- Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán:** Tổng Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

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

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

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

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

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

**2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính**

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

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được kế toán theo phương pháp giá gốc. Khoản vốn góp liên doanh không điều chỉnh theo thay đổi của phần sở hữu của công ty trong tài sản thuần của công ty liên

doanh. Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty phản ánh khoản thu nhập được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của Tổng Công ty liên doanh phát sinh sau khi góp vốn liên doanh.

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

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "tương đương tiền";
- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh phân loại là tài sản dài hạn;

Dự phòng giảm giá đầu tư là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng. Một số khoản đầu tư khác vì không có đủ các thông tin cần thiết để lập dự phòng nên Tổng công ty không trích lập dự phòng đối với các khoản đầu tư này. Ban Tổng giám đốc Tổng Công ty tin rằng các khoản dự phòng đối với các khoản đầu tư này, nếu có, không ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính.

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

Theo dõi chi tiết từng khoản nợ phải thu theo từng đối tượng, thường xuyên tiến hành đối chiếu, kiểm tra, 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 phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

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

- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó

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

##### *Doanh thu hợp đồng xây dựng:*

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

*Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<b>1- Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>Số cuối kỳ (30/09/2021)</b>	<b>Số đầu năm (01/01/2021)</b>
- Tiền mặt	1.088.312.769	5.786.719.724
- Tiền gửi ngân hàng	2.327.960.189.734	267.663.015.706

VND	2.327.947.665.788	267.650.287.873
USD	12.523.946	12.727.833
- Tiền đang chuyển	-	-
- Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn)	53.931.923.301	110.931.923.301
Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu	4.931.923.301	4.931.923.301
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Vũng Tàu	-	70.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư phát triển VN CN BRVT	45.000.000.000	35.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương VN CN Bình Xuyên	1.000.000.000	1.000.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín CN VT	3.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>2.382.980.425.804</b>	<b>384.381.658.731</b>
	-	-
<b>2- Các khoản đầu tư tài chính</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>(30/09/2021)</b>	<b>(01/01/2021)</b>
- Chứng khoán kinh doanh		
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	35.000.000.000	95.000.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam</i>	<i>35.000.000.000</i>	<i>95.000.000.000</i>
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
<b>Cộng</b>	<b>35.000.000.000</b>	<b>95.000.000.000</b>
	-	-
<b>3- Phải thu khách hàng</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>(30/09/2021)</b>	<b>(01/01/2021)</b>
a- Phải thu khách hàng ngắn hạn	1.023.971.313.866	1.044.149.773.455
Trong đó:		
- Phải thu khách hàng là các bên liên quan ngắn hạn	9.216.400.418	16.071.841.362
<i>Công ty CP ĐTPTXD số 1</i>	<i>17.227.000</i>	<i>268.800.000</i>
<i>Công ty TNHH Du lịch DIC</i>	<i>162.766.274</i>	<i>1.610.528.999</i>
<i>Công ty CP ĐTPTXD Bê tông</i>	<i>290.481.523</i>	<i>109.576.675</i>
<i>Cty CP ĐTPTXD (DIC) số 2</i>	<i>128.742.486</i>	-
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	<i>7.647.647.607</i>	<i>13.463.284.000</i>
<i>Công ty CP Vina Đại Phước</i>	<i>638.110.615</i>	<i>305.453.775</i>
<i>Công ty CP DIC số 4</i>	<i>331.424.913</i>	<i>314.197.913</i>
- Phải thu khách hàng từ các dự án	950.154.135.652	964.157.889.668
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	<i>236.095.973.417</i>	<i>111.364.241.827</i>
<i>Dự án khu đô thị Chí Linh</i>	<i>18.067.211.041</i>	<i>17.827.536.041</i>

<i>Dự án khu Du lịch sinh thái Đại Phước</i>	12.263.287.454	14.102.758.301
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước</i>	6.756.697.862	6.474.206.242
<i>Dự án căn hộ cao cấp DIC Phoenix</i>	135.299.661.666	157.294.923.630
<i>Dự án căn hộ cao cấp Vũng Tàu Gateway</i>	505.328.291.308	639.856.699.855
<i>Dự án DIC Star Aparts Hotel Vũng Tàu-CSJ</i>	20.356.860.627	
<i>Dự án Resort Thủy Tiên</i>	12.771.689.358	13.042.715.822
<i>Dự án khác</i>	3.214.462.919	4.194.807.950
- Phải thu khách hàng khác ngắn hạn	64.600.777.796	63.920.042.425
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Thiên Tân</i>	59.000.000.000	59.000.000.000
<i>Các khách hàng khác</i>	5.600.777.796	4.920.042.425
b- Phải thu khách hàng dài hạn	8.318.000.000	8.318.000.000
Trong đó:		
- Phải thu các bên liên quan dài hạn	8.318.000.000	8.318.000.000
<i>Lê Văn Hương</i>	8.318.000.000	8.318.000.000
- Phải thu khách hàng khác dài hạn		
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.032.289.313.866</b>	<b>1.052.467.773.455</b>
	-	-
<b>4- Trả trước cho người bán</b>	<b>Số cuối kỳ (30/09/2021)</b>	<b>Số đầu năm (01/01/2021)</b>
Trả trước cho các bên liên quan	190.257.645.080	186.499.974.132
<i>Công ty CP ĐTPTXD số 1</i>	3.757.670.948	
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam</i>	186.499.974.132	186.499.974.132
Các nhà cung cấp khác	29.589.194.978	19.744.996.675
<i>Công ty CP A&amp;T</i>	-	1.520.499.820
<i>Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Thành Đạt</i>	13.290.553.346	838.903.481
<i>Các khoản trả trước người bán khác</i>	16.298.641.632	17.385.593.374
<b>Cộng</b>	<b>219.846.840.058</b>	<b>206.244.970.807</b>
	-	-
<b>5- Phải thu về cho vay</b>	<b>Số cuối kỳ (30/09/2021)</b>	<b>Số đầu năm (01/01/2021)</b>
<b>a) Cho vay ngắn hạn</b>	<b>47.780.000.000</b>	<b>68.951.231.700</b>
Công Ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	47.780.000.000	59.860.000.000
Công ty CP ĐTPTXD Phước An	-	9.091.231.700

<b>b) Cho vay dài hạn</b>	<b>56.800.000.000</b>	<b>56.800.000.000</b>
Công Ty CP Gạch men Anh em DIC	56.800.000.000	56.800.000.000
<b>Cộng</b>	<b>104.580.000.000</b>	<b>125.751.231.700</b>
	-	-
<b>6- Các khoản phải thu khác</b>	<b>Số cuối kỳ (30/09/2021)</b>	<b>Số đầu năm (01/01/2021)</b>
a) Ngắn hạn	1.212.455.490.323	868.335.191.695
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	-	-
- Phải thu người lao động	-	-
- Tạm ứng	70.371.668.190	133.128.783.092
- Ký quỹ, ký cược	87.802.343.485	-
- Phải thu khác	1.054.281.478.648	735.206.408.603
Phải thu các bên liên quan	71.272.939.584	58.719.163.901
<i>Cty CP Gạch men anh em DIC</i>	<i>21.105.614.785</i>	<i>18.284.967.981</i>
<i>Công ty TNHH Du lịch DIC</i>	<i>11.169.505.951</i>	<i>5.453.872.688</i>
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam</i>	<i>38.997.818.848</i>	<i>34.980.323.232</i>
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng	999.839.105	1.363.458.304
Phải thu khác	982.008.699.959	675.123.786.398
<i>Tạm ứng đền bù dự án Bắc Vũng Tàu</i>	<i>291.352.245.638</i>	<i>179.078.845.600</i>
<i>Tạm ứng đền bù dự án Long Tân</i>	<i>619.449.187.600</i>	<i>455.201.677.600</i>
<i>Tạm ứng đền bù dự án Bàu Trũng</i>	<i>2.000.000.000</i>	<i>2.000.000.000</i>
<i>Tạm ứng đền bù dự án Chí Linh</i>	<i>53.400.159.419</i>	<i>23.059.316.559</i>
<i>Tạm ứng đền bù dự án Hiệp Phước</i>	<i>4.810.000.000</i>	<i>4.810.000.000</i>
<i>Phải thu khác</i>	<i>10.997.107.302</i>	<i>10.973.946.639</i>
b) Dài hạn	3.110.272.967.009	3.110.272.967.009
- Phải thu về góp vốn liên doanh		
<i>Công ty CP Đầu tư và thương mại DIC</i>	<i>3.000.000.000</i>	<i>3.000.000.000</i>
<i>Công ty CP Đầu tư xây dựng A.T.A</i>	<i>79.999.999.999</i>	<i>79.999.999.999</i>
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Thiên Tân</i>	<i>1.298.153.760.510</i>	<i>1.298.153.760.510</i>
<i>Công ty CP Đầu tư Đức Hòa III-Resco</i>	<i>1.729.119.206.500</i>	<i>1.729.119.206.500</i>
- Ký quỹ, ký cược	-	-
- Phải thu khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>4.322.728.457.332</b>	<b>3.978.608.158.704</b>

<b>7- Hàng tồn kho</b>	<b>Số cuối kỳ (30/09/2021)</b>	<b>Số đầu năm (01/01/2021)</b>
Nguyên liệu, vật liệu:	2.616.226.270	2.586.990.615
Công cụ dụng cụ	334.694.000	-
Chi phí SX, KD dở dang:	4.058.640.861.105	4.056.067.432.937
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án CSHT khu Trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu</i>	3.589.492.993	50.608.246.766
<i>Dự án khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước</i>	443.631.074.407	531.934.780.859
<i>Dự án khu đô thị trục đường 51B, Vũng Tàu</i>	23.334.807.503	7.677.086.040
<i>Dự án chung cư B13 - Vũng Tàu Gateway</i>	-	11.644.473.689
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	2.069.647.847.022	2.110.409.389.056
<i>Dự án khu dân cư P4 Hậu Giang</i>	338.530.978.440	276.510.101.542
<i>Dự án khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch</i>	65.697.723.165	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>	344.470.383.101	312.694.867.834
<i>Dự án khu phức hợp Capsaintjacques</i>	390.240.373.417	347.668.344.580
<i>Dự án khu nhà ở Lam Hạ Center Point</i>	46.913.150.016	29.649.846.262
<i>Dự án Block B Pullman</i>	278.262.411.361	278.262.411.361
<i>Chi phí dở dang khác</i>	54.044.877.923	46.278.927.918
Hàng hóa bất động sản	46.386.951.092	66.717.336.565
Hàng hóa	1.119.215.453	461.292.325
Hàng gửi đi bán	-	-
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>4.109.097.947.920</b>	<b>4.125.833.052.442</b>
- Dự phòng giảm giá Hàng tồn kho		
- Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	<b>4.109.097.947.920</b>	<b>4.125.833.052.442</b>
	-	-
<b>8- Chi phí trả trước</b>	<b>Số cuối kỳ (30/09/2021)</b>	<b>Số đầu năm (01/01/2021)</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>161.605.337.881</b>	<b>88.840.633.086</b>
Công cụ dụng cụ	1.362.021.832	1.558.325.772
Chi phí bán hàng chờ phân bổ	160.243.316.049	87.282.307.314
<b>b) dài hạn</b>	<b>595.923.327</b>	<b>266.893.885</b>
Công cụ dụng cụ	595.923.327	266.893.885
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>162.201.261.208</b>	<b>89.107.526.971</b>

**9- Tài sản cố định hữu hình:**

Khoản mục	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>						
Số dư đầu năm	126.361.244.661	10.477.929.378	43.040.436.209	6.390.336.616	2.582.189.472	188.852.136.336
Tăng trong kỳ	5.485.995.578	711.000.000	3.146.135.454	47.000.000	-	9.390.131.032
- Mua trong kỳ	-	711.000.000	3.146.135.454	47.000.000	-	3.904.135.454
- Đầu tư XDCB hoàn thành trong kỳ	5.485.995.578	-	-	-	-	5.485.995.578
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	(105.786.137.471)	(6.931.230.800)	-	-	(3.064.141.668)	(115.781.509.939)
- Thanh lý, nhượng bán	(105.786.137.471)	(6.931.230.800)	-	-	(3.064.141.668)	(115.781.509.939)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối quý	26.061.102.768	4.257.698.578	46.186.571.663	6.437.336.616	(481.952.196)	82.460.757.429
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	44.898.679.224	9.003.916.900	20.142.388.710	4.706.561.653	2.225.251.071	80.976.797.558
Tăng trong kỳ	1.205.515.638	498.793.505	2.660.513.217	495.075.213	109.080.380	4.968.977.953
- Khấu hao trong kỳ	1.205.515.638	498.793.505	2.660.513.217	495.075.213	109.080.380	4.968.977.953
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	(34.786.528.631)	(6.787.844.117)	-	-	(2.951.180.636)	(44.525.553.384)
- Thanh lý, nhượng bán	(34.786.528.631)	(6.787.844.117)	-	-	(2.951.180.636)	(44.525.553.384)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối quý	11.317.666.231	2.714.866.288	22.802.901.927	5.201.636.866	(616.849.185)	41.420.222.127
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ HH</b>						
- Tại ngày đầu quý	81.462.565.437	1.474.012.478	22.898.047.499	1.683.774.963	356.938.401	107.875.338.778
- Tại ngày cuối quý	14.743.436.537	1.542.832.290	23.383.669.736	1.235.699.750	134.896.989	41.040.535.302

**10- Tài sản cố định vô hình:**

	Quyền sử dụng đất	Bản quyền, bằng sáng chế	Nhãn hiệu hàng hoá	Phần mềm máy vi tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ vô hình</b>						-
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>624.157.000</b>	-	-	<b>527.737.000</b>	-	<b>1.151.894.000</b>
- Mua trong kỳ						
- Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp	3.065.082.600					3.065.082.600
- Tăng khác						-
- Giảm khác						
- Thanh lý, nhượng bán						
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>3.689.239.600</b>	-	-	<b>527.737.000</b>	-	<b>4.216.976.600</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>213.527.372</b>			<b>82.244.192</b>		<b>197.102.192</b>
- Khấu hao trong kỳ	12.318.885			79.160.553		91.479.438
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>225.846.257</b>			<b>161.404.745</b>		<b>387.251.002</b>
<b>Giá trị còn lại của TSCĐVH</b>						
- Tại ngày đầu kỳ	410.629.628			445.492.808		856.122.436
- Tại ngày cuối kỳ	3.463.393.343			366.332.255		3.829.725.598

**11. Bất động sản đầu tư**

*Đơn vị tính: VND*

	Quyền sử dụng đất	Bất động sản đầu tư khác	Tổng Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>144.455.832.878</b>	<b>44.733.677.800</b>	<b>189.189.510.678</b>
Số tăng trong năm	-	-	-
- Mua trong kỳ			

Số giảm trong năm	-	-	-
- Giảm do góp vốn		44.733.677.800	44.733.677.800
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>144.455.832.878</b>		<b>144.455.832.878</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>34.910.159.586</b>	<b>2.236.683.893</b>	<b>37.146.843.479</b>
Số tăng trong năm	2.166.837.489	671.005.170	2.837.842.659
Khấu hao trong năm	2.166.837.489	671.005.170	2.837.842.659
Tăng khác			-
Số giảm trong năm	-	-	-
- Giảm do góp vốn		2.907.689.063	2.907.689.063
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>37.076.997.075</b>		<b>37.076.997.075</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
<b>Tại ngày đầu năm</b>	<b>109.545.673.292</b>	<b>42.496.993.907</b>	<b>152.042.667.199</b>
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>107.378.835.803</b>		<b>107.378.835.803</b>

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

<b>12- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>Số cuối kỳ (30/09/2021)</b>	<b>Số đầu năm (01/01/2020)</b>
Mỏ đá tại Gia Kiệm, Thống Nhất - Đồng Nai	1.173.048.503	1.173.048.503
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác		
<b>Cộng</b>	<b>1.173.048.503</b>	<b>1.173.048.503</b>

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30-09-2021

30/09/2021

01/01/2021

13- Đầu tư tài chính dài hạn:	Số lượng CP	Tỷ lệ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>13.1- Đầu tư vào công ty con</b>			<b>1.152.636.819.679</b>	<b>(337.398.515.270)</b>	<b>815.238.304.409</b>	<b>1.111.979.616.253</b>	<b>(321.198.426.586)</b>	<b>790.781.189.667</b>
Công ty TNHH Du Lịch DIC		99,96%	784.498.221.388	(254.923.753.557)	529.574.467.831	784.498.221.388	(237.922.074.111)	546.576.147.277
Công ty CP Thủy Cung DIG	14.725.000	95,00%	147.250.000.000		147.250.000.000	147.250.000.000		147.250.000.000
Công ty TNHH ĐĐTPTXD Hà Nam		100,00 %	77.391.698.291	(7.224.761.713)	70.166.936.578	77.391.698.291	(8.026.352.475)	69.365.345.816
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	16.025.965	89,03%	75.250.000.000	(75.250.000.000)	-	75.250.000.000	(75.250.000.000)	-
Công ty CP Đầu tư phát triển Tâm Nhìn DIC	2.700.000	98,67%	27.000.000.000		27.000.000.000			
Công ty CP Đầu tư phát triển Thương Mại DIC	2.652.000	98,67%	26.520.000.000		26.520.000.000			
Công ty CP ĐĐTPTXD – DIC Số 1	1.550.200	51,67%	14.726.900.000		14.726.900.000	14.726.900.000		14.726.900.000
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Số 2					-	12.862.796.574		12.862.796.574
<b>13.2- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>			<b>168.385.545.074</b>	<b>-</b>	<b>168.385.545.074</b>	<b>157.972.748.500</b>	<b>(613.002.198)</b>	<b>157.359.746.302</b>
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	13.444.135	39,29%	117.602.184.500		117.602.184.500	117.602.184.500		117.602.184.500
Công ty CP Bất động sản DIC	3.568.500	42,68%	19.938.000.000		19.938.000.000	19.938.000.000		19.938.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Bê tông	1.259.994	36,00%	17.982.564.000		17.982.564.000	17.982.564.000		17.982.564.000
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Số 2	1.387.980	36,99%	12.862.796.574		12.862.796.574			-

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30-09-2021

Công ty cổ phần DIC Toàn Cầu	-	2.450.000.000	(613.002.198)	1.836.997.802
<b>13.3 - Đầu tư dài hạn khác</b>	<b>155.988.909.000</b>	<b>(40.706.542.930)</b>	<b>115.282.366.070</b>	<b>116.681.597.894</b>
<b>+ Cổ phiếu</b>	<b>117.988.909.000</b>	<b>(40.706.542.930)</b>	<b>77.282.366.070</b>	<b>78.681.597.894</b>
Công ty cổ phần Phát triển đô thị Phú Quốc	5.000.000	6,67%	50.000.000.000	50.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và thương mại DIC	3.922.577	14,75%	19.498.407.977	21.124.945.235
Công ty CP Cao su Phú Riềng Kratie	2.000.000	5,00%	20.000.000.000	(20.000.000.000)
Công ty CP Sông Đà Hà Nội	600.000	15,00%	6.000.000.000	6.000.000.000
Công ty CP Vina Đại Phước	161.000	0,10%	1.610.000.000	(227.305.434)
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Hội An	16.350	0,50%	173.958.093	173.958.093
<b>+ Công trái, trái phiếu</b>	<b>38.000.000.000</b>	-	<b>38.000.000.000</b>	<b>38.000.000.000</b>
TP NH TMCP ĐT&PT VN CN BRVT	10.000.000.000		10.000.000.000	10.000.000.000
TP NH NN&PTNT Việt Nam CN Đồng Nai	8.000.000.000		8.000.000.000	8.000.000.000
TP NH TMCP Công thương VN CN Bình Xuyên	20.000.000.000		20.000.000.000	20.000.000.000
<b>Giá trị thuần của đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>1.477.011.273.753</b>	<b>(378.105.058.200)</b>	<b>1.098.906.215.553</b>	<b>1.064.822.533.863</b>
	<b>1.425.941.273.753</b>	<b>(361.118.739.890)</b>		<b>1.064.822.533.863</b>

<b>14- Phải trả người bán</b>	<b>Số cuối kỳ (30/09/2021)</b>	<b>Số đầu năm (01/01/2021)</b>
<b>a) Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>182.403.480.717</b>	<b>376.564.916.511</b>
- Các đối tượng chiếm trên 10% tổng số phải trả	67.707.933.617	94.419.365.475
<i>Công ty TNHH Kỹ nghệ Toàn Tâm</i>	315.995.000	315.995.000
<i>Công ty cổ phần A&amp;T</i>	17.477.571.661	-
<i>Công ty CP ĐTPTXD Phước An</i>	5.014.702.378	13.852.235.433
<i>Công ty TNHH TM&amp;DV CN Hưng Việt</i>	1.684.613.765	4.526.691.516
<i>Công ty TNHH MTV Xây dựng Nhật Gia</i>	1.681.127.951	2.746.648.026
<i>Công ty TNHH Dịch vụ cây xanh Tiến Thành</i>	325.062.301	325.062.301
<i>Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Hòa Bình</i>	331.230.067	2.526.962.665
<i>Công ty cổ phần xây dựng Hà Nội CPM</i>	-	1.208.354.978
<i>Công ty TNHH TM Lê Huỳnh</i>	741.988.320	4.946.588.523
<i>Công ty CP Phát triển Thương mại Thiên Quang</i>	36.041.820.778	44.906.803.424
<i>Công ty TNHH Thang máy MITSUBISHI Việt Nam</i>	2.232.955.000	9.409.000.000
<i>Công ty TNHH TM DV &amp; XD Phương Nguyên</i>	1.860.866.396	9.655.023.609
- Phải trả người bán là các bên liên quan	81.954.505.532	244.122.685.754
<i>Cty CP ĐTPTXD số 1</i>	-	105.704.328.336
<i>Công ty TNHH Du lịch DIC</i>	3.863.148.925	794.639.738
<i>Cty CP ĐTPTXD DIC số 2</i>	30.597.977.920	51.658.270.796
<i>Công ty Cp Bất động sản DIC</i>	23.363.477.113	12.448.797.254
<i>Công ty CP DIC số 4</i>	24.129.901.574	71.878.401.001
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam</i>	-	1.638.248.629
- Phải trả các đối tượng khác	32.741.041.568	38.022.865.282
<b>b) Phải trả người bán dài hạn</b>	-	-
- Các đối tượng chiếm trên 10% tổng số quá hạn		
- Phải trả người bán dài hạn là các bên liên quan		
- Phải trả dài hạn các đối tượng khác		
<b>c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>		
<b>Cộng</b>	<b>182.403.480.717</b>	<b>376.564.916.511</b>
	-	-

<b>15- Người mua trả tiền trước</b>		<b>Số cuối kỳ (30/09/2021)</b>	<b>Số đầu năm (01/01/2021)</b>	
<b>a) Ngắn hạn</b>		<b>2.034.984.974.713</b>	<b>1.987.527.089.449</b>	
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn các bên liên quan		-	-	
- Người mua trả tiền trước các dự án		2.033.529.129.462	1.986.003.971.398	
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>		890.460.277.071	634.582.902.217	
<i>Dự án khu đô thị Chí Linh</i>		45.820.448.306	45.915.773.651	
<i>Dự án khu Du lịch sinh thái Đại Phước</i>		80.145.821.261	139.546.849.603	
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước</i>		390.988.309.748	381.018.355.421	
<i>Dự án căn hộ cao cấp DIC Phoenix</i>		23.574.364.287	35.691.386.195	
<i>Dự án căn hộ cao cấp Vũng Tàu Gateway</i>		154.459.249.817	347.744.414.936	
<i>Dự án DIC Star Aparts Hotel Vũng Tàu</i>		439.206.880.619	392.630.511.022	
<i>Dự án khác</i>		8.873.778.353	8.873.778.353	
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác		1.455.845.251	1.523.118.051	
<b>b) Dài hạn</b>		-	-	
- Người mua trả tiền trước dài hạn các bên liên quan		-	-	
- Người mua trả tiền trước dài hạn khác		-	-	
<b>Cộng</b>		<b>2.034.984.974.713</b>	<b>1.987.527.089.449</b>	
<b>16- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước</b>				
	<b>Đầu năm</b>	<b>Số phải nộp trong kỳ</b>	<b>Số đã thực nộp trong kỳ</b>	<b>Số cuối kỳ</b>
<b>a) Phải nộp</b>				
- Thuế giá trị gia tăng	11.635.519.054	42.863.722.400	19.257.159.187	35.242.082.267
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	77.712.056.611	44.996.402.477	113.854.322.312	8.854.136.776
- Thuế thu nhập cá nhân	999.438.836	3.072.176.321	3.736.866.426	334.748.731
- Thuế tài nguyên	13.314.432	97.877.669	111.192.101	-
- Tiền thuê đất	96.117.457.120	(12.331.193.222)	626.676.144	83.159.587.754
- Thuế bảo vệ môi trường	29.516.517	273.093.581	288.496.688	14.113.410
- Thuế môn bài	8.222.777.132	4.000.000	4.000.000	8.222.777.132
<b>Cộng</b>		<b>194.730.079.702</b>	<b>137.878.712.858</b>	<b>135.827.446.070</b>
<b>b) Phải thu</b>				
- Thuế giá trị gia tăng	-	-	-	-

- Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.798.974.473	-	6.914.339.810	18.713.314.283
- Thuế thu nhập cá nhân	-	-	-	-
- Thuế tài nguyên	-	-	90.996.282	90.996.282
<b>Cộng</b>	<b>11.798.974.473</b>	<b>-</b>	<b>7.005.336.092</b>	<b>18.804.310.565</b>
<b>17- Chi phí phải trả</b>		<b>Số cuối kỳ (30/09/2021)</b>	<b>Số đầu năm (01/01/2021)</b>	
<b>a) Ngắn hạn</b>		<b>123.882.187.335</b>	<b>6.501.838.567</b>	
Lãi vay phải trả		1.444.989.331	2.567.971.560	
Chi phí bán hàng		65.603.305	528.935.345	
Chi phí các dự án		122.260.100.978	2.853.113.480	
Phí kiểm toán báo cáo tài chính, khác		111.493.721	551.818.182	
<b>b) Dài hạn</b>		-	-	
Lãi vay phải trả		-	-	
Chi phí phải trả khác		-	-	
<b>Cộng</b>		<b>123.882.187.335</b>	<b>6.501.838.567</b>	
<b>18- Doanh thu chưa thực hiện</b>		<b>Số cuối kỳ (30/09/2021)</b>	<b>Số đầu năm (01/01/2021)</b>	
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Doanh thu nhận trước		1.687.117.996	3.374.235.992	
<b>Cộng</b>		<b>1.687.117.996</b>	<b>3.374.235.992</b>	
<b>b) Dài hạn</b>				
Doanh thu nhận trước		123.721.956.358	124.565.515.356	
<b>Cộng</b>		<b>123.721.956.358</b>	<b>124.565.515.356</b>	
c) Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng		-	-	
<b>Cộng</b>		-	-	
<b>19- Các khoản phải trả, phải nộp khác</b>		<b>Số cuối kỳ (30/09/2021)</b>	<b>Số đầu năm (01/01/2021)</b>	
<b>a) Ngắn hạn</b>		<b>2.691.143.865.023</b>	<b>2.662.235.992.342</b>	
- Tài sản thừa chờ xử lý		-	-	
- Kinh phí công đoàn		570.506.927	627.004.486	
- Bảo hiểm xã hội		363.386.489	944.508	
- Bảo hiểm y tế		94.194.664	18.846.021	

- Bảo hiểm thất nghiệp	11.939.144	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	6.017.219.500	9.277.219.500
- Cổ tức phải trả	1.059.245.757	1.133.155.757
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.683.027.372.542	2.651.178.822.070
<i>Trong đó: các khoản có giá trị lớn</i>		
<i>Hội đồng đền bù, giải phóng mặt bằng TT Chí Linh</i>	<i>12.793.823.186</i>	<i>12.793.823.186</i>
<i>Hội đồng đền bù, giải phóng MB DA Nam Vĩnh Yên</i>	<i>11.622.995.772</i>	<i>13.356.488.159</i>
<i>Hội đồng đền bù, giải phóng MB DA Phương Nam</i>	<i>330.036.732</i>	<i>330.036.732</i>
<i>Hội đồng đền bù DA khu dân cư P4 Hậu Giang</i>	<i>26.587.260</i>	<i>26.587.260</i>
<i>Lệ phí trước bạ, kinh phí bảo trì chung cư</i>	<i>92.178.575.301</i>	<i>85.526.052.508</i>
<i>CN Công ty CP Đầu tư xây dựng A.T.A</i>	<i>116.388.584.457</i>	<i>116.388.584.457</i>
<i>Công ty cổ phần Thủy Cung DIG</i>	<i>147.250.000.000</i>	<i>147.250.000.000</i>
<i>Công ty TNHH ĐTPTXD Hà Nam</i>	<i>10.634.645.326</i>	<i>10.634.645.326</i>
<i>Công ty TNHH Phước An</i>	<i>-</i>	<i>3.762.340.086</i>
<i>Công ty CP Đầu tư và Phát triển Tân Long</i>	<i>2.231.550.000.000</i>	<i>2.231.550.000.000</i>
<i>Khách hàng đặt chỗ mua bất động sản</i>	<i>7.024.527.275</i>	<i>26.194.980.294</i>
<i>Nhà đầu tư nộp tiền phát hành CP riêng lẻ</i>	<i>40.000.000.000</i>	
<i>Các khoản phải trả khác</i>	<i>13.227.597.233</i>	<i>3.365.284.062</i>
<b>b) Dài hạn</b>	<b>19.919.120.000</b>	<b>19.878.120.000</b>
- Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	319.120.000	278.120.000
- Các khoản phải trả dài hạn về nhận góp vốn liên doanh	19.600.000.000	19.600.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	-
<b>c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>		

	Số đầu kỳ	Trong kỳ		Số cuối kỳ
	01/01/2021	Tăng	Giảm	30/09/2021
<b>20- Vay và nợ thuê tài chính</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Tăng</b>	<b>Giảm</b>	<b>Giá trị</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>472.195.238.584</b>	<b>576.934.323.374</b>	<b>615.101.094.509</b>	<b>434.028.467.449</b>
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>129.988.629.617</b>	<b>381.723.323.374</b>	<b>381.714.485.542</b>	<b>129.997.467.449</b>
<i>NH TMCP Đầu tư và phát triển VN-CN Vũng Tàu</i>	<i>29.988.629.617</i>	<i>44.135.957.374</i>	<i>44.127.119.542</i>	<i>29.997.467.449</i>
<i>Ngân hàng NN&amp;PTNT VN-CN Đồng Nai</i>	<i>100.000.000.000</i>			<i>100.000.000.000</i>
<i>NH TMCP Bưu điện Liên Việt-CN Vũng Tàu</i>		<i>271.000.000.000</i>	<i>271.000.000.000</i>	<i>-</i>
<i>NH TMCP Công thương VN-CN Bình Xuyên</i>				<i>-</i>
<i>NH TMCP Phương Đông CN Vũng Tàu</i>	<i>-</i>	<i>66.587.366.000</i>	<i>66.587.366.000</i>	<i>-</i>

NH TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN BRVT				-
NH TMCP Á Châu - CN Hồ Chí Minh				-
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>342.206.608.967</b>	<b>195.211.000.000</b>	<b>233.386.608.967</b>	<b>304.031.000.000</b>
NH TMCP Đầu tư và phát triển VN-CN Vũng Tàu	197.557.000.000	80.000.000.000	150.000.000.000	127.557.000.000
Ngân hàng NN&PTNT VN-CN Đồng Nai				-
NH TMCP Bưu điện Liên Việt-CN Vũng Tàu				-
NH TMCP Công thương VN-CN Bình Xuyên	128.000.000.000	115.211.000.000	66.737.000.000	176.474.000.000
NH TMCP Phương Đông CN Vũng Tàu				-
NH TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN BRVT				-
NH TMCP Á Châu - CN Hồ Chí Minh	16.649.608.967		16.649.608.967	-
<b>b) Vay dài hạn</b>	<b>811.489.271.511</b>	<b>276.126.368.192</b>	<b>225.579.500.000</b>	<b>862.036.139.703</b>
NH TMCP Đầu tư và phát triển VN-CN Vũng Tàu	29.489.271.511	166.825.968.154	80.000.000.000	116.315.239.665
Ngân hàng NN&PTNT VN-CN Đồng Nai				-
NH TMCP Bưu điện Liên Việt-CN Vũng Tàu				-
NH TMCP Công thương VN-CN Bình Xuyên	782.000.000.000	9.366.000.000	145.579.500.000	645.786.500.000
NH TMCP Phương Đông CN Vũng Tàu				-
NH TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN BRVT		99.934.400.038		99.934.400.038
NH TMCP Á Châu - CN Hồ Chí Minh	-			-
<b>c) Trái phiếu phát hành</b>	<b>-</b>	<b>1.960.900.000.000</b>	<b>-</b>	<b>1.960.900.000.000</b>
NH TMCP PT TP. HCM		1.960.900.000.000		1.960.900.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.283.684.510.095</b>	<b>2.813.960.691.566</b>	<b>840.680.594.509</b>	<b>3.256.964.607.152</b>

**21- Vốn chủ sở hữu:**

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

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>3.149.436.010.000</b>	<b>208.157.989.707</b>	-	<b>189.048.239.781</b>	<b>549.428.909.079</b>	<b>3.197.431.209.315</b>
Thường cổ phiếu						
Chia cổ tức bằng cổ phiếu						-
Phát hành cổ phiếu riêng lẻ	35.489.500.000	(226.500.000)				-
Mua cổ phiếu quỹ			(90.270.193.851)			35.263.000.000
Bán cổ phiếu quỹ		88.604.048.714	90.270.193.851			(90.270.193.851)
Lãi (lỗ) trong năm nay					487.364.672.353	178.874.242.565
Trích lập các quỹ				23.776.352.701	(47.552.705.401)	487.364.672.353
Chia cổ tức						(23.776.352.700)
Tặng, giảm khác						-
						-
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>3.184.925.510.000</b>	<b>296.535.538.421</b>	-	<b>212.824.592.482</b>	<b>989.240.876.031</b>	<b>4.683.526.516.934</b>
Thường cổ phiếu						
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	913.984.110.000				(913.984.110.000)	-
Phát hành cổ phiếu người LĐ	150.000.000.000	74.837.000.000				-
Phát hành cổ phiếu riêng lẻ						224.837.000.000
Bán cổ phiếu quỹ						-
Lãi (lỗ) trong năm nay					147.934.194.825	-
Trích lập các quỹ				14.620.940.171	(48.736.467.235)	147.934.194.825
Chia cổ tức						(34.115.527.064)
Tặng, giảm khác						-
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>4.248.909.620.000</b>	<b>371.372.538.421</b>	-	<b>227.445.532.653</b>	<b>174.454.493.621</b>	<b>5.022.182.184.695</b>

b	Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu	Từ 01/01/2021 đến 30/09/2021	Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020
		VND	VND
	Vốn góp đầu năm	3.184.925.510.000	3.149.436.010.000
	Vốn góp tăng trong kỳ	1.063.984.110.000	35.489.500.000
	<i>Chia cổ phiếu thưởng</i>		
	<i>Chia cổ tức bằng cổ phiếu</i>	913.984.110.000	
	<i>Phát hành cổ phiếu Esop</i>	150.000.000.000	
	<i>Phát hành riêng lẻ</i>		35.489.500.000
	Vốn góp giảm trong kỳ		
	Vốn góp cuối kỳ	4.248.909.620.000	3.184.925.510.000
<b>c</b>	<b>Cổ phiếu</b>	<b>Cuối kỳ</b>	<b>Đầu kỳ</b>
	Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	424.890.962	318.492.551
	Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	424.890.962	318.492.551
	<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	424.890.962	318.492.551
	Số lượng cổ phiếu được mua lại		
	<i>Cổ phiếu phổ thông</i>		
	Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	424.890.962	318.492.551
	<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	424.890.962	318.492.551
	Mệnh giá cổ phiếu	10.000	10.000

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

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
<b>1- Doanh thu</b>	<b>370.981.025.165</b>	<b>1.222.326.577.120</b>	<b>715.375.639.043</b>	<b>1.340.687.465.076</b>
Doanh thu kinh doanh hàng hóa		-		-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	12.491.129.369	36.746.057.430	14.117.096.054	51.344.969.793
Doanh thu xây lắp		-		-

Doanh thu kinh doanh bất động sản	357.788.154.980	1.182.781.272.101	700.036.609.256	1.285.984.694.187
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	701.740.816	2.799.247.589	1.221.933.733	3.357.801.096
Doanh thu khác		-		-
<b>2- Giảm trừ Doanh thu</b>	-	<b>5.816.631.941</b>	<b>5.720.240.071</b>	<b>13.026.337.681</b>
Hàng bán bị trả lại		5.816.631.941	5.720.240.071	13.026.337.681
Giảm giá hàng bán		-		-
Thuế tiêu thụ đặc biệt		-		-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
<b>3- Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>370.981.025.165</b>	<b>1.216.509.945.179</b>	<b>709.655.398.972</b>	<b>1.327.661.127.395</b>
Doanh thu thuần kinh doanh hàng hóa	-	-	-	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	12.491.129.369	36.746.057.430	14.117.096.054	51.344.969.793
Doanh thu thuần xây lắp	-	-	-	-
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	357.788.154.980	1.176.964.640.160	694.316.369.185	1.272.958.356.506
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản đầu tư	701.740.816	2.799.247.589	1.221.933.733	3.357.801.096
Doanh thu thuần khác	-	-	-	-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
<b>4- Giá vốn</b>	<b>194.185.196.631</b>	<b>724.960.861.807</b>	<b>489.727.687.966</b>	<b>936.246.110.181</b>
Giá vốn kinh doanh hàng hóa		-		-
Giá vốn cung cấp dịch vụ	6.367.539.030	20.179.743.652	8.969.165.618	32.037.857.908
Giá vốn xây lắp		-		-
Giá vốn kinh doanh bất động sản	186.871.710.048	701.943.275.496	479.812.574.795	901.370.409.614
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	945.947.553	2.837.842.659	945.947.553	2.837.842.659
Giá vốn khác		-		-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
<b>5- Doanh thu tài chính</b>	<b>4.700.935.929</b>	<b>12.584.173.891</b>	<b>12.416.645.841</b>	<b>27.146.596.857</b>
Lãi tiền gửi, cho vay	4.700.935.929	12.584.173.891	6.722.380.241	21.452.331.257
Chênh lệch tỷ giá		-		-
Hoàn nhập dự phòng tài chính		-		-
Cổ tức		-	5.694.265.600	5.694.265.600
Lãi trái phiếu		-		-
Nhượng bán các khoản đầu tư tài chính		-		-
Doanh thu tài chính khác		-		-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
<b>6- Chi phí tài chính</b>	<b>32.105.243.804</b>	<b>59.396.099.712</b>	<b>91.397.072.911</b>	<b>99.195.405.640</b>
Lãi vay	14.437.793.843	42.324.221.627	4.645.336.438	12.403.525.851
Chiết khấu thanh toán	68.129.453	85.559.775	133.346.513	173.489.829
Dự phòng tài chính	17.599.320.508	16.986.318.310		-
Chênh lệch tỷ giá		-	18.466	18.466
Nhượng bán các khoản đầu tư tài chính		-	86.618.371.494	86.618.371.494
Chi phí tài chính khác		-		-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
<b>7- Thu nhập khác</b>	<b>11.900.227.830</b>	<b>15.821.749.315</b>	<b>2.818.082.146</b>	<b>12.114.482.015</b>
Thanh lý tài sản		-		4.545.455
Phạt vi phạm hợp đồng		2.937.329.413	770.772.772	1.680.120.825
Phạt tiền lãi do chậm thanh toán	205.024.567	1.153.964.538	1.970.955.977	5.450.036.999
Chênh lệch do đánh giá tồn kho	11.694.011.263	11.694.011.263		2.240.111.580
Thu do chi hộ		-		-
Thu nhập khác	1.192.000	36.444.101	76.353.397	2.739.667.156

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
<b>8- Chi phí khác</b>	<b>359.775.217</b>	<b>77.594.055.926</b>	<b>425.130.852</b>	<b>3.456.385.783</b>
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý		70.741.376.254		207.175.000
Phạt vi phạm hợp đồng		2.159.230.660		2.395.744.000
Phạt vi phạm hành chính	359.487.533	2.138.160.345	81.649.438	443.505.390
Chi hộ		-		-
Chi phí khác	287.684	2.555.288.667	343.481.414	409.961.393

## 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	40.676.691.491
		Bán hàng hóa, dịch vụ	22.382.510
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	Mua sản phẩm	3.180.520.325
		Bán hàng hóa, dịch vụ	1.787.814.042
Công ty CP DIC số 2	Công ty con	Mua sản phẩm	106.246.200.707
		Bán hàng hóa, dịch vụ	182.220.323
Công ty CP Gạch men anh em DIC	Công ty con	Mua sản phẩm	
		Lãi vay nội bộ	2.820.646.804
Công ty CP Thủy Cung DIG	Công ty con	Mua sản phẩm	
Công ty CP DIC số 4	Công ty liên kết	Mua sản phẩm	21.023.777.095
		Bán hàng hóa, dịch vụ	17.227.000
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Mua sản phẩm	176.796.141.905
Công ty CP ĐTPTXD Bê tông	Công ty liên kết	Mua sản phẩm	
		Bán hàng hóa, dịch vụ	271.904.848
Công ty CP Vina Đại Phước	Công ty khác	Mua sản phẩm	
		Bán hàng hóa, dịch vụ	2.895.227.415

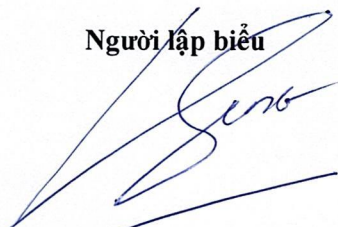
### 2- Thông tin về khoản nợ các bên liên quan chưa được thanh toán

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	17.227.000
		Trả trước mua sản phẩm	3.757.670.948

Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	Phải thu khách hàng	162.766.274
		Phải trả nhà cung cấp	3.863.148.925
		Phải thu khác	11.169.505.951
Công ty CP DIC số 2	Công ty con	Phải thu khách hàng	
		Phải trả nhà cung cấp	30.597.977.920
Công ty CP Gạch men anh em DIC	Công ty con	Phải thu khách hàng	
		Cho vay	56.800.000.000
		Lãi vay nội bộ	21.105.614.785
Công ty CP Thủy Cung DIG	Công ty con	Phải thu khách hàng	
		Phải trả khác	147.250.000.000
Công ty TNHH ĐTPTXD Hà Nam	Công ty con	Phải thu khách hàng	
		Phải trả khác	10.634.645.326
Công ty CP DIC số 4	Công ty liên kết	Phải thu khách hàng	331.424.913
		Phải trả nhà cung cấp	24.129.901.574
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Phải thu khách hàng	7.647.647.607
		Phải trả nhà cung cấp	23.363.477.113
Công ty CP ĐTPTXD Bê tông	Công ty liên kết	Phải thu khách hàng	290.481.523
Công ty CP Đầu tư và thương mại DIC	Công ty khác	Phải thu khách hàng	
		Phải thu khác	3.000.000.000
Công ty CP Vina Đại Phước	Công ty khác	Phải thu khách hàng	638.110.615

Vũng Tàu, ngày 29 tháng 10 năm 2021

Người lập biểu

  
Lê Thành Hùng

Kế toán trưởng

  
Bùi Văn Sự

Tổng giám đốc



Hoàng Văn Tăng