

**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 01/01/2019 đến 30/09/2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2019	01/01/2019
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		6.659.307.640.239	5.633.632.858.566
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		1.094.553.499.923	734.834.226.232
1. Tiền	111	V.1	249.808.731.388	399.710.028.684
2. Các khoản tương đương tiền	112		844.744.768.535	335.124.197.548
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	800.000.000
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	-	800.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.967.507.237.865	1.698.828.538.046
1. Phải thu khách hàng	131	V.3	917.689.426.415	1.021.378.799.733
2. Trả trước cho người bán	132	V.4	289.377.746.448	280.241.612.691
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	32.291.231.700	10.000.000.000
4. Các khoản phải thu khác	136	V.6	742.973.284.656	409.931.130.925
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(14.841.698.886)	(22.782.209.051)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		17.247.532	59.203.748
IV. Hàng tồn kho	140		3.408.409.082.887	3.132.716.205.480
1. Hàng tồn kho	141	V.7	3.423.074.215.644	3.147.381.338.237
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(14.665.132.757)	(14.665.132.757)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		188.837.819.564	66.453.888.808
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12	164.783.015.548	61.959.360.755
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		11.499.650.128	1.883.508.666
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.17	12.555.153.888	2.611.019.387
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.172.060.279.589	1.198.475.308.854
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		92.926.974.938	98.981.612.972
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		-	3.538.379.756
3. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	84.608.974.938	87.125.233.216
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2019

Đơn vị tính: VND

II. Tài sản cố định	220		336.687.603.781	360.299.977.621
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	316.994.968.767	340.321.014.030
- Nguyên giá	222		619.303.109.851	686.153.204.379
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(302.308.141.084)	(345.832.190.349)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	19.692.635.014	19.978.963.591
- Nguyên giá	228		20.227.483.179	21.089.386.495
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(534.848.165)	(1.110.422.904)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	157.440.768.877	160.288.894.055
- Nguyên giá	231		189.875.012.128	189.875.012.128
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(32.434.243.251)	(29.586.118.073)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		88.632.445.032	90.943.623.579
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.8	88.632.445.032	90.943.623.579
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		420.638.480.113	402.537.583.742
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.13	184.772.736.610	171.586.948.019
3. Đầu tư dài hạn khác	253	V.14	246.273.369.377	247.513.369.377
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(27.597.625.874)	(28.752.733.654)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.14	17.190.000.000	12.190.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		75.734.006.848	85.423.616.885
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	25.939.140.460	31.837.057.110
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		4.292.089.360	4.360.828.263
3. Lợi thế thương mại	269		45.502.777.028	49.225.731.512
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		7.831.367.919.828	6.832.108.167.420

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2019

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2019	01/01/2019
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		4.015.121.916.043	3.612.748.321.996
I. Nợ ngắn hạn	310		3.127.618.191.872	2.997.356.703.194
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	230.559.810.378	269.753.496.032
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	1.765.452.899.676	1.018.517.219.407
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	49.374.295.535	88.757.613.638
4. Phải trả người lao động	314		13.153.036.802	26.432.890.223
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	16.812.100.888	81.896.712.100
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.19	2.700.858.812	3.541.326.901
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20	387.822.038.731	310.795.724.791
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21	644.278.762.226	1.194.403.948.267
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		17.464.388.824	3.257.771.835
II. Nợ dài hạn	330		887.503.724.171	615.391.618.802
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.15	-	-
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19	151.889.270.001	153.576.387.997
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.20	20.528.800.000	1.443.624.500
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21	679.598.338.174	424.026.756.178
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		35.156.923.980	35.156.923.980
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342		330.392.016	1.187.926.147
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.816.246.003.785	3.219.359.845.424
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.22	3.816.246.003.785	3.219.359.845.424
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		3.149.436.010.000	2.524.847.830.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		208.157.989.707	66.111.261.707
3. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
4. Quỹ đầu tư phát triển	417		195.617.083.138	178.261.388.573
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		169.525.472.880	362.986.662.889
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		76.591.745.217	38.994.756.936
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		92.933.727.663	323.991.905.953
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		93.509.448.060	87.152.702.255
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		7.831.367.919.828	6.832.108.167.420

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Vũng Tàu, ngày 30 tháng 10 năm 2019
Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Xuân Lưu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý 3 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2019		Năm 2018	
			Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	610.330.390.069	1.305.773.365.817	682.521.328.074	1.714.504.496.965
2. Các khoản giảm trừ	02	VI.2	13.395.814.085	18.601.294.114	49.023.082.199	84.381.440.959
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10	VI.3	596.934.575.984	1.287.172.071.703	633.498.245.875	1.630.123.056.006
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	425.214.630.690	950.525.412.081	465.315.871.738	1.203.496.542.173
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		171.719.945.294	336.646.659.622	168.182.374.137	426.626.513.833
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	15.661.449.440	33.551.446.976	6.507.611.397	31.984.312.365
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	13.863.840.958	40.882.259.931	42.827.303.531	53.177.852.401
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		13.716.231.775	24.116.456.824	4.413.848.866	14.763.911.150
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		(19.034.826.818)	(24.731.362.664)	(15.098.670.276)	(57.828.360.501)
9. Chi phí bán hàng	25		19.314.213.442	60.292.413.936	29.591.733.931	78.137.746.545
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		33.509.305.860	99.123.184.017	24.467.510.879	88.609.478.145
11. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		101.659.207.656	145.168.886.050	62.704.766.917	180.857.388.606
12. Thu nhập khác	31	VI.7	4.130.039.101	15.894.611.258	4.806.351.849	37.499.843.145
13. Chi phí khác	32	VI.8	6.055.512.960	10.843.821.590	4.633.140.942	39.759.183.903
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(1.925.473.859)	5.050.789.668	173.210.907	(2.259.340.758)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (60=30+40+50)	50		99.733.733.797	150.219.675.718	62.877.977.824	178.598.047.848
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		35.721.333.658	56.742.994.666	16.313.973.877	50.832.069.292
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		22.912.968	68.738.902	22.912.967	68.738.901
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		63.989.487.171	93.407.942.150	46.541.090.980	127.697.239.655
18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số	70		1.680.926.047	474.214.487	1.596.230.918	2.920.139.958
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	71		62.308.561.124	92.933.727.663	44.944.860.062	124.777.099.697
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)						

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Vũng Tàu, ngày 30 tháng 10 năm 2019

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Thiện Luân

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Quý 3 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		2.148.194.751.189	1.718.621.117.586
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(1.569.811.460.110)	(944.805.304.397)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(113.186.567.664)	(101.874.816.596)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(142.813.831.179)	(163.981.100.682)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(93.943.710.538)	(38.465.502.528)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		171.707.688.669	162.020.596.130
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(331.170.566.481)	(392.172.660.885)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	08		68.976.303.886	239.342.328.628
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		(16.512.148.578)	(13.572.411.461)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		4.658.352.727	1.907.550
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(56.100.000.000)	(257.342.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		60.843.053.256	231.777.323.052
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(82.200.000.000)	(33.033.448.652)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		145.852.867.805	48.235.477.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		77.957.629.109	59.324.476.701
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		134.499.754.319	35.391.324.190
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		617.027.593.000	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		795.160.870.275	403.915.299.683
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(918.185.087.894)	(461.380.680.854)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		(160.149.868.595)	(28.103.736.789)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(177.610.291.300)	(58.498.700)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		156.243.215.486	(85.627.616.660)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		359.719.273.691	189.106.036.158
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		734.834.226.232	202.909.697.337
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	(74.461)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		1.094.553.499.923	392.015.659.034

Người lập biên

Kế toán trưởng

Vũng Tàu, ngày 30 tháng 10 năm 2019

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Thiện Lương

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2019

I. 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 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 – Ban QLDA DIC Hồ Tràm
 - 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
- Vốn điều lệ: 2.999.484.440.000 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 Trần Minh Phú	Phó chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Quang Tín	Ủy viên HĐQT
Ông Hoàng Văn Tăng	Ủy viên HĐQT
Ông Đinh Quang Hoàn	Ủy viên HĐQT - Thành viên độc lập
Bà Phan Thị Mai Hương	Ủy viên HĐQT - Thành viên độc lập

Ban Tổng Giám đốc

Ông Hoàng Văn Tăng	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thị Thanh Huyền	Phó Tổng Giám đốc
Ông Bùi Văn Sự	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Văn Thành	Phó Tổng Giám đốc

Ban kiểm toán nội bộ

Ông Đinh Quang Hoàn
Ông Nguyễn Hùng Cường
Bà Lê Thu Trang

Ủy viên HĐQT - Thành viên độc lập
Phó chủ tịch HĐQT

Trưởng ban
Thành viên
Thành viên

Hội đồng đầu tư

Ông Nguyễn Thiện Tuấn
Ông Nguyễn Hùng Cường
Ông Hoàng Văn Tăng
Ông Đinh Quang Hoàn
Ông Vũ Hữu Điền

Chủ tịch HĐQT
Phó chủ tịch HĐQT
Ủy viên HĐQT
Ủy viên HĐQT
ĐDCE Quỹ DC

Chủ tịch HĐQT
Thành viên
Thành viên
Thành viên
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 CP Du lịch và thương mại 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 ...	68,58%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nam	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới; Sửa chữa xe máy, thiết bị thi công và phương tiện vận tải...	98,00%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng số DIC 2	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng; xây dựng công trình nhà ở, công trình giao thông, thủy lợi; kinh doanh bất	50,07%
Công ty CP Thủy Cung DIG	Xây lắp, kinh doanh khách sạn, du lịch; dịch vụ ăn uống, vui chơi giải trí, thể thao	95%
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	Sản xuất mua bán gạch men, khai thác khoáng sản...	89,03%

b- Danh sách các công ty liên kết

Tên công ty	Ngành hoạt động	Tỷ lệ sở hữu
Công ty CP Bất động sản DIC	Kinh doanh nhà, môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất, quản lý bất động sản, tư vấn đầu tư, xây dựng	42,67%
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	26,72%
Công ty CP Đầu tư Phát triển	Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch, khách sạn, quán	43,00%

Phương Nam	rượu, bia, quầy bar ; kinh doanh dịch vụ ăn uống ; mua bán đồ uống có cồn và đồ uống không có cồn
Công ty CP DIC Toàn Cầu	Môi giới cho thuê tài sản, bất động sản; Môi giới 49% 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

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 2019 của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 31/12/2019.

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG:

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG:

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

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

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

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

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

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

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được kế toán theo phương pháp giá gốc. Khoản vốn góp liên doanh không điều chỉnh theo thay đổi của phần sở hữu của công ty trong tài sản thuần của công ty liên doanh. Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty phản ánh khoản thu nhập được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của Tổng Công ty liên doanh phát sinh sau khi góp vốn liên doanh.

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

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

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

3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Theo dõi chi tiết từng khoản nợ phải thu theo từng đối tượng, thường xuyên tiến hành đối chiếu, kiểm tra, đôn đốc việc thanh toán được kịp thời.

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

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

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

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 – 25 năm
- Máy móc thiết bị	04 – 08 năm
- Phương tiện vận tải	06 – 10 năm
- Dụng cụ quản lý	03 – 06 năm
- Tài sản cố định khác	03 – 05 năm
- Quyền sử dụng đất	38 năm

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

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

7. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

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

8. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

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

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả.

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

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng:

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

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

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

16. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

- Giá vốn hoạt động xây lắp được xác định bằng (=) chi phí thực tế phát sinh tương ứng với khối lượng hoàn thành.
- Giá vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản (=) Tổng chi phí đầu tư chia (:) Tổng diện tích kinh doanh nhân (x) Diện tích bán trong kỳ

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

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

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

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

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

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

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

1- Tiền và các khoản tương đương tiền	Số cuối kỳ 30/09/2019	Số đầu năm 01/01/2019
- Tiền mặt	5.855.242.452	3.496.558.586
- Tiền gửi ngân hàng	234.051.740.990	396.117.449.246
- Tiền đang chuyển	470.000	96.020.852
- Các khoản tương đương tiền	854.646.046.481	335.124.197.548
Ngân hàng TMCP Á Châu – CN Vũng Tàu	71.518.649.222	120.870.879.673
Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu	30.127.397.259	10.253.317.876

Ngân hàng TMCP Công thương VN CN Bình Xuyên	68.000.000.000	40.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	225.000.000.000	40.000.000.000
Ngân hàng NN&PTNT CN Đồng Nai	-	94.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Vũng Tàu	450.000.000.000	30.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội CN BRVT	10.000.000.000	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	-	-
Cộng	1.094.553.499.923	734.834.226.232
	-	-
2- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	Số cuối kỳ 30/09/2019	Số đầu năm 01/01/2019
a- Chứng khoán kinh doanh	-	-
- Tổng giá trị cổ phiếu	-	-
- Tổng giá trị trái phiếu	-	-
- Các khoản đầu tư khác	-	-
b- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	800.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	800.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	800.000.000
- Trái phiếu	-	-
- Các khoản đầu tư khác	-	-
Cộng	-	800.000.000
	-	-
3- Phải thu khách hàng	Số cuối kỳ 30/09/2019	Số đầu năm 01/01/2019
a- Phải thu khách hàng ngắn hạn	917.689.426.415	1.021.378.799.733
Trong đó:		
- Phải thu khách hàng là các bên liên quan ngắn hạn	29.128.074.738	4.093.232.397
<i>Công ty CP ĐTPTXD Bê tông</i>	<i>109.891.275</i>	<i>109.773.300</i>
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	<i>1.199.124.643</i>	<i>1.205.124.643</i>
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	<i>3.848.465.000</i>	-
<i>Công ty CP Vina Đại Phước</i>	<i>1.073.685.645</i>	<i>781.678.376</i>
<i>Công ty CP DIC số 4</i>	<i>22.803.826.000</i>	<i>1.900.000.000</i>
<i>Công Ty TNHH J& D Đại An</i>	<i>93.082.175</i>	<i>93.082.175</i>
<i>Công ty CP Đầu tư ATA</i>	-	<i>3.573.903</i>
- Phải thu khách hàng khác ngắn hạn	888.561.351.677	1.017.285.567.336

<i>Ban QLDA Sờ Xây dựng tỉnh BRVT</i>	-	27.577.446.473
<i>Cty TNHH MTV Paragon Đại Phước</i>	-	20.510.373.702
<i>Cty CP Đầu tư Nam Phan</i>	-	11.000.000.000
<i>Cao Văn Vũ</i>	457.600.000	-
<i>Công ty cổ phần UNA</i>	-	1.258.914.113
<i>Công ty CP Xây dựng Phước Thành</i>	-	4.889.907.375
<i>Phải thu khách hàng khác</i>	888.103.751.677	952.048.925.673
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 Hường</i>	8.318.000.000	8.318.000.000
- Phải thu khách hàng khác dài hạn		
Cộng	926.007.426.415	1.029.696.799.733
4- Trả trước cho người bán		
	Số cuối kỳ 30/09/2019	Số đầu năm 01/01/2019
- Trả trước cho các bên liên quan	206.621.055.445	191.615.951.440
<i>Công ty CP ĐTPTXD số 2</i>	381.368.934	-
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	-	1.930.045.518
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam</i>	188.048.867.709	189.685.905.922
<i>Công ty CP DIC số 4</i>	18.190.818.802	-
- Các nhà cung cấp khác	82.756.691.003	88.625.661.251
<i>Công ty CP Phát triển Thương mại Thiên Quang</i>	12.276.966.934	39.576.555.031
<i>Công ty TNHH Cơ điện Phúc Yên</i>	-	1.350.483.200
<i>Công ty CP Thương mại và Công nghệ Việt Mỹ</i>	2.191.421.564	2.834.347.401
<i>Công ty CP A&T</i>	20.673.921.000	-
<i>Công ty CP ĐT và thương mại Quốc tế Huy Hoàng</i>	-	6.253.431.741
<i>Công ty CP Kỹ thương và sản xuất Bình Minh</i>	-	2.075.011.740
<i>Công ty TNHH Thang máy Mitsubishi Việt Nam</i>	9.189.000.000	14.113.500.000
<i>Các khoản trả trước người bán khác</i>	38.425.381.505	22.422.332.138
Cộng	289.377.746.448	280.241.612.691
5- Phải thu về cho vay		
	Số cuối kỳ 30/09/2019	Số đầu năm 01/01/2019
a) Cho vay ngắn hạn	32.291.231.700	10.000.000.000

Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	23.200.000.000	
Công ty CP ĐTPTXD Phước An	9.091.231.700	10.000.000.000
b) Cho vay dài hạn	-	3.538.379.756
Công Ty CP Cầu kiện Bê tông DIC - Miền Đông	-	3.538.379.756
Cộng	32.291.231.700	13.538.379.756
	-	-
6- Các khoản phải thu ngắn hạn khác	Số cuối kỳ 30/09/2019	Số đầu năm 01/01/2019
a) Ngắn hạn	742.973.284.656	409.928.130.925
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	-	-
- Phải thu người lao động	-	-
- Tạm ứng	205.213.532.651	23.291.103.036
- Ký quỹ, ký cược	254.951.465	333.610.000
- Các khoản chi hộ	-	-
- Phải thu khác	537.504.800.540	386.303.417.889
Phải thu các bên liên quan	29.190.158.110	686.368.072
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam</i>	<i>28.942.158.607</i>	<i>102.666.667</i>
<i>Cty CP ĐTPTXD Du lịch thể thao Vũng Tàu</i>	-	<i>153.555.286</i>
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	<i>21.689.000</i>	-
<i>Công ty CP DIC số 4</i>	<i>226.310.503</i>	<i>430.146.119</i>
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng	-	78.070.753
Phải thu khác	508.314.642.430	385.538.979.064
<i>Tạm ứng đền bù dự án Bắc Vũng Tàu</i>	<i>170.406.441.600</i>	<i>111.511.579.600</i>
<i>Tạm ứng đền bù dự án Long Tân</i>	<i>272.999.400.600</i>	<i>78.409.455.600</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 Hậu Giang</i>	<i>11.624.615.268</i>	
<i>Tạm ứng đền bù dự án Chi Linh</i>	<i>867.718.063</i>	<i>867.718.063</i>
<i>Tạm ứng đền bù dự án Hiệp Phước</i>	<i>4.810.000.000</i>	
<i>Phải thu khác</i>	<i>45.606.466.899</i>	<i>192.750.225.801</i>
b) Dài hạn	84.608.974.938	87.128.233.216
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	-	
- Phải thu người lao động	-	7.972.882
- Ký quỹ, ký cược	1.608.974.939	4.120.260.335
- Các khoản chi hộ	-	
- Phải thu khác	82.999.999.999	82.999.999.999

Phải thu khác	82.999.999.999	82.999.999.999
<i>Công ty CP Đầu tư và thương mại DIC- góp</i>	<i>3.000.000.000</i>	<i>3.000.000.000</i>
VLD		
<i>Công ty CP Đầu tư xây dựng A.T.A- góp</i>	<i>79.999.999.999</i>	<i>79.999.999.999</i>
VLD		
Phải thu dài hạn khác	-	-
Cộng	827.582.259.594	497.056.364.141
	-	-
7- Hàng tồn kho	Số cuối kỳ 30/09/2019	Số đầu năm 01/01/2019
- Hàng mua đang đi đường	4.166.501.460	72.249.600
- Nguyên liệu, vật liệu	88.657.787.752	101.178.655.321
- Công cụ, dụng cụ	10.072.523.503	8.130.169.870
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	3.240.166.127.532	2.934.202.238.469
- Thành phẩm	55.937.012.398	74.555.593.735
- Hàng hoá	8.874.069.026	11.315.205.236
- Hàng gửi đi bán	17.635.954	2.744.667.987
- Hàng hoá kho bảo thuế	-	-
- Hàng hoá bất động sản	15.182.558.019	15.182.558.019
Cộng giá gốc hàng tồn kho	3.423.074.215.644	3.147.381.338.237
- Dự phòng giảm giá Hàng tồn kho	(14.665.132.757)	(14.665.132.757)
- Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	3.408.409.082.887	3.132.716.205.480
	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:		
<i>Dự án CSHT khu Trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu</i>	<i>133.364.943.268</i>	<i>161.160.752.643</i>
<i>Dự án khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước</i>	<i>767.614.586.466</i>	<i>758.085.388.285</i>
<i>Dự án khu đô thị trục đường 51B, Vũng Tàu</i>	<i>6.550.410.974</i>	<i>4.702.913.234</i>
<i>Dự án chung cư B13 - Vũng Tàu Gateway</i>	<i>660.141.954.186</i>	<i>472.990.458.522</i>
<i>Dự án tổ hợp KS, văn phòng - Phoenix (GĐ 1)</i>	<i>46.202.290.841</i>	<i>107.342.731.464</i>
<i>Dự án căn hộ cao cấp DIC - Phoenix (GĐ 2)</i>	<i>66.439.489.902</i>	<i>121.884.766.691</i>
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	<i>340.606.775.641</i>	<i>537.323.619.060</i>
<i>Dự án khu dân cư P4 Hậu Giang</i>	<i>152.925.565.022</i>	<i>107.096.935.492</i>
<i>Dự án khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch</i>	<i>39.458.916.785</i>	<i>15.357.058.742</i>
<i>Dự án khu dân cư du lịch Phương Nam, Long Điền</i>	<i>277.741.757</i>	<i>277.741.757</i>
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch</i>	<i>110.847.561.508</i>	<i>97.979.075.670</i>
<i>Dự án khu phức hợp Capsaintjacques</i>	<i>77.912.734.294</i>	<i>40.637.097.533</i>

<i>Dự án KCN Thành Thới, Mỏ Cày Nam, Bến Tre</i>	-	16.331.990
<i>Khách sạn DIC Star Vĩnh Yên</i>	356.805.379.069	186.097.995.135
<i>Dự án Block B Pullman</i>	278.426.130.198	225.022.719.914
<i>Chi phí dở dang khác</i>	202.591.647.621	98.226.652.337
	-	-
8- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	Số cuối kỳ 30/09/2019	Số đầu năm 01/01/2019
Mỏ đá tại Gia Kiệm , Đồng Nai	1.173.048.503	1.173.048.503
Dự án khu dự lịch sinh thái, vui chơi giải trí Ba Sao	36.620.322.846	36.547.852.524
Nhà máy gạch men	48.758.529.652	50.115.808.620
Chi phí xây dựng dở dang khác	2.080.544.031	3.106.913.932
Cộng	88.632.445.032	90.943.623.579

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND	
						Tổng Cộng	
Số dư đầu năm	245.857.559.293	348.518.281.049	68.919.076.130	10.267.632.533	12.590.655.374	686.153.204.379	
Số tăng trong năm	1.485.661.865	31.585.063.136	8.282.481.054	1.007.810.000	295.487.581	42.656.503.636	
- Mua trong kỳ	76.480.000	31.585.063.136	8.282.481.054	1.007.810.000	91.395.455	41.043.229.645	
- Đầu tư XD CB hoàn thành	1.409.181.865	-	-	-	204.092.126	1.613.273.991	
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-	
Số giảm trong năm	35.755.718.651	60.140.908.472	5.885.635.884	234.583.615	7.489.751.542	109.506.598.164	
- Thanh lý, nhượng bán	2.395.966.323	22.647.187.033	3.655.482.601	157.319.979	316.537.929	29.172.493.865	
- Giảm khác	33.359.752.328	37.493.721.439	2.230.153.283	77.263.636	7.173.213.613	80.334.104.299	
Số dư cuối kỳ	211.587.502.507	319.962.435.713	71.315.921.300	11.040.858.918	5.396.391.413	619.303.109.851	
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm	88.073.666.640	201.450.370.937	42.519.916.077	8.170.661.475	5.617.575.220	345.832.190.349	
Số tăng trong năm	4.961.740.587	12.168.489.602	3.480.667.751	475.432.786	416.887.377	21.503.218.103	
Khấu hao trong năm	4.961.740.587	12.168.489.602	3.480.667.751	475.432.786	416.887.377	21.503.218.103	
Tăng khác	-	-	-	-	-	-	
Số giảm trong năm	14.308.204.868	43.369.331.151	5.303.239.254	208.593.463	1.837.898.632	65.027.267.368	
- Thanh lý, nhượng bán	1.763.482.243	20.949.408.903	3.655.482.601	157.319.979	55.897.781	26.581.591.507	
- Giảm khác	12.544.722.625	22.419.922.248	1.647.756.653	51.273.484	1.782.000.851	38.445.675.861	
Số dư cuối năm	78.727.202.359	170.249.529.388	40.697.344.574	8.437.500.798	4.196.563.965	302.308.141.084	
Giá trị còn lại							
Tại ngày đầu năm	157.783.892.653	147.067.910.112	26.399.160.053	2.096.971.058	6.973.080.154	340.321.014.030	
Tại ngày cuối năm	132.860.300.148	149.712.906.325	30.618.576.726	2.603.358.120	1.199.827.448	316.994.968.767	

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	20.596.986.279	260.669.400	231.730.816	21.089.386.495
Số tăng trong năm	-	-	-	-
- Mua trong kỳ	-	-	-	-
- Đầu tư XD CB hoàn thành	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-
Số giảm trong năm	630.172.500	-	231.730.816	861.903.316
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
- Giảm khác	630.172.500	-	231.730.816	861.903.316
Số dư cuối kỳ	19.966.813.779	260.669.400	-	20.227.483.179
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	741.653.448	254.835.141	113.934.315	1.110.422.904
Số tăng trong năm	19.352.831	2.917.130	-	22.269.961
Khấu hao trong năm	19.352.831	2.917.130	-	22.269.961
Tăng khác	-	-	-	-
Số giảm trong năm	483.910.385	-	113.934.315	597.844.700
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
- Giảm khác	483.910.385	-	113.934.315	597.844.700
Số dư cuối năm	277.095.894	257.752.271	-	534.848.165
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	19.855.332.831	5.834.259	117.796.501	19.978.963.591
Tại ngày cuối năm	19.689.717.885	2.917.129	-	19.692.635.014

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	45.419.179.250	189.875.012.128
Số tăng trong năm	-	-	-
- Mua trong kỳ	-	-	-
- Đầu tư XD CB hoàn thành	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-
Số dư cuối kỳ	144.455.832.878	45.419.179.250	189.875.012.128
Giá trị hao mòn lũy kế			

Số dư đầu năm	29.131.926.281	454.191.792	29.586.118.073
Số tăng trong năm	2.166.837.490	681.287.688	2.848.125.178
<i>Khấu hao trong năm</i>	<i>2.166.837.490</i>	<i>681.287.688</i>	<i>2.848.125.178</i>
<i>Tăng khác</i>			-
Số giảm trong năm	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán			-
- Giảm khác			-
Số dư cuối năm	31.298.763.771	1.135.479.480	32.434.243.251
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	115.323.906.597	44.964.987.458	160.288.894.055
Tại ngày cuối năm	113.157.069.107	44.283.699.770	157.440.768.877

12- Chi phí trả trước	Số cuối kỳ 30/09/2019	Số đầu năm 01/01/2019
a) Ngắn hạn	164.783.015.548	61.959.360.755
Công cụ dụng cụ	4.443.635.664	4.467.764.312
Chi phí bán hàng chờ phân bổ	146.449.064.848	55.988.441.330
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	13.890.315.036	1.503.155.113
b) dài hạn	25.939.140.460	31.837.057.110
Công cụ dụng cụ	22.622.832.500	17.038.273.961
Lợi thế thương mại	-	-
Chi phí sửa chữa thường xuyên	3.220.056.585	4.197.433.038
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	96.251.375	10.601.350.111
Cộng	190.722.156.008	93.796.417.865

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/09/2019

	30/09/2019			01/01/2019		
13- Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	Số lượng CP năm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Số lượng CP năm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị
Đầu tư vào công ty liên kết						
Công ty CP bất động sản DIC	481.500	42,67%	27.358.641.677	481.500	42,67%	11.298.427.433
Công ty CP ĐTPTXD Bé Tông	1.259.994	36,00%	28.487.594.702	1.259.994	36,00%	30.038.468.692
Công ty CP DIC số 4	2.885.663	26,23%	97.754.526.602	2.885.663	26,23%	37.876.886.348
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	18.920.000	45,93%	29.334.975.827	18.920.000	48,88%	74.743.013.022
Công ty CP DIC Toàn Cầu	245.000	49,00%	1.836.997.802	245.000	49,00%	1.970.487.079
Công ty CP ĐTPTXD DL thể thao Vũng Tàu				1.793.856	23,92%	15.659.665.445
Cộng			184.772.736.610			171.586.948.019
			-			-
14- Đầu tư dài hạn khác						
- Đầu tư cổ phiếu						
Công ty CP DIC Thanh Bình			246.078.869.377			247.318.869.377
Công ty CP Đầu tư & Thương mại DIC	3.992.577	14,75%	41.104.911.284	143.000	9,02%	1.240.000.000
Công ty CP DIC Hội An	16.350	0,05%	173.958.093	3.992.577	14,75%	41.104.911.284
Công ty CP Vina Đại phước	12.880.000	8,00%	128.800.000.000	15.000	0,05%	173.958.093
				12.880.000	8,00%	128.800.000.000

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/09/2019

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 Riềng 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 nắm giữ đến ngày đáo hạn			17.190.000.000			12.190.000.000
- Trái phiếu						
- Tiền gửi có kỳ hạn						
- Đầu tư dài hạn khác			194.500.000			194.500.000
Cộng			263.463.369.377			259.703.369.377

15- Phải trả người bán	Số cuối kỳ 30/09/2019		Số đầu năm 01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Phải trả người bán ngắn hạn	230.559.810.378	230.559.810.378	269.753.496.032	269.753.496.032
- Các đối tượng chiếm trên 10% tổng số phải trả	53.096.789.384	53.096.789.384	91.779.446.775	91.779.446.775
Công ty TNHH Xuân Vỹ	-	-	2.571.109.764	2.571.109.764
Công ty TNHH Kỹ nghệ Toàn Tâm	3.710.824.000	3.710.824.000	3.710.824.000	3.710.824.000
Công ty TNHH B và H	-	-	3.075.419.205	3.075.419.205
Công ty TNHH Nội thất Đất Việt	-	-	9.525.062.587	9.525.062.587
Công ty TNHH Xây dựng Phương Linh	-	-	1.662.862.000	1.662.862.000
Công ty CP Trang trí nội thất Mộc Đại	-	-	1.975.563.365	1.975.563.365
Công ty CP ĐPTXD Phước An	13.852.235.433	13.852.235.433	13.852.235.433	13.852.235.433
Công ty CP Cơ khí nội thất Đức Vinh	-	-	3.843.633.166	3.843.633.166
Công ty TNHH Cao Từ	-	-	1.431.012.000	1.431.012.000
Công ty TNHH TM&DV CN Hưng Việt	7.403.505.684	7.403.505.684	7.250.691.525	7.250.691.525
Công ty CP KTTMDV Kỹ nghệ Việt	-	-	-	-
Liên doanh Công ty Lê Huỳnh - Sông La	-	-	-	-
Công ty CP Dịch vụ Xây lắp hạ tầng	-	-	2.324.749.057	2.324.749.057
Công ty CP Đầu tư Nam Á	-	-	2.181.312.057	2.181.312.057
Công ty CP Thành thắng Thăng Long	-	-	1.400.117.850	1.400.117.850
Công ty TNHH Đức Phú Cường	-	-	2.137.681.430	2.137.681.430
Công ty TNHH Hải Bình	-	-	10.522.858.400	10.522.858.400
Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Epel	-	-	2.405.450.059	2.405.450.059
Công ty CP Thiết kế TTT ARCHITECHS	-	-	2.856.500.000	2.856.500.000
Công ty TNHH TV kiến trúc XD Võ Thành Lân	-	-	2.805.000.000	2.805.000.000
Công ty cổ phần xây dựng Hà Nội CPM	3.570.819.198	3.570.819.198	2.133.420.845	2.133.420.845
Công ty TNHH MTV Tổng công ty Thành An	-	-	-	-
Công ty TNHH Xây dựng đất lợi	-	-	-	-
Công ty TNHH Kim Hưng Phát	-	-	2.679.917.662	2.679.917.662
Công ty TNHH TMDV An Đại Phát	-	-	-	-
Công ty TNHH XD TMDV Quốc Khanh	-	-	728.305.360	728.305.360
Công ty TNHH MTV Trung Hậu Phát	-	-	340.055.431	340.055.431
Công ty TNHH XD CT Thành Đạt	-	-	2.284.353.382	2.284.353.382
HTX Vật liệu XD Tuổi trẻ	-	-	1.208.778.906	1.208.778.906
Công ty TNHH Ngọc An	-	-	3.035.736.718	3.035.736.718

Công ty TNHH Đại Tân	-	-	-	-
Công ty CP Sữa Việt Nam	-	-	-	-
Công ty TNHH TM DV Thịnh Nhất	-	-	-	-
Công ty CP ĐTXD Giao thông Đức Tân	-	-	-	-
Công ty CP Tuấn Tân Phát	-	-	2.413.173.449	2.413.173.449
Công ty TNHH TM&DV Đức Long Thịnh	15.381.330.187	15.381.330.187		
Xincheng Internationa	9.178.074.882	9.178.074.882		
Công ty CP Kinh doanh VLXD số 15	-	-	1.423.623.124	1.423.623.124
- Phải trả người bán là các bên liên quan	8.429.437.694	8.429.437.694	57.670.288.491	57.670.288.491
DIC Corp	-	-	-	-
Cty CP ĐTPTXD số 1	-	-	-	-
Công ty CP Du lịch và thương mại DIC	-	-	-	-
Cty CP Vật liệu xây dựng DIC	-	-	-	-
Công ty CP ĐTPTXD Bê tông	1.210.520.627	1.210.520.627	14.561.704.520	14.561.704.520
Cty CP ĐTPTXD (DIC) số 2	-	-	2.942.480.399	2.942.480.399
Công ty CP Bất động sản DIC	6.954.127.276	6.954.127.276	-	-
Công ty CP ĐTPTXD Thanh Bình	-	-	4.540.047.517	4.540.047.517
Công ty CP DIC số 4	264.789.791	264.789.791	35.626.056.055	35.626.056.055
- Phải trả các đối tượng khác	169.033.583.300	169.033.583.300	120.303.760.766	120.303.760.766
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	230.559.810.378	230.559.810.378	269.753.496.032	269.753.496.032

16- Người mua trả tiền trước

a) Ngắn hạn

- Người mua trả tiền trước ngắn hạn các bên liên quan

Công ty CP Bất động sản DIC

- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác

b) Dài hạn

- Người mua trả tiền trước dài hạn các bên liên quan

**Số cuối kỳ
30/09/2019**

**Số đầu năm
01/01/2019**

1.765.452.899.676

1.018.517.219.407

500.000.000

-

500.000.000

1.764.952.899.676

1.018.517.219.407

-

-

-

- Người mua trả tiền trước dài hạn khác

Cộng

1.765.452.899.676

1.018.517.219.407

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	11.175.951.437	101.240.109.253	96.622.300.094	15.793.760.596
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	2.555.874	19.363.845	19.916.642	2.003.077
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	74.736.167.895	42.080.826.996	84.181.576.037	32.635.418.854
- Thuế thu nhập cá nhân	529.460.206	6.778.844.492	6.886.601.487	421.703.211
- Thuế tài nguyên	262.387.742	89.510.158	351.897.900	-
- Tiền thuế đất	1.415.112.097	1.557.268.796	2.482.529.829	489.851.064
- Thuế bảo vệ môi trường	-	271.628.321	247.004.361	24.623.960
- Thuế môn bài	-	13.500.000	13.500.000	-
- Các loại thuế, phí khác	635.978.387	(151.307.513)	477.736.101	6.934.773
Cộng	88.757.613.638	151.899.744.348	191.283.062.451	49.374.295.535
b) Phải thu				
- Thuế giá trị gia tăng	-	-	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.611.019.387	-	9.944.134.501	12.555.153.888
- Thuế thu nhập cá nhân	-	-	-	-
- Các loại thuế, phí khác	-	-	-	-
Cộng	2.611.019.387	-	9.944.134.501	12.555.153.888

18- Chi phí phải trả

a) Ngắn hạn

	Số cuối kỳ 30/09/2019	Số đầu năm 01/01/2019
Lãi trái phiếu phải trả	-	53.125.000.000
Lãi vay phải trả	10.230.153.655	11.998.778.678
Chi phí bán hàng	710.753.529	987.704.297
Chi phí đầu tư các dự án	2.522.493.170	6.194.014.988
Phí kiểm toán báo cáo tài chính, khác	3.348.700.534	9.591.214.137

b) Dài hạn

Lãi trái phiếu phải trả	-	-
Lãi vay phải trả	-	-
Chi phí phải trả khác	-	-

Cộng

16.812.100.888

81.896.712.100

	-	-
	Số cuối kỳ 30/09/2019	Số đầu năm 01/01/2019
19- Doanh thu chưa thực hiện		
a) Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	2.700.858.812	3.541.326.901
Thu nhập hoãn lại về góp vốn bằng quyền sử dụng đất	-	-
Doanh thu nhận trước khác	-	-
Cộng	2.700.858.812	3.541.326.901
b) Dài hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	129.626.869.344	131.313.987.340
Thu nhập hoãn lại về góp vốn bằng quyền sử dụng đất	22.262.400.657	22.262.400.657
Cộng	151.889.270.001	153.576.387.997
c) Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng		
Cộng		
	-	-
20- Các khoản phải trả, phải nộp khác	Số cuối kỳ 30/09/2019	Số đầu năm 01/01/2019
a) Ngắn hạn	387.822.038.731	310.795.724.791
Tài sản thừa chờ xử lý	29.570.621	29.374.716
Kinh phí công đoàn	1.289.877.133	664.796.122
Bảo hiểm xã hội	2.306.041.517	2.265.883.777
Bảo hiểm y tế	134.381.782	1.812.389
Bảo hiểm thất nghiệp	89.058.551	1.001.524
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	8.649.927.500	9.190.907.500
Cổ tức phải trả	1.723.994.732	1.367.561.077
Phải trả chi phí đền bù giải tỏa	51.897.299.774	36.228.655.209
Lệ phí trước bạ và phí bảo trì chung cư phải trả	53.558.571.496	50.043.227.956
Các khoản phải trả, phải nộp khác	268.143.315.625	211.002.504.521
Trong đó:		
Hội đồng đền bù, giải phóng mặt bằng TT Chí Linh	13.228.499.574	14.222.236.344
Hội đồng đền bù, GPMB, DA Nam Vĩnh Yên	20.172.023.341	21.649.794.873

<i>Hội đồng đền bù, giải phóng MB, DA Phương Nam</i>	330.036.732	330.036.732
<i>Hội đồng DB: DA khu dân cư TM P4-Hậu Giang</i>	18.166.740.127	26.587.260
<i>Lệ phí trước bạ và phí bảo trì chung cư phải trả</i>	53.558.571.496	50.043.227.956
<i>CN Công ty CP Đầu tư xây dựng A.T.A</i>	116.288.584.457	77.186.043.598
<i>Công ty cổ phần Thủy Cung DIG</i>	-	
<i>Công ty Cp ĐTPTXD Hà Nam</i>	-	
<i>Công ty TNHH Phước An</i>	3.762.340.086	6.356.340.086
<i>Khách hàng đặt chỗ mua bất động sản</i>	32.595.000.000	
<i>Các khoản phải trả khác</i>	115.497.391.082	127.460.120.837
b) Dài hạn	20.528.800.000	1.443.624.500
<i>Nhận ký quỹ ký cược dài hạn</i>	928.800.000	1.443.624.500
<i>Nhận ký quỹ ký cược dài hạn khác</i>	928.800.000	1.443.624.500
<i>Các khoản phải trả dài hạn về nhận góp vốn LD</i>	19.600.000.000	
<i>Phải trả dài hạn khác</i>	-	
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán		

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/09/2019

	Số cuối kỳ 30/09/2019		Trong kỳ		Đầu năm 01/01/2018	
	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	644.278.762.226	644.278.762.226	739.618.968.009	480.947.805.320	385.607.599.537	385.607.599.537
NH Đầu tư & PT VN - CN Vũng Tàu	160.586.002.649	160.586.002.649	292.697.137.111	224.995.722.032	92.884.587.570	92.884.587.570
NH Nông nghiệp & PTNT VN	12.000.000.000	12.000.000.000	12.000.000.000	120.000.000.000	120.000.000.000	120.000.000.000
NH TMCP Ngoại thương Việt Nam	-	-	(4.999.673.255)	2.551.008.482	7.550.681.737	7.550.681.737
NH TMCP Phát triển TP. HCM-CN Vũng Tàu	27.083.042.799	27.083.042.799	-	25.903.042.799	52.986.085.598	52.986.085.598
NH TMCP Phương Đông CN Vũng Tàu	400.000.000.000	400.000.000.000	400.000.000.000	-	-	-
NH TMCP Á Châu - CN Hồ Chí Minh	27.641.302.778	27.641.302.778	-	74.076.546.007	101.717.848.785	101.717.848.785
NH TMCP Sài Gòn - CN Đà Nẵng	11.251.000.000	11.251.000.000	31.307.000.000	24.136.000.000	4.080.000.000	4.080.000.000
Vay cá nhân	5.717.414.000	5.717.414.000	8.614.504.153	9.285.486.000	6.388.395.847	6.388.395.847
b) Vay dài hạn	679.598.338.174	679.598.338.174	248.426.581.995	2.855.000.000	434.026.756.179	434.026.756.179
NH TMCP Đầu tư & PT VN-CN Vũng Tàu	310.402.329.272	310.402.329.272	143.687.352.010	2.265.000.000	168.979.977.262	168.979.977.262
NH TMCP Ngoại thương VN-CN Quảng Nam	-	-	(1.602.000.000)	-	1.602.000.000	1.602.000.000
NH TMCP Á Châu - CN Hồ Chí Minh	89.066.420.059	89.066.420.059	-	-	89.066.420.059	89.066.420.059
NH TMCP Phát triển TP.HCM-CN VT	105.423.319.436	105.423.319.436	-	590.000.000	106.013.319.436	106.013.319.436
NH TMCP Công thương VN CN Bình Xuyên	164.706.269.407	164.706.269.407	106.341.229.985	-	58.365.039.422	58.365.039.422
Cá nhân khác	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000
c) Trái phiếu phát hành	-	-	1.203.651.270	800.000.000.000	798.796.348.730	798.796.348.730
NH TMCP PT TP. HCM	-	-	1.203.651.270	800.000.000.000	798.796.348.730	798.796.348.730
Cộng	1.323.877.100.400	1.323.877.100.400	989.249.201.274	1.283.802.805.320	1.618.430.704.446	1.618.430.704.446

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	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông thiếu số	Cộng
Số dư đầu năm trước	2.381.948.190.000	66.111.261.707	169.462.141.790	200.096.964.669	72.942.604.812	2.890.561.162.978
Thường cổ phiếu						-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	142.899.640.000			(142.899.640.000)		-
Phát hành cổ phiếu riêng lẻ					9.535.629.857	9.535.629.857
Lãi (lỗ) trong năm nay			8.799.246.785	323.991.905.953	8.933.172.334	332.925.078.287
Trích lập các quỹ				(18.202.567.733)	747.180.252	(8.656.140.696)
Chia cổ tức					(5.005.885.000)	(5.005.885.000)
Tặng, giảm khác						-
Số dư cuối năm trước	2.524.847.830.000	66.111.261.707	178.261.388.575	362.986.662.889	87.152.702.255	3.219.359.845.426
Thường cổ phiếu						-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	149.951.570.000			(149.951.570.000)		-
Phát hành cổ phiếu riêng lẻ	474.636.610.000	142.046.728.000				616.683.338.000
Mua cổ phiếu quỹ						-
Lãi (lỗ) trong năm nay				92.933.727.663	474.177.703	93.407.905.366
Trích lập các quỹ			17.485.700.826	(36.586.829.481)	(380.698.217)	(19.481.826.872)
Chia cổ tức				(176.739.348.100)		(176.739.348.100)
Tặng, giảm khác			(130.006.263)	76.882.829.909	6.263.266.319	83.016.089.965
Số dư cuối năm nay	3.149.436.010.000	208.157.989.707	195.617.083.138	169.525.472.880	93.509.448.060	3.816.246.003.785

Đơn vị tính: đồng

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

	30-09-2019	01/01/2019
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	2.524.847.830.000	2.381.948.190.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	624.588.180.000	
+ Vốn góp giảm trong kỳ		
+ Vốn góp cuối kỳ	3.149.436.010.000	2.381.948.190.000

c- Cổ phiếu

	Số cuối kỳ (30/09/2019)	Số đầu năm (01/01/2019)
- Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	314.943.601	252.484.783
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	314.943.601	252.484.783
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	314.943.601	252.484.783
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	314.943.601	252.484.783
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	314.943.601	252.484.783
- 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 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
1- Doanh thu	610.330.390.069	1.305.773.365.817	682.521.328.074	1.714.504.496.965
Doanh thu kinh doanh hàng hóa	39.266.106.275	114.027.019.078	51.908.255.693	160.027.013.570
Doanh thu bán thành phẩm	56.490.241.287	197.773.420.535	6.386.506.288	27.817.225.729
Doanh thu cung cấp dịch vụ	46.863.753.962	116.001.457.352	27.247.945.056	65.243.410.168
Doanh thu xây lắp	43.445.733.330	60.136.804.499	15.950.411.195	22.601.217.527
Doanh thu kinh doanh bất động sản	422.803.608.944	814.686.600.086	580.184.650.844	1.436.284.952.977
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	1.460.946.271	3.148.064.267	843.558.998	2.530.676.994
Doanh thu khác	-	-	-	-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
2- Giảm trừ Doanh thu	13.395.814.085	18.601.294.114	49.023.082.199	84.381.440.959
Hàng bán bị trả lại	13.004.213.051	17.605.763.448	49.023.082.199	84.381.440.959
Giảm giá hàng bán	391.601.034	995.530.666	-	-
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
3- Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	596.934.575.984	1.287.172.071.703	633.498.245.875	1.630.123.056.006
Doanh thu kinh doanh hàng hóa	39.266.106.275	114.027.019.078	51.908.255.693	160.027.013.570
Doanh thu bán thành phẩm	56.490.241.287	196.777.889.869	6.386.506.288	27.817.225.729
Doanh thu cung cấp dịch vụ	46.863.753.962	116.001.457.352	27.247.945.056	65.243.410.168
Doanh thu xây lắp	43.054.132.296	60.136.804.499	15.950.411.195	22.601.217.527
Doanh thu kinh doanh bất động sản	409.799.395.893	797.080.836.638	531.161.568.645	1.351.903.512.018
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	1.460.946.271	3.148.064.267	843.558.998	2.530.676.994
Doanh thu khác	-	-	-	-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
4- Giá vốn	425.214.630.690	950.525.412.081	465.315.871.738	1.203.496.542.173
Giá vốn kinh doanh hàng hóa	38.513.696.891	111.516.294.120	51.045.795.523	157.079.599.191
Giá vốn của thành phẩm đã bán	56.258.471.643	198.081.466.073	9.208.247.011	29.885.948.694
Giá vốn cung cấp dịch vụ	20.972.528.831	50.818.142.140	8.349.453.744	16.009.841.539
Giá vốn xây lắp	32.342.655.845	40.912.587.347	10.127.157.963	3.982.135.736
Giá vốn kinh doanh bất động sản	276.177.902.420	546.309.152.649	385.862.938.333	994.372.179.521
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	949.375.060	2.887.769.752	722.279.164	2.166.837.492
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-	-	-
Giá vốn khác	-	-	-	-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
5- Doanh thu tài chính	15.661.449.440	33.551.446.976	6.507.611.397	31.984.312.365
Lãi tiền gửi, cho vay	6.164.553.730	17.912.405.500	5.237.057.106	16.140.140.374
Lãi đầu tư trái phiếu, tín phiếu	334.827.738	846.666.691	-	-
Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	-
Chiết khấu thanh toán	-	-	-	-
Hoàn nhập dự phòng tài chính	-	-	-	-
Cổ tức	17.925.972	17.925.972	1.270.554.291	5.164.740.791
Nhượng bán các khoản đầu tư	9.144.142.000	14.774.380.132	-	10.679.431.200
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	68.681	-	-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
6- Chi phí tài chính	13.863.840.958	40.882.259.931	42.827.303.531	53.177.852.401
Lãi vay	13.806.458.415	24.384.133.464	4.413.848.866	14.763.911.150
Chiết khấu thanh toán	57.382.543	84.140.218	55.445.697	62.057.037
Dự phòng tài chính	-	15.631.586.249		(6.124.754)
Chênh lệch tỷ giá	-	-	38.331.485.968	38.331.485.968
Nhượng bán các khoản đầu tư tài chính	-	782.400.000	26.523.000	26.523.000
Chi phí tài chính khác	-	-	-	-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
7- Thu nhập khác	4.130.039.101	15.894.611.258	4.806.351.849	37.499.843.145
Thanh lý tài sản	1.547.852.364	3.732.865.002	43.236.363	75.736.362
Tiền chiết khấu, khuyến mãi	879.161.683	2.656.042.356	659.970.731	2.358.204.434
Xử lý công nợ không phải trả	-	-	90.135.294	190.739.890
Phạt vi phạm hợp đồng	666.640.167	3.329.407.606	459.247.506	2.543.578.908
Phạt tiền lãi do chậm thanh toán	888.562.389	2.691.170.599	480.337.911	1.288.481.171
Chênh lệch do đánh giá tồn kho	-	-		-
Doanh thu nhận trước Vina Đại Phước	-	-		-
Thu nhập khác	147.822.498	3.485.125.695	3.073.424.044	31.043.102.380

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
8- Chi phí khác	6.055.512.960	10.843.821.590	4.633.140.942	39.759.183.903
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	497.013.018	3.559.295.604	23.649.749	25.188.510
Phạt do chậm thanh toán	1.786.384.503	1.832.513.310	26.823.813	200.440.452
Phạt do vi phạm hợp đồng kinh tế	750.122.400	1.343.739.978	4.187.511.000	4.187.511.000
Chi phí khác	3.021.993.039	4.108.272.698	395.156.380	35.346.043.941

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	105.127.732.525
		Bán hàng hóa, dịch vụ	91.361.109

		Cổ tức	2.325.300.000
Công ty CP Du lịch và Thương mại DIC	Công ty con	Mua sản phẩm	7.866.419.292
		Bán hàng hóa, dịch vụ	
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	Công ty con	Mua sản phẩm	-
		Vay nội bộ	7.800.000.000
		Trả nợ vay	7.800.000.000
		Lãi vay nội bộ	338.430.055
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	52.906.735.384
		Bán hàng hóa, dịch vụ	7.168.414
		Lãi vay nội bộ	
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Mua sản phẩm	110.663.326.878
		Bán hàng hóa, dịch vụ	-
		Cổ tức	
Công ty CP ĐTPTXD Bê tông	Công ty liên kết	Mua sản phẩm	
		Bán sản phẩm	278.747.218
		Cổ tức	
Công ty CP Vina Đại Phước	Công ty liên kết	Bán hàng hóa, dịch vụ	2.582.505.600
Công ty CP Gạch men anh em DIC	Công ty liên kết	Vay nội bộ	-
		Lãi vay nội bộ	3.565.416.667
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	Mua sản phẩm	1.637.038.213
		Bán sản phẩm	4.289.330
		Lãi vay nội bộ	
Công ty CP DIC số 4	Công ty liên quan	Mua sản phẩm	77.642.533.834
		Bán hàng hóa, dịch vụ	29.648.048.000

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	174.285.318
		Trả trước mua sản phẩm	
		Người mua trả tiền trước	
		Phải trả nhà cung cấp	4.284.352.674

Công ty CP Du lịch và Thương mại DIC	Công ty con	Người mua trả tiền trước	
		Phải trả nhà cung cấp	1.872.372.466
		Cho vay	
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	Công ty con	Phải trả nhà cung cấp	
		Cho vay	
		Lãi vay nội bộ	
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Phải thu khách hàng	-
		Phải trả nhà cung cấp	6.954.127.276
		Cổ tức	
Công ty CP ĐTPTXD Bê tông	Công ty liên kết	Phải thu khách hàng	109.891.275
Công ty CP DIC số 2	Công ty liên kết	Trả trước mua sản phẩm	381.368.934
		Phải trả nhà cung cấp	
		Phải thu khách hàng	19.391.414
Công ty CP Gạch men anh em DIC	Công ty liên kết	Phải thu khách hàng	
		Cho vay	63.000.000.000
		Lãi vay nội bộ	13.159.678.333
Công ty CP ĐTPTXD Phương Nam	Công ty liên kết	Phải thu khách hàng	296.714.457
		Trả trước mua sản phẩm	188.048.867.709
		Cho vay	28.942.158.607
		Lãi vay nội bộ	
Công ty CP Vina Đại Phước	Công ty liên kết	Phải thu khách hàng	1.073.685.645
Công ty CP DIC số 4	Bên liên quan	Phải trả nhà cung cấp	
		Phải thu khách hàng	16.724.024.000
		Người mua trả tiền trước	
		Trả trước mua sản phẩm	18.190.818.802
Công ty TNHH J&D Đại An	Bên liên quan	Phải thu khách hàng	93.082.175
CN Công ty CP Đầu tư XD A.T.A - BQL dự án A.T.A		Phải thu khác	2.113.102.650

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Vũng tàu, ngày 30 tháng 10 năm 2019

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Thiện Luân