

**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 01/01/2023 đến 31/03/2023

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2023	01/01/2023
<b>A . TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>10.977.162.855.755</b>	<b>10.877.019.373.058</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>205.326.535.989</b>	<b>245.914.234.531</b>
1. Tiền	111	V.1	193.724.940.852	236.424.019.112
2. Các khoản tương đương tiền	112		11.601.595.137	9.490.215.419
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>177.100.000.000</b>	<b>176.857.553.417</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		V.2	177.100.000.000	176.857.553.417
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>4.362.268.988.194</b>	<b>4.336.772.938.536</b>
1. Phải thu khách hàng	131	V.3	1.154.986.195.736	1.219.270.256.242
2. Trả trước cho người bán	132	V.4	223.161.802.845	207.703.572.359
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	277.950.000.000	266.130.000.000
4. Các khoản phải thu khác	136	V.6	2.729.567.286.996	2.667.065.407.318
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(23.397.617.383)	(23.397.617.383)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		1.320.000	1.320.000
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>6.037.094.449.399</b>	<b>5.923.303.752.238</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	6.039.527.954.983	5.925.737.257.822
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(2.433.505.584)	(2.433.505.584)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>195.372.882.173</b>	<b>194.170.894.336</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12	162.126.149.100	158.752.644.233
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		18.443.303.296	22.381.668.161
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.17	14.803.429.777	13.036.581.942
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.849.492.304.676</b>	<b>3.870.776.854.827</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.381.168.201.509</b>	<b>2.381.712.421.430</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	1.381.168.201.509	2.381.712.421.430
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023

Đơn vị tính: VND

<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>705.118.660.222</b>	<b>717.459.864.599</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	662.129.630.111	674.360.239.308
- Nguyên giá	222		1.020.267.830.277	1.025.640.804.886
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(358.138.200.166)	(351.280.565.578)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	42.989.030.111	43.099.625.291
- Nguyên giá	228		45.413.736.874	45.413.736.874
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.424.706.763)	(2.314.111.583)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	V.11	<b>103.045.160.825</b>	<b>103.767.439.988</b>
- Nguyên giá	231		144.455.832.878	144.455.832.878
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(41.410.672.053)	(40.688.392.890)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>126.651.396.287</b>	<b>126.652.346.287</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.8	126.651.396.287	126.652.346.287
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>356.565.370.352</b>	<b>353.684.470.238</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.13	319.907.015.051	317.026.114.937
3. Đầu tư dài hạn khác	253	V.14	63.449.160.396	63.449.160.396
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(55.790.805.095)	(55.790.805.095)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.14	29.000.000.000	29.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>176.943.515.481</b>	<b>187.500.312.285</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	21.728.143.157	26.861.446.992
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		15.416.125.594	15.451.485.620
3. Lợi thế thương mại	269		139.799.246.730	145.187.379.673
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>13.826.655.160.431</b>	<b>14.747.796.227.885</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2023	01/01/2023
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>5.959.776.632.244</b>	<b>6.953.061.220.803</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>3.818.352.697.365</b>	<b>3.945.743.304.514</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	379.515.196.546	420.025.240.538
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	1.538.435.433.878	1.465.406.822.828
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	103.700.274.558	91.019.630.938
4. Phải trả người lao động	314		19.005.802.757	37.385.617.689
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	218.305.371.605	216.836.539.272
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.19	55.933.360.039	57.035.413.168
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20	652.394.953.772	583.380.274.169
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21	790.546.665.028	1.006.741.204.345
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		1.493.234.727	1.493.234.728
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		59.022.404.455	66.419.326.839
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.141.423.934.879</b>	<b>3.007.317.916.289</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.15	-	-
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19	117.817.043.372	117.817.043.372
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.20	19.946.000.000	20.106.000.000
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21	1.972.566.064.315	2.838.326.830.713
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		28.608.960.863	28.582.175.875
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342		2.485.866.329	2.485.866.329
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>7.866.878.528.187</b>	<b>7.794.735.007.082</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.22	<b>7.866.878.528.187</b>	<b>7.794.735.007.082</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		6.098.519.950.000	6.098.519.950.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.046.337.538.421	1.046.337.538.421
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		10.975.110.000	10.975.110.000
4. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
5. Quỹ đầu tư phát triển	417		84.687.037.740	84.687.037.740
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		376.385.254.378	297.491.097.067
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		297.491.123.553	153.362.838.279
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		78.894.130.825	144.128.258.788
7. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		249.973.637.648	256.724.273.854
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>13.826.655.160.431</b>	<b>14.747.796.227.885</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Vũng Tàu, ngày 28 tháng 04 năm 2023

Tổng giám đốc

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH  
Lê Thành Hưng

Bùi Văn Sự

Hoàng Văn Tăng

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Quý 1 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023		Năm 2022	
			Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>VI.1</b>	<b>197.748.276.505</b>	<b>197.748.276.505</b>	<b>530.699.307.049</b>	<b>530.699.307.049</b>
2. Các khoản giảm trừ	02	VI.2	956.679.726	956.679.726	11.758.420.089	11.758.420.089
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)</b>	<b>10</b>	<b>VI.3</b>	<b>196.791.596.779</b>	<b>196.791.596.779</b>	<b>518.940.886.960</b>	<b>518.940.886.960</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	154.429.174.555	154.429.174.555	346.608.197.704	346.608.197.704
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>42.362.422.224</b>	<b>42.362.422.224</b>	<b>172.332.689.256</b>	<b>172.332.689.256</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	170.155.685.724	170.155.685.724	23.982.038.740	23.982.038.740
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	67.467.979.965	67.467.979.965	38.102.785.876	38.102.785.876
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		19.961.916.525	19.961.916.525	37.646.218.129	37.646.218.129
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		2.880.900.114	2.880.900.114	(2.726.893.542)	(2.726.893.542)
9. Chi phí bán hàng	25		10.023.463.387	10.023.463.387	36.166.945.028	36.166.945.028
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		31.035.487.740	31.035.487.740	37.683.162.116	37.683.162.116
<b>11. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}</b>	<b>30</b>		<b>106.872.076.970</b>	<b>106.872.076.970</b>	<b>81.634.941.434</b>	<b>81.634.941.434</b>
12. Thu nhập khác	31	VI.7	2.844.011.358	2.844.011.358	6.019.310.546	6.019.310.546
13. Chi phí khác	32	VI.8	8.387.608.472	8.387.608.472	516.151.532	516.151.532
<b>14. Lợi nhuận khác (40=31-32)</b>	<b>40</b>		<b>(5.543.597.114)</b>	<b>(5.543.597.114)</b>	<b>5.503.159.014</b>	<b>5.503.159.014</b>
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (60=30+40+50)</b>	<b>50</b>		<b>101.328.479.856</b>	<b>101.328.479.856</b>	<b>87.138.100.448</b>	<b>87.138.100.448</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		24.689.545.044	24.689.545.044	25.526.101.841	25.526.101.841
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		62.138.391	62.138.391	22.912.967	22.912.967
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)</b>	<b>60</b>		<b>76.576.796.421</b>	<b>76.576.796.421</b>	<b>61.589.085.640</b>	<b>61.589.085.640</b>
18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số	70		(2.317.334.404)	(2.317.334.404)	(1.819.398.082)	(1.819.398.082)
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	71		78.894.130.825	78.894.130.825	63.408.483.722	63.408.483.722
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)						

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Vũng Tàu, ngày 28 tháng 04 năm 2023

Tổng giám đốc

**PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH**  
**Lê Thành Hưng**

**Bùi Văn Sự**



**Hoàng Văn Tăng**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
Quý 1 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ 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		388.157.733.192	992.093.287.655
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(434.964.978.185)	(893.377.422.532)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(46.527.167.148)	(49.131.845.950)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(99.371.215.817)	(145.616.628.920)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(20.184.535.324)	(248.386.301.598)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		219.680.585.427	470.758.096.381
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(82.154.801.083)	(1.622.328.121.920)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	08		<b>(75.364.378.938)</b>	<b>(1.495.988.936.884)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(4.213.727.858)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.505.786.682	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(39.100.000.000)	(1.170.400.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		17.780.000.000	2.468.372.477.806
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		300.000.000	318.381.015.480
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1.000.000.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		162.655.532.441	17.533.895.737
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>1.143.141.319.123</b>	<b>1.629.673.661.165</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu và thu từ bán cổ phiếu quỹ	31		(300.000.000)	-
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		299.427.422.899	644.896.949.465
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.407.171.431.928)	(203.172.336.896)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(320.629.698)	(10.589.650)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		<b>(1.108.364.638.727)</b>	<b>441.714.022.919</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	50		<b>(40.587.698.542)</b>	<b>575.398.747.200</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	60		<b>245.914.234.531</b>	<b>1.000.254.949.868</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	(17.075.751)
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	70		<b>205.326.535.989</b>	<b>1.575.636.621.317</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Vũng Tàu, ngày 28 tháng 04 năm 2023

Tổng giám đốc

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH  
T & Thành Hưng

Bùi Văn Sự

Hoàng Văn Tăng

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

**Quý 1 năm 2023**

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

#### **a- Hình thức sở hữu vốn:**

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

Tổng Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 3500101107 (số cũ: 4903000520) đăng ký lần đầu ngày 13-3-2008, cấp lại mã số doanh nghiệp ngày 24-6-2009 và đăng ký thay đổi lần thứ 23 ngày 05-05-2022 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 Group.**
- Trụ sở chính: Số 15 đường Thi Sách, phường Thắng Tam, 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
- Vốn điều lệ: 6.098.519.950.000 đồng Việt Nam (VND).

Các Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm toán nội bộ, Hội đồng đầu tư và Tiểu ban Nhân sự, Ủy viên Ủy ban Nhân sự 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
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Phó chủ tịch HĐQT
Ông Hoàng Văn Tăng	Ủy viên HĐQT
Ông Phan Văn Danh	Ủy viên HĐQT – Thành viên độc lập

#### **Ban Tổng Giám đốc**

Ông Hoàng Văn Tăng	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 Phạm Văn Thái	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 19/01/2022

#### **2- Lĩnh vực kinh doanh:**

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

#### **3- Ngành nghề kinh doanh:**

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

#### 4- Cấu trúc doanh nghiệp:

##### a- Danh sách các công ty con hợp nhất

Tên công ty	Ngành hoạt động	Tỷ lệ sở hữu
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới; Sửa chữa xe máy, thiết bị thi công và phương tiện vận tải.	51,67%

Công ty TNHH Du Lịch DIC	Kinh doanh khách sạn, du lịch; Vận chuyển hành khách du lịch đường bộ; Kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành trong nước và nước ngoài ...	78,30%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nam	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới; Sửa chữa xe máy, thiết bị thi công và phương tiện vận tải...	100,00%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng số DIC 2	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới	50,13%
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 Gạch men Anh Em DIC	Sản xuất mua bán gạch men, khai thác khoáng sản...	89,03%
Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Đô thị và khu công nghiệp DIC	Đầu tư, kinh doanh và khai thác các dự án khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao	100%
Công ty TNHH Đại Phước Thiên An	Xây lắp, kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	99,96%

**b- Danh sách các công ty liên kết**

Tên công ty	Ngành hoạt động	Tỷ lệ sở hữu
Công ty CP Bất động sản DIC	Kinh doanh nhà, môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất, quản lý bất động sản, tư vấn đầu tư, xây dựng	42,68%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê Tông	Sản xuất và kinh doanh bê tông thương phẩm, Kinh doanh và sửa chữa thiết bị, xe máy thi công xây dựng, đầu tư xây dựng	36,00%
Công ty cổ phần Xây dựng DIC Holdings	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới	35,89%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	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 ...	43,35%

**c- Danh sách các liên doanh**

Tên liên doanh	Tỷ lệ
----------------	-------

	<b>Góp vốn</b>
Liên doanh dự án khu dân cư xây dựng đợt đầu 35ha đô thị mới Phú Mỹ - Phú Mỹ	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 2023 của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01/01/2023 và kết thúc vào ngày 31/12/2023.

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

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

## **8. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả.**

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

## **12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

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

### **13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

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

### **14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

#### *Doanh thu bán hàng*

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

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

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

#### *Doanh thu hợp đồng xây dựng:*

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

#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1- Tiền và các khoản tương đương tiền	Số cuối kỳ 31/03/2023	Số đầu năm 01/01/2023
- Tiền mặt	3.142.488.010	1.616.193.984
- Tiền gửi ngân hàng	190.582.452.842	234.807.825.128
- Tiền đang chuyển	-	-
- Các khoản tương đương tiền	11.601.595.137	9.490.215.419
<i>Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu</i>	<i>5.450.332.824</i>	<i>5.375.761.330</i>
<i>Ngân hàng TMCP Công thương VN CN Bình Xuyên</i>	<i>1.000.000.000</i>	<i>1.000.000.000</i>
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam</i>	<i>5.151.262.313</i>	<i>3.114.454.089</i>
<b>Cộng</b>	<b>205.326.535.989</b>	<b>245.914.234.531</b>
	-	-
2- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	Số cuối kỳ 31/03/2023	Số đầu năm 01/01/2023
a- Trái phiếu	-	-
b- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (tiền gửi kỳ hạn)	177.100.000.000	176.857.553.417
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam</i>	<i>60.900.000.000</i>	<i>51.900.000.000</i>
<i>Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu</i>	<i>100.000.000.000</i>	<i>100.000.000.000</i>
<i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn Chi nhánh Vũng Tàu</i>	<i>5.500.000.000</i>	<i>5.500.000.000</i>
<i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín CN Vũng Tàu</i>	-	<i>500.000.000</i>

<i>Ngân hàng Liên doanh Việt Nga-CN Vũng Tàu</i>	-	3.500.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Quân Đội CN Vũng Tàu</i>	10.700.000.000	13.900.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Công thương VN CN Bình Xuyên</i>	-	1.557.553.417
c- Các khoản đầu tư khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>177.100.000.000</b>	<b>176.857.553.417</b>
	-	-
<b>3- Phải thu khách hàng</b>	<b>Số cuối kỳ 31/03/2023</b>	<b>Số đầu năm 01/01/2023</b>
a- Phải thu khách hàng ngắn hạn	1.154.986.195.736	1.219.270.256.242
Trong đó:		
- Phải thu khách hàng là các bên liên quan ngắn hạn	6.513.118.828	6.318.668.828
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	185.500.002	56.800.002
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	136.149.380	70.399.380
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	6.191.469.446	6.191.469.446
- Phải thu khách hàng từ các dự án	837.621.797.579	905.936.112.833
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	397.432.418.129	429.828.320.169
<i>Dự án khu đô thị Chí Linh</i>	18.205.845.041	18.238.995.041
<i>Dự án khu Du lịch sinh thái Đại Phước</i>	10.314.156.301	10.155.848.301
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước</i>	17.319.967.963	17.148.445.044
<i>Dự án căn hộ cao cấp DIC Phoenix</i>	82.827.185.715	108.347.184.716
<i>Dự án căn hộ cao cấp Vũng Tàu Gateway</i>	267.917.639.458	275.024.330.147
<i>Dự án DIC Star Aparts Hotel Vũng Tàu-CSJ</i>	29.161.385.861	32.408.117.844
<i>Dự án Resort Thùy Tiên</i>	11.896.629.331	11.942.354.402
<i>Dự án khác</i>	2.546.569.780	2.842.517.169
- Phải thu khách hàng khác ngắn hạn	310.851.279.329	307.015.474.581
<i>Công ty CP Logistics Cái Mép</i>	86.929.573.169	79.044.583.162
<i>Công ty CP Đại Phước Swancity</i>	-	30.856.789.473
<i>Công ty TNHH Du lịch KS Phúc đạt</i>	17.044.626.548	-
<i>Công ty CP Greemark Construction</i>	77.251.063.211	80.196.899.741
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Thiên Tân</i>	59.289.320.000	59.000.000.000
<i>Phải thu khách hàng khác</i>	70.336.696.401	57.917.202.205
b- Phải thu khách hàng dài hạn	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.154.986.195.736</b>	<b>1.219.270.256.242</b>
	-	-

	<b>Số cuối kỳ 31/03/2023</b>	<b>Số đầu năm 01/01/2023</b>
<b>4- Trả trước cho người bán</b>		
- Trả trước cho các bên liên quan	186.499.974.132	186.499.974.132
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	186.499.974.132	186.499.974.132
- Các nhà cung cấp khác	36.661.828.713	21.203.598.227
<i>Công ty TNHH Đầu tư Xây lắp TK</i>	7.250.391.079	-
<i>Công ty TNHH Xây dựng và TM Phùng Minh</i>	-	4.462.266.288
<i>Công ty CP Khoa học Công nghệ Việt Nam</i>	8.079.132.416	-
<i>Công ty CP Đầu tư Thương Mại LMP</i>	3.069.517.667	2.469.517.667
<i>Các khoản trả trước người bán khác</i>	18.262.787.551	14.271.814.272
<b>Cộng</b>	<b>223.161.802.845</b>	<b>207.703.572.359</b>
	-	-
<b>5- Phải thu về cho vay</b>		
a) Cho vay ngắn hạn	277.950.000.000	266.130.000.000
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	277.950.000.000	266.130.000.000
b) Cho vay dài hạn	-	-
<b>Cộng</b>	<b>277.950.000.000</b>	<b>266.130.000.000</b>
	-	-
<b>6- Các khoản phải thu ngắn hạn khác</b>		
a) Ngắn hạn	2.729.567.286.996	2.667.065.407.318
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	-	-
- Tạm ứng	244.658.955.616	270.430.654.480
- Ký quỹ, ký cược	86.353.802.646	86.937.839.290
- Các khoản chi hộ	-	-
- Phải thu khác	2.398.554.528.734	2.309.696.913.548
Phải thu các bên liên quan	68.751.409.669	65.355.592.136
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	68.721.409.669	65.355.592.136
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	30.000.000	-
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng	2.428.652.412	676.124.645
Phải thu khác	2.327.374.466.653	2.243.665.196.767
<i>Tạm ứng đền bù dự án Bắc Vũng Tàu</i>	734.093.964.278	646.596.064.278
<i>Tạm ứng đền bù dự án Long Tân</i>	1.420.721.212.400	1.420.721.212.400
<i>Tạm ứng đền bù dự án Bàu Trũng</i>	2.000.000.000	2.000.000.000
<i>Tạm ứng đền bù dự án Chí Linh</i>	128.561.070.244	128.561.070.244

<i>Tạm ứng đến bù dự án Hiệp Phước</i>	4.810.000.000	4.810.000.000
<i>Phải thu khác</i>	37.188.219.731	40.976.849.845
b) Dài hạn	1.381.168.201.509	2.381.712.421.430
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	-	-
- Ký quỹ, ký cược	14.441.000	14.441.000
- Các khoản chi hộ	-	-
- Phải thu khác	1.381.153.760.509	2.381.697.980.430
<i>Phải thu khác</i>	1.381.153.760.509	2.381.697.980.430
<i>Công ty CP Đầu tư và thương mại DIC- góp VLD</i>	3.000.000.000	3.000.000.000
<i>Công ty CP Đầu tư xây dựng A.T.A- góp VLD</i>	79.999.999.999	79.999.999.999
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Thiên Tân</i>	1.298.153.760.510	1.298.153.760.510
<i>Công ty CP Logistics Cái Mép</i>	-	1.000.000.000.000
<i>Phải thu dài hạn khác</i>	-	544.219.921
<b>Cộng</b>	<b>4.110.735.488.505</b>	<b>5.048.777.828.748</b>
	-	-
<b>7- Hàng tồn kho</b>	<b>Số cuối kỳ 31/03/2023</b>	<b>Số đầu năm 01/01/2023</b>
- Hàng mua đang đi đường	-	256.354.182
- Nguyên liệu, vật liệu	65.560.422.391	71.283.324.366
- Công cụ, dụng cụ	16.321.974.143	15.619.620.209
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	5.904.700.314.166	5.771.999.755.767
- Thành phẩm	29.370.054.166	41.957.925.315
- Hàng hoá	1.463.322.402	2.510.678.454
- Hàng gửi đi bán	-	-
- Hàng hoá kho bảo thuế	-	-
- Hàng hoá bất động sản	22.111.867.715	22.109.599.529
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>6.039.527.954.983</b>	<b>5.925.737.257.822</b>
- Dự phòng giảm giá Hàng tồn kho	(2.433.505.584)	(2.433.505.584)
- Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	<b>6.037.094.449.399</b>	<b>5.923.303.752.238</b>
	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:		
<i>Dự án CSHT khu Trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu</i>	38.800.647.991	38.544.306.015
<i>Dự án khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước</i>	1.320.818.682.967	1.321.402.092.703
<i>Dự án khu đô thị trực đường 51B, Vũng Tàu</i>	133.712.750.444	99.729.793.872

<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	1.999.213.680.089	1.966.148.860.619
<i>Dự án khu dân cư P4 Hậu Giang</i>	800.146.335.234	757.567.320.113
<i>Dự án khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch</i>	514.657.133.385	481.054.996.650
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch</i>	58.529.300.492	56.072.223.031
<i>Dự án khu phức hợp Capsaintjacques</i>	306.762.816.309	317.718.382.117
<i>Dự án khu nhà ở Lam Hạ Center Point</i>	174.513.797.836	173.467.496.920
<i>Dự án Điểm du lịch sinh thái Hồ Ba Hàng</i>	21.199.512.910	21.199.512.910
<i>Dự án Block D Pullman</i>	122.495.991.654	121.940.813.355
<i>Dự án Block B Pullman</i>	278.308.171.361	278.262.411.361
<i>Chi phí dở dang khác</i>	135.541.493.494	138.891.546.101
	-	-
<b>8- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>Số cuối kỳ</b> <b>31/03/2023</b>	<b>Số đầu năm</b> <b>01/01/2023</b>
Mỏ đá tại Gia Kiệm , Đồng Nai	1.245.048.503	1.245.048.503
Dự án khu du lịch sinh thái, vui chơi giải trí Ba Sao	40.058.147.774	40.058.147.774
Nhà máy gạch men	47.391.094.628	47.391.094.628
Chi phí xây dựng dở dang khác	37.957.105.382	37.958.055.382
<b>Cộng</b>	<b>126.651.396.287</b>	<b>126.652.346.287</b>

**9. Tàng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Đơn vị tính: VND

Nguyên giá	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng Cộng
<b>Số dư đầu năm</b>	585.154.034.810	324.001.979.453	87.722.705.287	8.406.337.139	20.355.748.197	1.025.640.804.886
Số tăng trong năm	-	35.925.391	-	-	-	35.925.391
- <i>Mua trong kỳ</i>	-	35.925.391	-	-	-	35.925.391
- <i>Đầu tư XD/CB hoàn thành</i>	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	5.235.900.000	173.000.000	-	5.408.900.000
- <i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	-	5.235.900.000	173.000.000	-	5.408.900.000
- <i>Giảm khác</i>	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	585.154.034.810	324.037.904.844	82.486.805.287	8.233.337.139	20.355.748.197	1.020.267.830.277
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>	90.036.780.229	199.627.864.974	47.957.349.794	6.253.789.593	7.404.780.988	351.280.565.578
Số tăng trong năm	3.672.506.034	4.729.199.304	1.594.771.591	264.170.932	547.426.314	10.808.074.175
<i>Khấu hao trong năm</i>	3.672.506.034	4.729.199.304	1.594.771.591	264.170.932	547.426.314	10.808.074.175
Số giảm trong năm	-	-	3.809.760.817	140.678.776	-	3.950.439.593
- <i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	-	3.809.760.817	140.678.776	-	3.950.439.593
- <i>Giảm khác</i>	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	93.709.286.263	204.357.064.278	45.742.360.568	6.377.281.749	7.952.207.302	358.138.200.160
<b>Giá trị còn lại</b>						
<b>Tại ngày đầu năm</b>	495.117.254.581	124.374.114.479	39.765.355.493	2.152.547.546	12.950.967.209	674.360.239.308
<b>Tại ngày cuối năm</b>	491.444.748.547	119.680.840.566	36.744.444.719	1.856.055.390	12.403.540.895	662.129.630.117

Đơn vị tính: VND

<b>10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình</b>	<b>Quyền sử dụng đất</b>	<b>Phần mềm</b>	<b>Tài sản cố định khác</b>	<b>Tổng Cộng</b>
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	43.862.327.470	1.551.409.404	-	45.413.736.874
Số tăng trong năm				
- Mua trong kỳ				
Số giảm trong năm				
- Thanh lý, nhượng bán				
- Giảm khác				
Số dư cuối kỳ	43.862.327.470	1.551.409.404	-	45.413.736.874
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	1.594.930.689	719.180.894	-	2.314.111.583
Số tăng trong năm	35.717.619	74.877.561		110.595.180
Khấu hao trong năm	35.717.619	74.877.561		110.595.180
Số giảm trong năm				
- Thanh lý, nhượng bán				
- Giảm khác				
Số dư cuối năm	1.630.648.308	794.058.455		2.424.706.763
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	42.267.396.781	832.228.510	-	43.099.625.291
Tại ngày cuối năm	42.231.679.162	757.350.949		42.989.030.111

**11. Bất động sản đầu tư**

Đơn vị tính: VND

	<b>Quyền sử dụng đất</b>	<b>Bất động sản đầu tư khác</b>	<b>Tổng Cộng</b>
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	144.455.832.878		144.455.832.878
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			-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>144.455.832.878</b>	<b>-</b>	<b>144.455.832.878</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>40.688.392.890</b>	<b>-</b>	<b>40.688.392.890</b>
Số tăng trong năm	722.279.163		722.279.163
Khấu hao trong năm	722.279.163		722.279.163
Tăng khác			-
Số giảm trong năm	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán			-
- Giảm khác			-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>41.410.672.053</b>		<b>41.410.672.053</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
<b>Tại ngày đầu năm</b>	<b>103.767.439.988</b>		<b>103.767.439.988</b>
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>103.045.160.825</b>		<b>103.045.160.825</b>

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

	<b>Số cuối kỳ 31/03/2023</b>	<b>Số đầu năm 01/01/2023</b>
<b>12- Chi phí trả trước</b>		
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>162.126.149.100</b>	<b>158.752.644.233</b>
Công cụ dụng cụ	2.564.180.834	2.718.376.208
Chi phí bán hàng chờ phân bổ	151.294.368.997	153.589.510.164
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	8.267.599.269	2.444.757.861
<b>b) dài hạn</b>	<b>21.728.143.157</b>	<b>26.861.446.992</b>
Công cụ dụng cụ	13.789.996.785	19.454.570.703
Lợi thế thương mại	-	-
Chi phí sửa chữa thường xuyên	3.542.633.921	3.016.912.784
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	4.395.512.451	4.389.963.505
<b>Cộng</b>	<b>183.854.292.257</b>	<b>185.614.091.225</b>

	31/03/2023		01/01/2023	
	Số lượng CP năm giữ	Tỷ lệ (%)	Số lượng CP năm giữ	Giá trị
<b>13- Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết</b>				
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>				
Công ty CP bất động sản DIC	3.568.500	42,68%	3.568.500	57.370.424.957
Công ty CP ĐTPTXD Bé Tông	1.259.994	36,00%	1.259.994	46.813.411.087
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	13.444.135	35,89%	13.444.135	212.842.278.893
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	22.540.000	43,35%	22.540.000	-
<b>Cộng</b>				<b>317.026.114.937</b>
<b>14- Đầu tư dài hạn khác</b>				
<b>- Đầu tư cổ phiếu</b>				
Công ty CP Đầu tư & Thương mại DIC	3.992.577	14,75%	3.992.577	62.874.505.396
Công ty CP DIC Hội An	15.000	0,25%	15.000	41.104.911.284
Công ty CP Vina Đại phước	161.000	0,10%	161.000	159.594.112
Công ty CP Cao su Phú Riềng Kratie	2.000.000	5,00%	2.000.000	1.610.000.000
<b>- Đầu tư cổ phiếu dài hạn khác</b>				<b>574.655.000</b>
<b>- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>				<b>29.000.000.000</b>
- Trái phiếu				29.000.000.000
<b>Cộng</b>				<b>92.449.160.396</b>

<b>15- Phải trả người bán</b>	<b>Số cuối kỳ 31/03/2023</b>	<b>Số đầu năm 01/01/2023</b>
<b>a) Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>379.515.196.546</b>	<b>420.025.240.538</b>
- Các đối tượng chiếm trên 10% tổng số phải trả	<b>187.534.371.157</b>	<b>189.519.504.654</b>
<i>Công ty cổ phần A&amp;T</i>	4.717.783.156	4.717.783.156
<i>Nem Design Associate Ltd</i>	18.350.604.800	-
<i>Tổng Công ty Thành An (Công ty TNHH MTV)</i>	12.110.853.723	19.932.634.123
<i>Công ty TNHH TM&amp;DV CN Hưng Việt</i>	-	2.412.963.376
<i>Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam</i>	40.640.917.329	40.640.917.329
<i>Công ty CP PTTM Thiên Quang</i>	16.021.707.320	16.021.707.320
<i>Công ty TNHH Xây dựng-Thương mại dịch vụ Phú Mỹ</i>	2.627.548.014	4.890.408.159
<i>Công ty cổ phần Xây dựng TCONS</i>	6.714.203.866	7.714.203.866
<i>Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1</i>	9.443.002.568	11.443.002.568
<i>Công ty TNHH MTV Đầu Tư Xây dựng Thành Đạt</i>	8.961.763.046	8.899.564.996
<i>Công ty TNHH MTV Việt Nam GS Industry</i>	18.543.329.158	22.665.947.958
<i>Công ty TNHH TM DV &amp; XD Phương Nguyên</i>	-	1.784.709.896
<i>Công ty CP 479 Hòa Bình</i>	13.949.472.333	13.949.472.333
<i>Công ty TNHH MTV THB Quảng Nam</i>	6.721.286.359	7.579.990.359
<i>Công ty TNHH TM&amp;DV Đức Long Thịnh</i>	13.515.049.708	11.649.349.438
<i>Công ty CP Thương mại và Xây dựng An Tài Phát</i>	15.216.849.777	15.216.849.777
<b>- Phải trả người bán là các bên liên quan</b>	<b>35.022.306.864</b>	<b>38.727.569.177</b>
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	136.517.992	570.592.790
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	18.071.114.923	18.153.147.923
<i>Công ty CP ĐTPTXD Bê tông</i>	15.409.746.870	18.842.696.320
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	1.404.927.079	1.161.132.144
<b>- Phải trả các đối tượng khác</b>	<b>156.958.518.525</b>	<b>191.778.166.707</b>
<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>379.515.196.546</b>	<b>420.025.240.538</b>

	<b>Số cuối kỳ 31/03/2023</b>	<b>Số đầu năm 01/01/2023</b>
<b>16- Người mua trả tiền trước</b>		
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>1.538.435.433.878</b>	<b>1.465.406.822.828</b>
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn các bên liên quan	-	-
- Người mua trả tiền trước các dự án	1.501.275.225.771	1.448.243.190.938
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	<i>1.137.865.960.170</i>	<i>1.086.756.349.110</i>
<i>Dự án khu đô thị Chí Linh</i>	<i>50.168.792.579</i>	<i>50.168.792.579</i>
<i>Dự án khu Du lịch sinh thái Đại Phước</i>	<i>93.415.017.835</i>	<i>111.620.206.117</i>
<i>Dự án khu dân cư Thương mại Vị Thanh</i>	<i>55.418.268.237</i>	
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước</i>	<i>45.041.614.045</i>	<i>49.231.742.611</i>
<i>Dự án căn hộ cao cấp DIC Phoenix</i>	<i>3.266.370.125</i>	<i>3.266.370.125</i>
<i>Dự án căn hộ cao cấp Vũng Tàu Gateway</i>	<i>45.434.322.167</i>	<i>56.602.494.874</i>
<i>Dự án DIC Star Aparts Hotel Vũng Tàu</i>	<i>63.436.367.803</i>	<i>83.368.722.712</i>
<i>Dự án khác</i>	<i>7.228.512.810</i>	<i>7.228.512.810</i>
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	37.160.208.107	17.163.631.890
<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>1.538.435.433.878</b>	<b>1.465.406.822.828</b>

<b>17- 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	6.438.738.620	7.828.922.301	4.523.028.524	9.744.632.397
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	51.996.970	105.893.941	109.693.940	48.196.971
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	28.968.013.931	24.689.545.044	19.108.388.145	34.549.170.830
- Thuế thu nhập cá nhân	709.464.543	3.297.760.954	2.732.858.397	1.274.367.100
- Thuế tài nguyên	12.084.595	36.650.765	37.080.671	11.654.689
- Tiền thuê đất	51.272.358.965	-	2.108.475.833	49.163.883.132
- Thuế bảo vệ môi trường	24.169.163	73.301.084	74.160.878	23.309.369
- Thuế môn bài	-	35.000.000	32.000.000	3.000.000
- Tiền sử dụng đất phi nông nghiệp	-	-	-	-
- Các loại thuế, phí khác	3.542.804.151	7.360.262.991	2.021.007.072	8.882.060.070
<b>Cộng</b>	<b>91.019.630.938</b>	<b>43.427.337.080</b>	<b>30.746.693.460</b>	<b>103.700.274.558</b>
<b>b) Phải thu</b>				
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.974.386.568	18.079.769	1.703.986.283	14.660.293.082

- Thuế thu nhập cá nhân	22.142.905	16.910.919	97.852.240	103.084.226
- Các loại thuế, phí khác	40.052.469	-	-	40.052.469
<b>Cộng</b>	<b>13.036.581.942</b>	<b>34.990.688</b>	<b>1.801.838.523</b>	<b>14.803.429.777</b>

<b>18- Chi phí phải trả</b>	<b>Số cuối kỳ 31/03/2023</b>	<b>Số đầu năm 01/01/2023</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>218.305.371.605</b>	<b>216.836.539.272</b>
Lãi vay phải trả	40.143.420.950	59.333.980.813
Chi phí bán hàng	6.351.120.728	3.528.212.395
Chi phí đầu tư các dự án	165.432.836.642	149.993.164.908
Phí kiểm toán báo cáo tài chính, khác	6.377.993.285	3.981.181.156
<b>b) Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Lãi vay phải trả	-	-
Chi phí phải trả khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>218.305.371.605</b>	<b>216.836.539.272</b>

<b>19- Doanh thu chưa thực hiện</b>	<b>Số cuối kỳ 31/03/2023</b>	<b>Số đầu năm 01/01/2023</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	2.530.676.994	3.374.235.992
Thu nhập hoãn lại về góp vốn bằng quyền sử dụng đất	52.710.304.982	52.710.304.982
Doanh thu nhận trước khác	692.378.063	950.839.075
<b>Cộng</b>	<b>55.933.360.039</b>	<b>57.035.380.049</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	117.817.043.372	117.817.043.372
Thu nhập hoãn lại về góp vốn bằng quyền sử dụng đất	-	-
<b>Cộng</b>	<b>117.817.043.372</b>	<b>117.817.043.372</b>
<b>c) Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng</b>		
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>(33.119)</b>

<b>20- Các khoản phải trả, phải nộp khác</b>	<b>Số cuối kỳ 31/03/2023</b>	<b>Số đầu năm 01/01/2023</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>652.394.953.772</b>	<b>583.380.274.169</b>
Tài sản thừa chờ xử lý	-	-
Kinh phí công đoàn	684.554.365	941.076.709
Bảo hiểm xã hội	2.445.751.820	1.039.242.973

Bảo hiểm y tế	253.595.938	1.314.000
Bảo hiểm thất nghiệp	107.681.723	380.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	92.207.934.500	13.470.527.500
Cổ tức phải trả	1.446.515.902	1.501.549.902
Các bên liên quan	52.497.214.246	62.581.561.135
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	35.869.256.400	35.929.436.400
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	-	24.166.889
<i>Phan Văn Bình</i>	26.627.957.846	26.627.957.846
Các khoản phải trả, phải nộp khác	502.751.705.278	503.844.621.950
<i>Trong đó:</i>		
<i>Hội đồng đền bù, giải phóng mặt bằng TT Chí Linh</i>	12.112.113.186	12.112.113.186
<i>Hội đồng đền bù, GPMB, DA Nam Vĩnh Yên</i>	10.203.462.728	11.529.084.263
<i>Hội đồng đền bù, giải phóng MB, DA Phương Nam</i>	330.036.732	330.036.732
<i>Hội đồng ĐB: DA khu dân cư TM P4-Hậu Giang</i>	2.903.385.567	5.754.793.801
<i>Lệ phí trước bạ và phí bảo trì chung cư phải trả</i>	74.279.049.535	76.167.099.268
<i>CN Công ty CP Đầu tư xây dựng A.T.A</i>	136.388.584.457	136.388.584.457
<i>Khách hàng đặt chỗ mua bất động sản</i>	245.195.810.220	245.938.104.059
<i>Các khoản phải trả khác</i>	21.339.262.853	15.624.806.184
<b>b) Dài hạn</b>	<b>19.946.000.000</b>	<b>20.106.000.000</b>
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	346.000.000	506.000.000
<i>Nhận ký quỹ ký cược dài hạn khác</i>	346.000.000	506.000.000
Các khoản phải trả dài hạn về nhận góp vốn LD	19.600.000.000	19.600.000.000
Phải trả dài hạn khác	-	-
<b>c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>		

**TỔNG CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN  
XÂY DỰNG VÀ CÁC CÔNG TY CON**  
Số 15 Đường Thi Sách, P. Thới Tam, TP. Vũng Tàu

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/03/2023

	Số đầu năm 01/01/2023		Trong kỳ		Đầu cuối kỳ 31/03/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>21- Vay và nợ thuê tài chính</b>						
<b>a) Vay ngắn hạn</b>	<b>1.006.741.204.345</b>	<b>1.006.741.204.345</b>	<b>170.976.892.611</b>	<b>387.171.431.928</b>	<b>790.546.665.028</b>	<b>790.546.665.028</b>
NH Đầu tư & PT VN - CN Vũng Tàu	264.968.043.064	264.968.043.064	111.323.740.243	73.648.731.060	302.643.052.247	302.643.052.247
NH Nông nghiệp & PTNT VN	120.000.000.000	120.000.000.000	17.854.799.386	11.854.799.386	126.000.000.000	126.000.000.000
NH Công thương Việt Nam	268.290.954.400	268.290.954.400	17.935.182.557	72.838.460.828	213.387.676.129	213.387.676.129
NH TMCP Hàng Hải CN Vũng Tàu	20.132.982.850	20.132.982.850	8.152.290.425	11.582.780.660	16.702.492.615	16.702.492.615
NH TMCP Tiên Phong	62.000.000	62.000.000	-	15.500.001	46.499.999	46.499.999
Ngân hàng TMCP Quân Đội	6.250.000.000	6.250.000.000	-	-	6.250.000.000	6.250.000.000
NH TMCP Sài Gòn Thương Tín VT	110.224.404.038	110.224.404.038	-	-	110.224.404.038	110.224.404.038
Vay cá nhân	216.812.819.993	216.812.819.993	15.710.880.000	217.231.159.993	15.292.540.000	15.292.540.000
<b>b) Vay dài hạn</b>	<b>976.489.691.928</b>	<b>976.489.691.928</b>	<b>132.307.052.257</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>1.088.796.744.185</b>	<b>1.088.796.744.185</b>
NH TMCP Đầu tư & PT VN-CN Vũng Tàu	254.655.118.971	254.655.118.971	44.809.152.257	20.000.000.000	279.464.271.228	279.464.271.228
NH TMCP Sài Gòn Thương Tín	330.673.214.640	330.673.214.640	87.497.900.000	-	418.171.114.640	418.171.114.640
NH TMCP Công thương VN CN Bình Xuyên	378.340.458.320	378.340.458.320	-	-	378.340.458.320	378.340.458.320
NH TMCP Tiên Phong	387.499.997	387.499.997	-	-	387.499.997	387.499.997
Cá nhân khác	12.433.400.000	12.433.400.000	-	-	12.433.400.000	12.433.400.000
<b>c) Trái phiếu phát hành</b>	<b>1.861.837.138.785</b>	<b>1.861.837.138.785</b>	<b>21.932.181.345</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>883.769.320.130</b>	<b>883.769.320.130</b>
NH TMCP PT TP. HCM	1.861.837.138.785	1.861.837.138.785	21.932.181.345	1.000.000.000.000	883.769.320.130	883.769.320.130
<b>Cộng</b>	<b>3.845.068.035.058</b>	<b>3.845.068.035.058</b>	<b>325.216.126.213</b>	<b>1.407.171.431.928</b>	<b>2.763.112.729.343</b>	<b>2.763.112.729.343</b>

**Trái phiếu phát hành (\*):**

Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu thường theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam bởi Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh (HDBank), bao gồm ba (3) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 900.000.000.000 đồng, chi tiết:

- Trái Phiếu DIGH2124001: đã thực hiện mua lại 1.000.000.000.000 đồng vào ngày 31/03/2023.

- Trái Phiếu DIGH2124002: tổng giá trị 461.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 30/09/2024. Lãi suất kỳ tính lãi thứ 4 (từ 30/03/2023 – 30/09/2023) là 13,05%/năm.

- Trái Phiếu DIGH2124003: tổng giá trị 439.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 26/11/2024. Lãi suất kỳ tính lãi thứ 3 (từ 26/11/2022 – 26/05/2023) là 13,45%/năm.

Lãi suất áp dụng cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên sáu (6) tháng bằng 11%/năm, các kỳ tính lãi sau được tính bằng: tổng của (i) 4,25%/năm và (ii) Lãi suất SP tiền gửi tiết kiệm KHCN 12 tháng trả sau cuối kỳ của HDBank tại ngày xác định lãi suất. Khoản huy động này được đảm bảo bằng toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại Dự án “Khu Đô thị du lịch Long Tân” diện tích khoảng 331,9 ha, thuộc địa phận xã Long Tân và xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai thuộc sở hữu của Tổng Công ty. Cổ phiếu DIG và toàn bộ lợi tức, cổ tức (bằng tiền hoặc bằng tài sản khác) phát sinh từ số lượng cổ phiếu DIG thế chấp tại HDBank. 80 Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất với tổng diện tích 42.381 m<sup>2</sup> thuộc Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai thuộc sở hữu của Tổng Công ty.

**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	Vốn khác của Chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: đồng
						Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>4.998.909.620.000</b>	<b>1.121.119.538.421</b>	<b>2.812.000.000</b>	<b>229.992.552.096</b>	<b>1.111.416.213.358</b>	<b>7.464.249.923.875</b>
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	849.728.490.000				(849.728.490.000)	-
Thưởng cổ phiếu	249.881.840.000	(74.782.000.000)		(175.099.840.000)		-
Công ty con chia cổ tức bằng cổ phiếu			8.163.110.000		(8.163.110.000)	-
Lãi (lỗ) trong năm nay				29.792.750.013	144.128.258.788	144.128.258.788
Trích lập các quỹ				1.575.631	(99.916.667.875)	(70.123.917.862)
Tặng, giám khác					(245.107.204)	(243.531.573)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>6.098.519.950.000</b>	<b>1.046.337.538.421</b>	<b>10.975.110.000</b>	<b>84.687.037.740</b>	<b>297.491.097.067</b>	<b>7.538.010.733.228</b>
Chia cổ tức bằng cổ phiếu						-
Thường cổ phiếu					78.894.130.825	78.894.130.825
Lãi (lỗ) trong năm nay						-
Trích lập các quỹ					26.486	26.486
Tặng, giám khác						
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>6.098.519.950.000</b>	<b>1.046.337.538.421</b>	<b>10.975.110.000</b>	<b>84.687.037.740</b>	<b>376.385.254.378</b>	<b>7.616.904.890.539</b>

b) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu	Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023	Từ 01/01/2022 đến 31/03/2022
	VND	VND
Vốn góp đầu năm	6.812.893.730.000	4.998.909.620.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
<i>Chia cổ phiếu thưởng</i>	-	-
<i>Chia cổ tức bằng cổ phiếu</i>	-	-
<i>Phát hành cổ phiếu Esop</i>	-	-
<i>Phát hành riêng lẻ</i>	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	6.812.893.730.000	4.998.909.620.000

c) Cổ phiếu	Cuối kỳ	Đầu kỳ
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	681.289.373	499.890.962
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	681.289.373	499.890.962
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	681.289.373	499.890.962
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	681.289.373	499.890.962
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	681.289.373	499.890.962
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 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
<b>1- Doanh thu</b>	<b>197.748.276.505</b>	<b>197.748.276.505</b>	<b>530.699.307.049</b>	<b>530.699.307.049</b>
Doanh thu kinh doanh hàng hóa	-	-	-	-
Doanh thu bán thành phẩm	34.596.200.278	34.596.200.278	74.255.188.639	74.255.188.639
Doanh thu cung cấp dịch vụ	43.834.357.231	43.834.357.231	41.405.179.705	41.405.179.705
Doanh thu xây lắp	46.166.496.669	46.166.496.669	51.350.471.473	51.350.471.473
Doanh thu kinh doanh bất động sản	72.307.663.329	72.307.663.329	362.844.908.234	362.844.908.234
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	843.558.998	843.558.998	843.558.998	843.558.998

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
	Doanh thu khác	-	-	-
<b>2- Giảm trừ Doanh thu</b>	<b>956.679.726</b>	<b>956.679.726</b>	<b>11.758.420.089</b>	<b>11.758.420.089</b>
Hàng bán bị trả lại	838.087.367	838.087.367	11.440.630.056	11.440.630.056
Giảm giá hàng bán	118.592.359	118.592.359	317.790.033	317.790.033
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-
	Năm nay		Năm trước	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
	<b>3- Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>196.791.596.779</b>	<b>196.791.596.779</b>	<b>518.940.886.960</b>
Doanh thu kinh doanh hàng hóa	-	-	-	-
Doanh thu bán thành phẩm	34.596.200.278	34.477.607.919	74.255.188.639	73.937.398.606
Doanh thu cung cấp dịch vụ	43.834.357.231	43.834.357.231	41.405.179.705	41.405.179.705
Doanh thu xây lắp	46.047.904.310	46.166.496.669	51.032.681.440	51.350.471.473
Doanh thu kinh doanh bất động sản	71.469.575.962	71.469.575.962	351.404.278.178	351.404.278.178
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	843.558.998	843.558.998	843.558.998	843.558.998
Doanh thu khác	-	-	-	-
	Năm nay		Năm trước	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
	<b>4- Giá vốn</b>	<b>154.429.174.555</b>	<b>154.429.174.555</b>	<b>346.608.197.704</b>
Giá vốn kinh doanh hàng hóa	-	-	-	-
Giá vốn của thành phẩm đã bán	42.592.687.903	42.592.687.903	73.182.388.770	73.182.388.770
Giá vốn cung cấp dịch vụ	32.600.249.939	32.600.249.939	29.903.296.543	29.903.296.543
Giá vốn xây lắp	34.637.262.079	34.637.262.079	44.177.070.991	44.177.070.991
Giá vốn kinh doanh bất động sản	43.876.695.471	43.876.695.471	198.623.162.237	198.623.162.237
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	722.279.163	722.279.163	722.279.163	722.279.163
Giá vốn khác	-	-	-	-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
<b>5- Doanh thu tài chính</b>	<b>170.155.685.724</b>	<b>170.155.685.724</b>	<b>23.982.038.740</b>	<b>23.982.038.740</b>
Lãi tiền gửi, cho vay	7.545.166.143	7.545.166.143	23.982.038.740	23.982.038.740
Lãi đầu tư trái phiếu, tín phiếu	-	-	-	-
Chênh lệch tỷ giá	169.701.300	169.701.300	-	-
Thu nhập từ các khoản đầu tư	162.440.818.281	162.440.818.281	-	-
Nhượng bán các khoản đầu tư	-	-	-	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	-	-	-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
<b>6- Chi phí tài chính</b>	<b>67.467.979.965</b>	<b>67.467.979.965</b>	<b>38.102.785.876</b>	<b>38.102.785.876</b>
Lãi vay	47.952.854.882	47.952.854.882	37.997.960.125	37.997.960.125
Chiết khấu thanh toán	-	-	-	-
Dự phòng tài chính	-	-	-	-
Chênh lệch tỷ giá	-	-	17.075.751	17.075.751
Nhượng bán các khoản đầu tư tài chính	-	-	-	-
Chi phí tài chính khác	19.515.125.083	19.515.125.083	87.750.000	87.750.000

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
<b>7- Thu nhập khác</b>	<b>2.844.011.358</b>	<b>2.844.011.358</b>	<b>6.019.310.546</b>	<b>6.019.310.546</b>
Thanh lý tài sản	-	-	1.052.274.061	1.052.274.061
Xử lý công nợ không phải trả	2.045.000.000	2.045.000.000	3.750.000.000	3.750.000.000
Phạt vi phạm hợp đồng	68.029.000	68.029.000	534.865.696	534.865.696
Phạt tiền lãi do chậm thanh toán	522.063.374	522.063.374	284.043.156	284.043.156
Chênh lệch do đánh giá tồn kho	-	-	-	-
Thu nhập khác	208.918.984	208.918.984	163.167.905	163.167.905

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
<b>8- Chi phí khác</b>	<b>8.387.608.472</b>	<b>8.387.608.472</b>	<b>516.151.532</b>	<b>516.151.532</b>
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	8.903.058	8.903.058	401.747.604	401.747.604
Phạt do chậm thanh toán	-	-	50.680.636	50.680.636
Phạt do vi phạm hợp đồng kinh tế	17.729.017	17.729.017	12.419.325	12.419.325
Chi phí khác	8.360.976.397	8.360.976.397	51.303.967	51.303.967

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

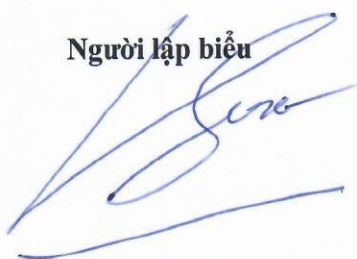
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch
Công ty CP ĐTPTXD số 1	Công ty con	Mua sản phẩm	29.964.588.683
		Bán hàng hóa, dịch vụ	52.259.451
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	Mua sản phẩm	608.333.892
		Bán hàng hóa, dịch vụ	3.310.570.911
Công ty CP DIC số 2	Công ty con	Mua sản phẩm	3.160.744.300
Công ty CP Gạch men anh em DIC	Công ty con	Mua sản phẩm	
		Lãi vay nội bộ	870.705.479
Công ty CP DIC số 4	Công ty liên kết	Mua sản phẩm	-
		Bán hàng hóa, dịch vụ	17.528.844
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Mua sản phẩm	676.469.008
		Bán hàng hóa, dịch vụ	15.935.313
Công ty CP ĐTPPT Phương Nam	Công ty liên kết	Mua sản phẩm	124.107.264

### 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	64.275.537
		Phải trả nhà cung cấp	64.843.887.726
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	Phải thu khách hàng	3.681.145.930
		Phải trả nhà cung cấp	218.090.461.121
		Phải trả khác	5.000.000.000
Công ty CP DIC số 2	Công ty con	Phải thu khách hàng	128.742.486

		Phải trả nhà cung cấp	120.079.937.799
Công ty CP Gạch men anh em DIC	Công ty con	Phải thu khách hàng	
		Cho vay	52.800.000.000
		Lãi vay nội bộ	26.481.799.336
Công ty TNHH MTV ĐTPT ĐT và KCN DIC	Công ty con	Phải thu khách hàng	
		Phải thu khác	807.506.093
Công ty TNHH ĐTPTXD Hà Nam	Công ty con	Phải thu khách hàng	
		Phải trả khác	9.224.671.181
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	Phải thu khách hàng	
		Phải trả nhà cung cấp	18.071.114.923
		Phải thu khác	30.000.000
		Phải trả khác	35.869.256.400
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Phải thu khách hàng	6.191.469.446
		Phải trả nhà cung cấp	1.404.927.079
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	Công ty liên kết	Phải thu khách hàng	
		Trả trước mua sản phẩm	186.499.974.132
		Phải trả nhà cung cấp	136.517.992
		Cho vay	240.850.000.000
		Phải thu khác	68.082.002.820
Công ty CP Đầu tư và thương mại DIC	Công ty khác	Phải thu khách hàng	
		Phải thu khác	3.000.000.000

Người lập biểu



**PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH  
Lê Thành Hưng**

Kế toán trưởng



**Bùi Văn Sự**

Vũng tàu, ngày 28 tháng 04 năm 2023

Tổng giám đốc



**Hoàng Văn Tăng**