

**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 30/09/2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2023	01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		11.202.075.422.729	10.877.019.373.058
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		209.969.541.436	245.914.234.531
1. Tiền	111	V.1	199.675.349.788	236.424.019.112
2. Các khoản tương đương tiền	112		10.294.191.648	9.490.215.419
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		192.810.000.000	176.857.553.417
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		V.2	192.810.000.000	176.857.553.417
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		4.284.693.602.287	4.336.772.938.536
1. Phải thu khách hàng	131	V.3	1.061.147.658.493	1.219.270.256.242
2. Trả trước cho người bán	132	V.4	221.639.061.176	207.703.572.359
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	277.450.000.000	266.130.000.000
4. Các khoản phải thu khác	136	V.6	2.747.853.180.001	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
IV. Hàng tồn kho	140		6.276.881.264.516	5.923.303.752.238
1. Hàng tồn kho	141	V.7	6.279.314.770.100	5.925.737.257.822
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(2.433.505.584)	(2.433.505.584)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		237.721.014.490	194.170.894.336
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12	204.212.899.455	158.752.644.233
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		17.228.085.930	22.381.668.161
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.17	16.280.029.105	13.036.581.942
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.940.905.976.236	3.870.776.854.827
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.381.772.421.430	2.381.712.421.430
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	1.381.772.421.430	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 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị tính: VND

II. Tài sản cố định	220		771.820.442.846	717.459.864.599
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	736.661.459.073	674.360.239.308
- Nguyên giá	222		1.095.819.486.131	1.025.640.804.886
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(359.158.027.058)	(351.280.565.578)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	35.158.983.773	43.099.625.291
- Nguyên giá	228		37.775.580.874	45.413.736.874
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.616.597.101)	(2.314.111.583)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	109.238.758.499	103.767.439.988
- Nguyên giá	231		152.093.988.878	144.455.832.878
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(42.855.230.379)	(40.688.392.890)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		163.065.713.881	126.652.346.287
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.8	163.065.713.881	126.652.346.287
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		353.132.626.743	353.684.470.238
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.13	319.849.616.952	317.026.114.937
2. Đầu tư dài hạn khác	253	V.14	22.344.249.112	63.449.160.396
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(20.061.239.321)	(55.790.805.095)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.14	31.000.000.000	29.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		161.876.012.837	187.500.312.285
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	14.807.819.786	26.861.446.992
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		15.345.418.784	15.451.485.620
3. Lợi thế thương mại	269		131.722.774.267	145.187.379.673
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		14.142.981.398.965	14.747.796.227.885

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2023	01/01/2023
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		6.262.349.734.725	6.953.061.220.803
I. Nợ ngắn hạn	310		4.141.026.662.935	3.945.743.304.514
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	450.208.180.234	420.025.240.538
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	1.685.459.037.129	1.465.406.822.828
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	108.252.855.558	91.019.630.938
4. Phải trả người lao động	314		14.616.576.617	37.385.617.689
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	274.873.834.631	216.836.539.272
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.19	55.687.004.766	57.035.413.168
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20	634.400.438.719	583.380.274.169
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21	855.146.209.065	1.006.741.204.345
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		1.487.052.909	1.493.234.728
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		60.895.473.307	66.419.326.839
II. Nợ dài hạn	330		2.121.323.071.790	3.007.317.916.289
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.15	-	-
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19	116.129.925.376	117.817.043.372
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.20	19.746.000.000	20.106.000.000
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21	1.954.236.420.330	2.838.326.830.713
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		28.845.507.266	28.582.175.875
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342		2.365.218.818	2.485.866.329
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		7.880.631.664.240	7.794.735.007.082
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.22	7.880.631.664.240	7.794.735.007.082
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		14.895.110.000	10.975.110.000
4. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
5. Quỹ đầu tư phát triển	417		84.750.836.222	84.687.037.740
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		388.615.516.541	297.491.097.067
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		282.266.802.242	153.362.838.279
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		106.348.714.299	144.128.258.788
7. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		247.512.713.056	256.724.273.854
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		14.142.981.398.965	14.747.796.227.885

Người lập biểu

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng

Bùi Văn Sự

Vũng Tàu, ngày 27 tháng 10 năm 2023



Tổng giám đốc

Nguyễn Quang Tín

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý 3 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023		Năm 2022	
			Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	237.754.018.702	597.640.985.329	427.634.662.650	1.540.075.514.784
2. Các khoản giảm trừ	02	VI.2	2.573.622.869	3.949.859.802	4.065.384.307	22.208.377.170
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10	VI.3	235.180.395.833	593.691.125.527	423.569.278.343	1.517.867.137.614
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	168.259.915.025	452.569.060.988	310.119.486.480	990.047.806.576
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		66.920.480.808	141.122.064.539	113.449.791.863	527.819.331.038
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	10.778.526.010	209.300.802.279	14.875.407.362	64.594.661.223
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	11.631.993.881	101.188.531.422	44.893.532.062	208.696.211.408
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		15.092.977.752	53.267.582.437	45.686.292.468	199.892.651.945
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		(360.077.793)	2.823.502.015	(104.745.645)	(1.226.152.575)
9. Chi phí bán hàng	25		9.034.316.340	28.107.303.399	23.878.774.032	74.682.593.161
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		37.595.451.030	102.990.018.709	43.124.127.785	122.548.659.545
11. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		19.077.167.774	120.960.515.303	16.324.019.701	185.260.375.572
12. Thu nhập khác	31	VI.7	2.200.697.201	29.244.885.148	4.949.435.011	19.969.347.906
13. Chi phí khác	32	VI.8	(453.147.634)	9.837.725.754	11.380.343.190	12.184.780.676
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		2.653.844.835	19.407.159.394	(6.430.908.179)	7.784.567.230
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (60=30+40+50)	50		21.731.012.609	140.367.674.697	9.893.111.522	193.044.942.802
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		9.408.871.108	42.257.458.015	1.089.901.817	41.781.618.475
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		220.807.143	369.391.604	9.773.367.319	9.596.843.855
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		12.101.334.358	97.740.825.078	(970.157.614)	141.666.480.472
18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số	70		(4.891.352.434)	(8.607.889.221)	26.220.875	(163.765.991)
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	71		16.992.686.792	106.348.714.299	(996.378.489)	141.830.246.463
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)						

Người lập biên

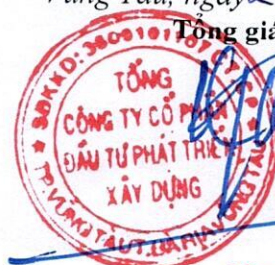
PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng

Bùi Văn Sự

Vũng Tàu, ngày 27 tháng 10 năm 2023

Tổng giám đốc



Nguyễn Quang Tín

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Quý 3 năm 2023

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		1.115.844.675.275	1.512.266.297.553
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(927.252.626.964)	(2.255.965.178.335)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(126.884.010.223)	(141.484.809.830)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(260.862.082.652)	(425.672.325.139)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(47.715.665.477)	(252.526.697.630)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		597.565.189.135	726.989.639.144
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(475.882.466.872)	(1.543.893.194.815)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	08		(125.186.987.778)	(2.380.286.269.052)
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		(14.827.946.291)	(32.596.091.657)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.757.604.864	1.340.039.057
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(41.003.009.813)	(1.322.686.390.469)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		18.580.000.000	3.015.348.201.487
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	305.781.075.480
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1.006.532.060.390	2.575.439
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		183.688.723.756	53.983.140.120
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		1.154.727.432.906	2.021.172.549.457
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		-	-
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		878.656.929.007	1.305.872.352.074
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.943.819.256.257)	(964.451.736.881)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(322.810.973)	(45.124.490)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(1.065.485.138.223)	341.375.490.703
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(35.944.693.095)	(17.738.228.892)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		245.914.234.531	1.000.254.949.868
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	(17.075.751)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		209.969.541.436	982.499.645.225

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Vũng Tàu, ngày 27 tháng 10 năm 2023

Tổng giám đốc

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Bùi Văn Sự

Nguyễn Quang Tín



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3 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 ban Giám sát 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	Bổ nhiệm lại ngày 21/07/2023
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó chủ tịch HĐQT	Bổ nhiệm lại ngày 21/07/2023
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Phó chủ tịch HĐQT	Bổ nhiệm lại ngày 21/07/2023
Ông Nguyễn Quang Tín	Ủy viên HĐQT	Bổ nhiệm ngày 21/07/2023
Ông Đinh Hồng Kỳ	Ủy viên HĐQT – Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 21/07/2023
Ông Hoàng Văn Tăng	Ủy viên HĐQT	Hết nhiệm kỳ ngày 21/07/2023
Ông Phan Văn Danh	Ủy viên HĐQT – Thành viên độc lập	Hết nhiệm kỳ ngày 21/07/2023

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Quang Tín	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01/06/2023
Ông Hoàng Văn Tăng	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01/06/2023
Ông Nguyễn Văn Tùng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Quang Tín	Phó Tổng Giám đốc	Đến ngày 01/06/2023
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	51,68%

	nghệ cao, khu kinh tế mới; Sửa chữa xe máy, thiết bị thi công và phương tiện vận tải.	
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	50,14%
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 Góp vốn
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 chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn.

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

8. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả.

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với 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 30/09/2023	Số đầu năm 01/01/2023
- Tiền mặt	1.722.173.836	1.616.193.984
- Tiền gửi ngân hàng	197.941.675.952	234.807.825.128
- Tiền đang chuyển	11.500.000	-
- Các khoản tương đương tiền	10.294.191.648	9.490.215.419
<i>Ngân hàng TMCP Á Châu – CN Vũng Tàu</i>	<i>500.000.000</i>	<i>-</i>
<i>Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu</i>	<i>5.580.671.398</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>3.213.520.250</i>	<i>3.114.454.089</i>
Cộng	209.969.541.436	245.914.234.531
	-	-
2- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	Số cuối kỳ 30/09/2023	Số đầu năm 01/01/2023
a- Trái phiếu	-	-
b- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (tiền gửi kỳ hạn)	192.810.000.000	176.857.553.417
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam</i>	<i>80.500.000.000</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>1.010.000.000</i>	<i>5.500.000.000</i>
<i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín CN Vũng Tàu</i>	<i>-</i>	<i>500.000.000</i>
<i>Ngân hàng Liên doanh Việt Nga-CN Vũng Tàu</i>	<i>-</i>	<i>3.500.000.000</i>

<i>Ngân hàng TMCP Quân Đội CN Vũng Tàu</i>	11.300.000.000	13.900.000.000
c- Các khoản đầu tư khác	-	-
Cộng	192.810.000.000	176.857.553.417
	-	-
3- Phải thu khách hàng	Số cuối kỳ 30/09/2023	Số đầu năm 01/01/2023
a- Phải thu khách hàng ngắn hạn	1.061.147.658.493	1.219.270.256.242
- Phải thu khách hàng từ các dự án	785.128.008.476	912.127.582.279
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	398.904.326.928	429.828.320.169
<i>Dự án khu đô thị Chí Linh</i>	22.910.515.041	22.956.895.041
<i>Dự án khu Du lịch sinh thái Đại Phước</i>	10.608.281.623	10.155.848.301
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước</i>	17.624.906.002	17.148.445.044
<i>Dự án căn hộ cao cấp DIC Phoenix</i>	46.289.709.849	108.347.184.716
<i>Dự án căn hộ cao cấp Vũng Tàu Gateway</i>	253.334.398.247	276.497.899.593
<i>Dự án DIC Star Apartments Hotel Vũng Tàu-CSJ</i>	20.726.546.875	32.408.117.844
<i>Dự án khu dân cư Hậu Giang</i>	649.816.800	
<i>Dự án Resort Thùy Tiên</i>	11.896.629.331	11.942.354.402
<i>Dự án khác</i>	2.182.877.780	2.842.517.169
- Phải thu khách hàng khác ngắn hạn	276.019.650.017	307.142.673.963
<i>Công ty CP Logistics Cái Mép</i>	56.666.606.389	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>	10.591.605.609	
<i>Công ty CP Greemark Construction</i>	86.654.745.748	80.196.899.741
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Thiên Tân</i>	59.000.000.000	59.000.000.000
<i>Công ty CP KS Biển Đông</i>	4.470.327.291	
<i>Phải thu khách hàng khác</i>	58.636.364.980	58.044.401.587
Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan ngắn hạn	6.498.896.205	6.342.908.026
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	214.500.000	56.800.002
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	26.000.000	70.399.380
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	6.191.469.446	6.191.469.446
<i>Công ty CP Vina Đại Phước</i>	66.926.759	24.239.198
b- Phải thu khách hàng dài hạn	-	-
Trong đó:		

- Phải thu các bên liên quan dài hạn		
- Phải thu khách hàng khác dài hạn		
Cộng	1.061.147.658.493	1.219.270.256.242
	-	-
4- Trả trước cho người bán	Số cuối kỳ 30/09/2023	Số đầu năm 01/01/2023
- 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	35.139.087.044	21.203.598.227
<i>Công ty TNHH Đầu tư Xây lắp TK</i>	7.431.272.868	-
<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>	16.559.164.093	14.271.814.272
Cộng	221.639.061.176	207.703.572.359
	-	-
5- Phải thu về cho vay	Số cuối kỳ 30/09/2023	Số đầu năm 01/01/2023
a) Cho vay ngắn hạn	277.450.000.000	266.130.000.000
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	277.450.000.000	266.130.000.000
b) Cho vay dài hạn	-	-
Cộng	277.450.000.000	266.130.000.000
	-	-
6- Các khoản phải thu ngắn hạn khác	Số cuối kỳ 30/09/2023	Số đầu năm 01/01/2023
a) Ngắn hạn	2.747.853.180.001	2.667.065.407.318
- Tạm ứng	179.917.151.129	270.430.654.480
- Ký quỹ, ký cược	84.981.901.277	86.937.839.290
- Phải thu khác	2.482.954.127.595	2.309.696.913.548
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng	1.813.198.082	676.124.645
Phải thu khác	2.481.140.929.513	2.309.020.788.903
<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>	1.442.567.612.400	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 tiền bù dự án Chí Linh</i>	128.561.070.244	128.561.070.244
<i>Tạm ứng tiền bù dự án Hiệp Phước</i>	4.810.000.000	4.810.000.000
<i>Tạm ứng tiền bù dự án Quảng Bình</i>	47.429.649.000	
<i>Phải thu khác</i>	121.678.633.591	106.332.441.981
Trong đó: Phải thu khác các bên liên quan	75.825.784.601	65.355.592.136
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	75.795.784.601	65.355.592.136
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	30.000.000	
b) Dài hạn	1.381.772.421.430	2.381.712.421.430
- Ký quỹ, ký cược	618.660.921	14.441.000
- Phải thu khác	1.381.153.760.509	2.381.697.980.430
Phải thu khác	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
Cộng	4.129.625.601.431	5.048.777.828.748
	-	-
7- Hàng tồn kho	Số cuối kỳ 30/09/2023	Số đầu năm 01/01/2023
- Hàng mua đang đi đường	-	256.354.182
- Nguyên liệu, vật liệu	63.116.720.148	71.283.324.366
- Công cụ, dụng cụ	14.692.781.810	15.619.620.209
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	6.145.454.263.478	5.771.999.755.767
- Thành phẩm	32.309.530.810	41.957.925.315
- Hàng hoá	1.629.606.139	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
Cộng giá gốc hàng tồn kho	6.279.314.770.100	5.925.737.257.822
- 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	6.276.881.264.516	5.923.303.752.238
	-	-

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:

<i>Dự án CSHT khu Trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu</i>	39.835.693.583	38.544.306.015
<i>Dự án khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước</i>	1.340.692.660.345	1.321.402.092.703
<i>Dự án khu đô thị trực đường 51B, Vũng Tàu</i>	170.247.572.411	99.729.793.872
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	2.017.657.278.386	1.966.148.860.619
<i>Dự án khu dân cư P4 Hậu Giang</i>	915.977.722.430	757.567.320.113
<i>Dự án khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch</i>	589.597.745.235	481.054.996.650
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch</i>	60.338.085.662	56.072.223.031
<i>Dự án khu phức hợp Capsaintjacques</i>	365.268.920.565	317.718.382.117
<i>Dự án khu nhà ở Lam Hạ Center Point</i>	211.894.165.445	173.467.496.920
<i>Dự án Điểm du lịch sinh thái Hồ Ba Hàng</i>	21.758.438.910	21.199.512.910
<i>Dự án Block D Pullman</i>	-	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>	133.877.809.145	138.891.546.101
	-	-
8- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	Số cuối kỳ 30/09/2023	Số đầu năm 01/01/2023
Mỏ đá tại Gia Kiệm, Đồng Nai	1.173.048.503	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	74.443.422.976	37.958.055.382
Cộng	163.065.713.881	126.652.346.287

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá	Đơn vị tính: VND					Tổng Cộng
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	
Số dư đầu năm	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	95.291.866.416	5.728.206.991	-	12.353.409.343	776.000.000	114.149.482.750
- Mua trong kỳ	-	776.725.391	-	-	66.000.000	842.725.391
- Đầu tư XD/CB hoàn thành	95.291.866.416	4.951.481.600	-	12.353.409.343	710.000.000	113.306.757.359
Số giảm trong năm	35.916.667.888	1.362.014.182	6.115.244.216	372.783.093	204.092.126	43.970.801.505
- Thanh lý, nhượng bán	-	1.330.514.182	6.115.244.216	345.610.093	-	7.791.368.491
- Giảm khác	35.916.667.888	31.500.000	-	27.173.000	204.092.126	36.179.433.014
Số dư cuối kỳ	644.529.233.338	328.368.172.262	81.607.461.071	20.386.963.389	20.927.656.071	1.095.819.486.131
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	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	11.588.290.103	14.112.420.596	4.656.209.181	1.144.754.533	1.672.980.314	33.174.654.727
Khấu hao trong năm	11.588.290.103	14.112.420.596	4.656.209.181	1.144.754.533	1.672.980.314	33.174.654.727
Số giảm trong năm	18.823.975.299	1.362.014.182	4.689.105.033	340.461.869	81.636.864	25.297.193.247
- Thanh lý, nhượng bán	-	1.330.514.182	4.689.105.033	313.288.869	-	6.332.908.084
- Giảm khác	18.823.975.299	31.500.000	-	27.173.000	81.636.864	18.964.285.163
Số dư cuối năm	82.801.095.033	212.378.271.388	47.924.453.942	7.058.082.257	8.996.124.438	359.158.027.058
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	495.117.254.581	124.374.114.479	39.765.355.493	2.152.547.546	12.950.967.209	674.360.239.308
Tại ngày cuối năm	561.728.138.305	115.989.900.874	33.683.007.129	13.328.881.132	11.931.531.633	736.661.459.073

-Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng;
Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp vay

3.339.222.887 305.620.455 55.640.028.544

18.346.567.491 86.311.972.819 2.922.131.450 - - 107.580.671.760

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	43.862.327.470	1.551.409.404	-	45.413.736.874
Số tăng trong năm	-	-	-	-
- Mua trong kỳ	-	-	-	-
Số giảm trong năm	7.638.156.000	-	-	7.638.156.000
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
- Giảm khác	7.638.156.000	-	-	7.638.156.000
Số dư cuối kỳ	36.224.171.470	1.551.409.404	-	37.775.580.874
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	1.594.930.689	719.180.894	-	2.314.111.583
Số tăng trong năm	107.152.857	195.332.661	-	302.485.518
Khấu hao trong năm	107.152.857	195.332.661	-	302.485.518
Số giảm trong năm	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-
Số dư cuối năm	1.702.083.546	914.513.555	-	2.616.597.101
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	42.267.396.781	832.228.510	-	43.099.625.291
Tại ngày cuối năm	34.522.087.924	636.895.849	-	35.158.983.773
-Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:	84.099.997	350.789.400	-	434.889.397
Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp vay	35.789.847.873	-	-	35.789.847.873

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		144.455.832.878
Số tăng trong năm	7.638.156.000	-	7.638.156.000
- Mua trong kỳ			-
- Đầu tư XD CB hoàn thành			-
- Tăng khác	7.638.156.000		7.638.156.000

Số giảm trong năm	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán			-
- Giảm khác			-
Số dư cuối kỳ	152.093.988.878	-	152.093.988.878
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	40.688.392.890		40.688.392.890
Số tăng trong năm	2.166.837.489	-	2.166.837.489
Khấu hao trong năm	2.166.837.489		2.166.837.489
Tăng khác			-
Số giảm trong năm	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán			-
- Giảm khác			-
Số dư cuối năm	42.855.230.379	-	42.855.230.379
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	103.767.439.988	-	103.767.439.988
Tại ngày cuối năm	109.238.758.499	-	109.238.758.499

	Số cuối kỳ 30/09/2023	Số đầu năm 01/01/2023
12- Chi phí trả trước		
a) Ngắn hạn	204.212.899.455	158.752.644.233
Công cụ dụng cụ	11.301.457.279	2.718.376.208
Chi phí bán hàng chờ phân bổ	165.937.655.385	153.589.510.164
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	26.973.786.791	2.444.757.861
b) dài hạn	14.807.819.786	26.861.446.992
Công cụ dụng cụ	8.591.292.639	19.454.570.703
Lợi thế thương mại	-	-
Chi phí sửa chữa thường xuyên	2.640.753.318	3.016.912.784
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	3.575.773.829	4.389.963.505
Cộng	219.020.719.241	185.614.091.225

	30/09/2023		01/01/2023	
	Số lượng CP năm giữ	Tỷ lệ (%)	Số lượng CP năm giữ	Tỷ lệ (%)
13- Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết				
Đầu tư vào công ty liên kết				
Công ty CP bất động sản DIC	4.710.420	42,68%	3.568.500	42,68%
Công ty CP ĐTPTXD Bê Tông	2.708.987	36,00%	1.259.994	36,00%
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	18.841.340	35,89%	13.444.135	35,89%
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	22.540.000	43,35%	-	43,35%
Cộng				
			319.849.616.952	317.026.114.937
14- Đầu tư dài hạn khác				
- Đầu tư cổ phiếu				
Công ty CP Đầu tư & Thương mại DIC			3.992.577	14,75%
Công ty CP DIC Hội An	15.000	0,25%	15.000	0,25%
Công ty CP Vina Đại phước	1.610	0,10%	1.610	0,10%
Công ty CP Cao su Phú Riềng Kratie	2.000.000	5,00%	2.000.000	5,00%
- Đầu tư cổ phiếu dài hạn khác			574.655.000	574.655.000
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			31.000.000.000	29.000.000.000
- Trái phiếu			31.000.000.000	29.000.000.000
Cộng			53.344.249.112	92.449.160.396

15- Phải trả người bán	Số cuối kỳ 30/09/2023	Số đầu năm 01/01/2023
a) Phải trả người bán ngắn hạn	450.208.180.234	420.025.240.538
- Các đối tượng chiếm trên 10% tổng số phải trả	256.092.945.899	189.519.504.654
<i>Công ty CP Đầu tư Thương mại Xây dựng VNBuild</i>	<i>6.091.218.375</i>	<i>-</i>
<i>Công ty cổ phần A&T</i>	<i>7.849.305.827</i>	<i>4.717.783.156</i>
<i>Nem Design Associate Ltd</i>	<i>18.350.604.800</i>	<i>-</i>
<i>Tổng Công ty Thành An (Công ty TNHH MTV)</i>	<i>12.110.853.723</i>	<i>19.932.634.123</i>
<i>Công ty TNHH TM&DV CN Hưng Việt</i>	<i>-</i>	<i>2.412.963.376</i>
<i>Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam</i>	<i>78.963.615.329</i>	<i>40.640.917.329</i>
<i>Công ty CP PTTM Thiên Quang</i>	<i>15.966.951.205</i>	<i>16.021.707.320</i>
<i>Công ty TNHH Xây dựng-Thương mại dịch vụ Phú Mỹ</i>	<i>1.490.609.018</i>	<i>4.890.408.159</i>
<i>Công ty cổ phần Xây dựng TCONS</i>	<i>6.374.130.403</i>	<i>7.714.203.866</i>
<i>Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUDI</i>	<i>9.443.002.568</i>	<i>11.443.002.568</i>
<i>Công ty TNHH MTV Đầu Tư Xây dựng Thành Đạt</i>	<i>11.563.081.938</i>	<i>8.899.564.996</i>
<i>Công ty TNHH MTV Việt Nam GS Industruy</i>	<i>20.965.194.878</i>	<i>22.665.947.958</i>
<i>Công ty TNHH TM DV & XD Phương Nguyên</i>	<i>-</i>	<i>1.784.709.896</i>
<i>Công ty CP 479 Hòa Bình</i>	<i>13.949.472.333</i>	<i>13.949.472.333</i>
<i>Công ty TNHH MTV THB Quảng Nam</i>	<i>6.597.857.359</i>	<i>7.579.990.359</i>
<i>Công ty TNHH Nam Anh Hiền</i>	<i>14.989.406.818</i>	<i>-</i>
<i>Công ty TNHH TM&DV Đức Long Thịnh</i>	<i>17.670.791.548</i>	<i>11.649.349.438</i>
<i>Công ty CP Thương mại và Xây dựng An Tài Phát</i>	<i>13.716.849.777</i>	<i>15.216.849.777</i>
- Phải trả người bán là các bên liên quan	47.324.692.492	38.727.569.177
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	<i>507.835.768</i>	<i>570.592.790</i>
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	<i>17.924.118.523</i>	<i>18.153.147.923</i>
<i>Công ty CP ĐTPTXD Bê tông</i>	<i>12.910.549.512</i>	<i>18.842.696.320</i>
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	<i>15.982.188.689</i>	<i>1.161.132.144</i>
- Phải trả các đối tượng khác	146.790.541.843	191.778.166.707
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	450.208.180.234	420.025.240.538

16- Người mua trả tiền trước		Số cuối kỳ 30/09/2023	Số đầu năm 01/01/2023	
a) Ngắn hạn		1.685.459.037.129	1.465.406.822.828	
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn các bên liên quan		-	-	
- Người mua trả tiền trước các dự án		1.644.330.814.178	1.448.243.190.938	
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>		<i>1.171.258.811.774</i>	<i>1.086.756.349.110</i>	
<i>Dự án khu đô thị Chí Linh</i>		<i>57.792.277.689</i>	<i>50.168.792.579</i>	
<i>Dự án khu Du lịch sinh thái Đại Phước</i>		<i>104.031.853.079</i>	<i>111.620.206.117</i>	
<i>Dự án khu dân cư Thương mại Vị Thanh</i>		<i>154.706.486.583</i>		
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước</i>		<i>41.818.252.653</i>	<i>49.231.742.611</i>	
<i>Dự án căn hộ cao cấp DIC Phoenix</i>		<i>3.523.498.281</i>	<i>3.266.370.125</i>	
<i>Dự án căn hộ cao cấp Vũng Tàu Gateway</i>		<i>40.874.290.083</i>	<i>56.602.494.874</i>	
<i>Dự án DIC Star Aparts Hotel Vũng Tàu</i>		<i>63.056.831.226</i>	<i>83.368.722.712</i>	
<i>Dự án khác</i>		<i>7.268.512.810</i>	<i>7.228.512.810</i>	
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác		41.128.222.951	17.163.631.890	
b) Dài hạn		-	-	
- Người mua trả tiền trước dài hạn các bên liên quan		-	-	
- Người mua trả tiền trước dài hạn khác		-	-	
Cộng		1.685.459.037.129	1.465.406.822.828	
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	6.438.738.620	14.329.027.125	11.370.937.550	9.396.828.195
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	51.996.970	306.672.734	323.299.516	35.370.188
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	28.968.013.931	42.257.458.015	48.355.434.528	22.870.037.418
- Thuế thu nhập cá nhân	709.464.543	5.357.315.306	5.545.549.548	521.230.301
- Thuế tài nguyên	12.084.595	106.518.268	109.672.179	8.930.684
- Tiền thuế đất	51.272.358.965	9.581.620.723	2.108.475.833	58.745.503.855
- Thuế bảo vệ môi trường	24.169.163	213.036.082	219.343.876	17.861.369
- Thuế môn bài	-	35.000.000	35.000.000	-
- Các loại thuế, phí khác	3.542.804.151	28.853.672.364	15.739.382.967	16.657.093.548
Cộng		91.019.630.938	83.818.288.722	108.252.855.558
b) Phải thu				
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.974.386.568	18.079.769	3.185.979.988	16.142.286.787
- Thuế thu nhập cá nhân	22.142.905	71.237.415	139.718.399	90.623.889
- Các loại thuế, phí khác	40.052.469	-	7.065.960	47.118.429
Cộng		13.036.581.942	3.332.764.347	16.280.029.105

	Số cuối kỳ 30/09/2023	Số đầu năm 01/01/2023
18- Chi phí phải trả		
a) Ngắn hạn	274.873.834.631	216.836.539.272
Lãi vay phải trả	42.559.582.542	59.333.980.813
Chi phí bán hàng	271.099.354	3.528.212.395
Chi phí đầu tư các dự án	214.698.338.455	149.993.164.908
Phí kiểm toán báo cáo tài chính, khác	17.344.814.280	3.981.181.156
b) Dài hạn	-	-
Lãi vay phải trả	-	-
Chi phí phải trả khác	-	-
Cộng	274.873.834.631	216.836.539.272
	-	-
19- Doanh thu chưa thực hiện		
a) Ngắn hạn		
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	446.022.790	950.872.194
Cộng	55.687.004.766	57.035.413.168
b) Dài hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	116.129.925.376	117.817.043.372
Thu nhập hoãn lại về góp vốn bằng quyền sử dụng đất	-	-
Cộng	116.129.925.376	117.817.043.372
c) Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng		
Cộng	-	-
20- Các khoản phải trả, phải nộp khác		
a) Ngắn hạn	634.400.438.719	583.380.274.169
Kinh phí công đoàn	668.851.719	941.076.709
Bảo hiểm xã hội	3.139.613.158	1.039.242.973
Bảo hiểm y tế	285.324.280	1.314.000

Bảo hiểm thất nghiệp	87.940.213	380.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	130.658.568.500	13.470.527.500
Cổ tức phải trả	1.444.604.627	1.501.549.902
Các bên liên quan	57.168.499.176	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>	21.299.242.776	26.627.957.846
Các khoản phải trả, phải nộp khác	440.947.037.046	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>	9.186.090.281	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>	14.753.527	5.754.793.801
<i>Lệ phí trước bạ và phí bảo trì chung cư phải trả</i>	72.309.391.679	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>	170.588.959.758	245.938.104.059
<i>Các khoản phải trả khác</i>	40.017.107.426	15.624.806.184
b) Dài hạn	19.746.000.000	20.106.000.000
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	146.000.000	506.000.000
<i>Nhận ký quỹ ký cược dài hạn khác</i>	146.000.000	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	-	
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán		

21- Vay và nợ thuê tài chính	Số đầu năm 01/01/2023	Trong kỳ		Đầu cuối kỳ 30/09/2023
		Tăng	Giảm	
a) Vay ngắn hạn	1.006.741.204.345	644.632.700.977	796.227.696.257	855.146.209.065
<i>NH Đầu tư & PT VN - CN Vũng Tàu</i>	264.968.043.064	282.011.105.278	238.658.828.669	308.320.319.673
<i>NH Nông nghiệp & PTNT VN</i>	120.000.000.000	34.480.387.484	28.580.387.484	125.900.000.000
<i>NH TMCP Phát triển TP. HCM-CN Vũng Tàu</i>	-	2.603.000.000	667.000.000	1.936.000.000

<i>NH Công thương Việt Nam</i>	268.290.954.400	174.679.627.590	210.422.454.400	232.548.127.590
<i>NH TMCP Hàng Hải CN Vũng Tàu</i>	20.132.982.850	15.666.132.625	20.592.982.850	15.206.132.625
<i>NH TMCP Tiên Phong</i>	62.000.000	-	46.500.003	15.499.997
<i>Ngân hàng TMCP Quân Đội</i>	6.250.000.000	6.200.000.000	6.250.000.000	6.200.000.000
<i>NH TMCP Sài Gòn Thương Tín VT</i>	110.224.404.038	99.370.688.000	59.816.102.858	149.778.989.180
<i>Vay cá nhân</i>	216.812.819.993	29.621.760.000	231.193.439.993	15.241.140.000
b) Vay dài hạn	976.489.691.928	376.613.950.794	287.832.477.160	1.065.271.165.562
<i>NH TMCP Đầu tư & PT VN-CN Vũng Tàu</i>	254.655.118.971	89.797.699.043	41.900.000.000	302.552.818.014
<i>NH TMCP Sài Gòn Thương Tín</i>	330.673.214.640	190.815.114.000	104.762.248.000	416.726.080.640
<i>NH TMCP Công thương VN CN Bình Xuyên</i>	378.340.458.320	96.001.137.751	141.170.229.160	333.171.366.911
<i>NH TMCP Tiên Phong</i>	387.499.997	-	-	387.499.997
<i>Cá nhân khác</i>	12.433.400.000	-	-	12.433.400.000
c) Trái phiếu phát hành	1.861.837.138.785	27.128.115.983	1.000.000.000.000	888.965.254.768
<i>NH TMCP PT TP. HCM</i>	1.861.837.138.785	27.128.115.983	1.000.000.000.000	888.965.254.768
Cộng	3.845.068.035.058	1.048.374.767.754	2.084.060.173.417	2.809.382.629.395

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 5 (từ 30/09/2023 – 30/03/2024) là 12,65%/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 4 (từ 26/05/2023 – 26/11/2023) là 12,85%/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. 80 Quyền sử dụng đất và tài sản gắn

liên trên đất với tổng diện tích 42.381 m² thuộc Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. 16 Quyền sử dụng đất với tổng diện tích 153.956 m² 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.

**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 30/09/2023

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	Cộng
Số dư đầu năm trước	4.998.909.620.000	1.121.119.538.421	2.812.000.000	229.992.552.096	1.111.416.213.358	7.464.249.923.875
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					144.128.258.788	144.128.258.788
Trích lập các quỹ				29.792.750.013	(99.916.667.875)	(70.123.917.862)
Tặng, giảm khác				1.575.631	(243.107.204)	(243.531.573)
Số dư cuối năm trước	6.098.519.950.000	1.046.337.538.421	10.975.110.000	84.687.037.740	297.491.097.067	7.538.010.733.228
Chia cổ tức bằng cổ phiếu			3.920.000.000		(3.920.000.000)	-
Thường cổ phiếu						-
Lãi (lỗ) trong năm nay					106.348.714.299	106.348.714.299
Trích lập các quỹ				63.798.482	(11.304.294.825)	(11.240.496.343)
Tặng, giảm khác						-
Số dư cuối năm nay	6.098.519.950.000	1.046.337.538.421	14.895.110.000	84.750.836.222	388.615.516.541	7.633.118.951.184

b- Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022
	VND	VND
Vốn góp đầu năm	6.098.519.950.000	6.098.519.950.000
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	6.098.519.950.000	6.098.519.950.000
c- Cổ phiếu	Cuối kỳ	Đầu kỳ
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	609.851.995	609.851.995
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	609.851.995	609.851.995
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	609.851.995	609.851.995
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	609.851.995	609.851.995
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	609.851.995	609.851.995
Mệnh giá cổ phiếu	10.000	10.000

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

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
1- Doanh thu	237.754.018.702	597.640.985.329	427.634.662.650	1.540.075.514.784
Doanh thu kinh doanh hàng hóa	1.464.397.490	1.464.397.490		-
Doanh thu bán thành phẩm	28.801.634.262	114.718.466.291	67.727.721.113	237.084.342.163
Doanh thu cung cấp dịch vụ	34.640.793.551	122.201.753.591	48.371.230.062	130.601.843.703
Doanh thu xây lắp	43.767.836.661	122.713.198.649	83.692.934.137	199.336.164.226
Doanh thu kinh doanh bất động sản	128.235.797.740	234.012.492.314	226.999.218.340	970.522.487.698
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	843.558.998	2.530.676.994	843.558.998	2.530.676.994

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
2- Giảm trừ Doanh thu	2.573.622.869	3.949.859.802	4.065.384.307	22.208.377.170
Hàng bán bị trả lại	2.146.148.884	2.984.236.251	3.410.666.063	20.983.748.009
Giảm giá hàng bán	427.473.985	965.623.551	654.718.244	1.224.629.161
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	235.180.395.833	593.691.125.527	423.569.278.343	1.517.867.137.614
Doanh thu kinh doanh hàng hóa	1.464.397.490	1.464.397.490	-	-
Doanh thu bán thành phẩm	28.801.634.262	113.752.842.740	67.727.721.113	235.859.713.002
Doanh thu cung cấp dịch vụ	34.640.793.551	122.201.753.591	48.371.230.062	130.601.843.703
Doanh thu xây lắp	43.340.362.676	122.713.198.649	83.038.215.893	199.336.164.226
Doanh thu kinh doanh bất động sản	126.089.648.856	231.028.256.063	223.588.552.277	949.538.739.689
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	843.558.998	2.530.676.994	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	168.259.915.025	452.569.060.988	310.119.486.480	990.047.806.576
Giá vốn kinh doanh hàng hóa	1.369.489.272	1.369.489.272	-	-
Giá vốn của thành phẩm đã bán	33.807.225.112	135.052.911.655	70.734.737.332	238.167.922.597
Giá vốn cung cấp dịch vụ	26.240.490.037	90.529.596.595	34.759.499.567	95.692.830.589
Giá vốn xây lắp	36.554.043.625	90.055.554.302	68.018.060.316	164.174.368.851
Giá vốn kinh doanh bất động sản	69.566.387.816	133.394.671.675	135.884.910.102	489.845.847.050
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	722.279.163	2.166.837.489	722.279.163	2.166.837.489
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	10.778.526.010	209.300.802.279	14.875.407.362	64.594.661.223
Lãi tiền gửi, cho vay	9.726.634.577	27.145.240.580	14.875.407.362	64.592.617.765
Lãi đầu tư trái phiếu, tín phiếu	-	-	-	-
Chênh lệch tỷ giá	-	169.701.300	-	-
Chiết khấu thanh toán	-	-	-	-
Thu nhập từ các khoản đầu tư	1.051.891.433	181.985.860.399	-	-
Nhượng bán các khoản đầu tư	-	-	-	2.043.458
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	-	-	-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
6- Chi phí tài chính	11.631.993.881	101.188.531.422	44.893.532.062	208.696.211.408
Lãi vay	16.840.773.642	82.129.226.273	36.312.017.890	197.017.267.626
Chiết khấu thanh toán	167.553.279	167.553.279	-	18.781.167
Dự phòng tài chính	(39.299.923.557)	(34.829.605.397)	-	2.885.097.692
Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	17.075.751
Nhượng bán các khoản đầu tư tài chính	33.672.890.517	33.672.890.517	-	-
Chi phí tài chính khác	250.700.000	20.048.466.750	8.581.514.172	8.757.989.172

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
7- Thu nhập khác	2.200.697.201	29.244.885.148	4.949.435.011	19.969.347.906
Thanh lý tài sản	9.727.272	789.698.047	25.548.606	1.259.993.529
Tiền chiết khấu, khuyến mãi	-	-	(234.959.728)	-
Xử lý công nợ không phải trả	2.045.000.000	8.197.706.777	3.750.000.000	11.250.000.000
Phạt vi phạm hợp đồng	541.183.000	19.065.914.280	180.877.000	984.813.996
Phạt tiền lãi do chậm thanh toán	260.790.312	913.008.309	376.205.178	820.268.672
Chênh lệch do đánh giá tồn kho	-	-	(955.714.000)	(955.714.000)

	(656.003.383)	Năm nay		Năm trước	
		Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
		Thu nhập khác		278.557.735	1.807.477.955
8- Chi phí khác	(453.147.634)	9.837.725.754	11.380.343.190	12.184.780.676	
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	-	8.903.058	85.844.801	87.628.597	
Phạt do chậm thanh toán	-	-	1.483.709.478	1.586.421.888	
Phạt do vi phạm hợp đồng kinh tế	320.511.838	395.482.495	5.331.137.602	5.346.028.710	
Chi phí khác	(773.659.472)	9.433.340.201	4.479.651.309	5.164.701.481	

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch các bên có liên quan:

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Từ 01/01 đến 30/09/2023	Từ 01/01 đến 30/09/2022
Doanh thu			12.144.015.738	12.491.365.211
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	9.943.247.733	10.924.884.000
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	168.798.139	1.653.986
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	43.850.666	
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Bê tông	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ		165.790.625
Công ty CP Vina Đại Phước	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	1.988.119.200	1.399.036.600
Chi phí xây dựng			116.809.846.258	194.169.672.355
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	Công ty con	Chi phí xây dựng	93.812.892.962	119.650.598.815
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Số 2	Công ty con	Chi phí xây dựng	22.996.953.296	74.519.073.540
Chi phí dịch vụ			2.910.935.844	3.570.251.544
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	Chi phí dịch vụ	2.319.144.213	3.570.251.544
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	Chi phí dịch vụ	591.791.631	
Lãi cho vay			18.414.254.999	29.249.286.532
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	Công ty con	Lãi cho vay	2.627.263.013	2.675.496.119
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	Lãi cho vay	15.786.991.986	26.573.790.413
Cho vay (+), Thu nợ vay (-)			(1.380.000.000)	(3.350.000.000)
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	Công ty con	Cho vay nội bộ	(300.000.000)	(2.000.000.000)
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	Cho vay nội bộ	(1.080.000.000)	(1.350.000.000)

2. Các khoản chưa thanh toán với các bên liên quan	Mối quan hệ	Tại ngày 30/09/2023	Tại ngày 30/09/2022
Phải thu khách hàng		6.790.541.875	10.594.248.711
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con		2.427.752.000
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	Công ty con	403.403.184	1.653.986
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Số 2	Công ty con	128.742.486	128.742.486
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	6.191.469.446	7.681.864.607
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Bê tông	Công ty liên kết		92.020.500
Công ty CP Vina Đại Phước	Bên liên quan	66.926.759	262.215.132
Trả trước cho người bán		186.499.974.132	190.987.718.275
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	Công ty con		4.487.744.143
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	186.499.974.132	186.499.974.132
Phải thu về cho vay ngắn hạn		292.850.000.000	294.830.000.000
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	Công ty con	52.500.000.000	52.800.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	240.350.000.000	242.030.000.000
Phải thu về tiền lãi cho vay		79.932.318.556	49.046.409.714
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	Công ty con	28.238.356.870	23.830.984.877
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	51.693.961.686	25.215.424.837
Phải thu ngắn hạn khác		27.801.741.885	35.426.032.907
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con		8.461.797.115
Công ty TNHH MTV Đầu Tư Phát Triển và KCN DIC	Công ty con	807.506.093	
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	26.964.235.792	26.964.235.792
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	30.000.000	
Phải thu dài hạn khác		3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và thương mại DIC	Bên liên quan	3.000.000.000	3.000.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn		411.205.771.283	65.743.332.386
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	208.430.323.402	1.623.104.370
Công ty CP ĐTPTXD -- DIC Số 1	Công ty con	69.532.262.959	
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Số 2	Công ty con	98.829.041.942	27.136.894.141

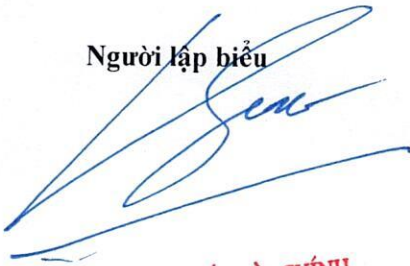
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	507.835.768	544.110.677
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	17.924.118.523	18.153.147.923
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	15.982.188.689	18.286.075.275
Phải trả ngắn hạn khác		69.157.031.869	162.884.645.326
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty CP Thủy Cung DIG	Công ty con		147.250.000.000
Công ty TNHH ĐTPTXD Hà Nam	Công ty con	9.224.671.181	10.634.645.326
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Số 2	Công ty con	19.063.104.288	
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	35.869.256.400	
Cổ tức bằng tiền được chia		9.000.000	-
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Hội An	Bên liên quan	9.000.000	
Cổ tức bằng cổ phiếu được chia (cổ phiếu)		820.220	2.427.217
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	Công ty con	211.602	488.313
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Số 2	Công ty con	180.398	327.998
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết		897.206
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	428.220	713.700

Thù lao, lương, thưởng và phúc lợi khác của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy Ban Kiểm toán nội bộ, Tổng Giám đốc và những người quản lý khác trong năm như sau:

	Năm nay (từ 01/01 đến 30/09/2023)	Năm trước (từ 01/01 đến 30/09/2022)
Thù lao Hội đồng quản trị	3.510.000.000	2.970.000.000
Nguyễn Thiện Tuấn	1.350.000.000	1.200.000.000
Nguyễn Hùng Cường	1.035.000.000	915.000.000
Nguyễn Thị Thanh Huyền	900.000.000	630.000.000
Nguyễn Quang Tín	23.300.000	
Đình Hồng Kỳ	35.000.000	
Hoàng Văn Tăng	66.700.000	90.000.000
Phạm Văn Danh	100.000.000	135.000.000
Thù lao Ban Thư ký HĐQT	119.000.000	118.772.727
Đỗ Võ Mạnh Hùng	33.300.000	45.000.000

Diệp Thị Ngọc Lan	31.700.000	18.000.000
Trần Quang Hùng	27.000.000	18.000.000
Đào Thanh Xuân	27.000.000	9.000.000
Lê Hoàng Vũ		9.000.000
Nguyễn Thị Loan		1.772.727
Nguyễn Thị Hiền		9.000.000
Lê Thành Hưng		9.000.000
Tổng Giám đốc	1.040.631.036	1.056.894.254
Lương, thưởng và các phúc lợi khác	1.040.631.036	1.056.894.254
Những người quản lý khác	3.914.986.679	4.379.411.797
Lương, thưởng và các phúc lợi khác	3.914.986.679	4.379.411.797

Người lập biểu



PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng



Bùi Văn Sự

Vũng Tàu, ngày 27 tháng 10 năm 2023

Tổng giám đốc



Nguyễn Quang Tín