

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

Báo cáo tài chính riêng
cho Kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 31/12/2023

Mẫu số: B 01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A- TÀI SẢN NGẮN HẠN (100)=(110+120+130+140+150)	100		12.251.224.637.229	9.196.169.722.932
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		2.199.766.875.022	226.795.681.595
1. Tiền	111	1.V	2.189.898.549.782	217.305.466.176
2. Các khoản tương đương tiền	112		9.868.325.240	9.490.215.419
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		127.910.000.000	127.900.000.000
1. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	122			-
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	2.V	127.910.000.000	127.900.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		4.489.748.205.455	4.086.779.198.967
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	3.V	819.716.346.027	980.493.178.973
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.V	209.629.776.981	205.940.911.552
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.V	292.850.000.000	294.230.000.000
4. Các khoản phải thu khác	136	6.V	3.182.394.039.351	2.620.957.065.346
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(14.841.956.904)	(14.841.956.904)
IV. Hàng tồn kho	140		5.236.751.441.631	4.566.340.198.977
1. Hàng tồn kho	141	7.V	5.236.751.441.631	4.566.340.198.977
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		197.048.115.121	188.354.643.393
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	8.V	166.691.629.099	154.700.653.988
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		13.143.585.479	20.899.832.525
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		17.212.900.543	12.754.156.880
4. Tài sản ngắn hạn khác	155			

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

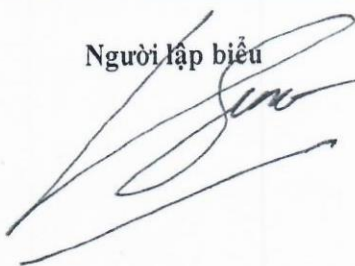
B- TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	200		3.873.411.054.101	4.989.042.774.141
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.381.153.760.509	2.381.153.760.509
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.V	-	-
3. Phải thu dài hạn khác	216		1.381.153.760.509	2.381.153.760.509
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)			-	-
II. Tài sản cố định	220		148.900.181.999	44.859.175.901
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9.V	145.473.745.311	41.416.314.033
- Nguyên giá	222		189.204.845.274	85.546.407.054
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(43.731.099.963)	(44.130.093.021)
2. Tài sản cố định vô hình	227	10.V	3.426.436.688	3.442.861.868
- Nguyên giá	228		3.689.239.600	3.689.239.600
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(262.802.912)	(246.377.732)
III. Bất động sản đầu tư	230	11.V	100.878.323.336	103.767.439.988
- Nguyên giá	231		144.455.832.878	144.455.832.878
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(43.577.509.542)	(40.688.392.890)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.173.048.503	1.245.048.503
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	12.V	1.173.048.503	1.245.048.503
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	13.V	2.241.305.739.754	2.458.017.349.240
1. Đầu tư vào công ty con	251		2.100.696.733.295	2.323.937.963.353
2. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh	252		447.522.688.500	447.522.688.500
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		21.769.594.112	61.974.545.019
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(362.683.276.153)	(404.417.847.632)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		34.000.000.000	29.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		-	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	8.V	-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		16.124.635.691.330	14.185.212.497.073

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN				
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+320)	300		8.522.986.645.930	6.761.148.016.530
I. Nợ ngắn hạn	310		6.554.043.130.229	3.808.650.042.442
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14.V	637.075.225.900	621.525.737.159
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15.V	1.772.063.749.745	1.451.428.205.672
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	16.V	81.434.863.469	81.048.390.461
4. Phải trả người lao động	314		16.453.869.653	19.084.186.728
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17.V	290.524.650.885	205.221.602.432
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	18.V	3.410.599.636	3.410.599.632
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	19.V	2.874.414.684.688	704.643.003.096
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20.V	827.564.972.384	657.938.012.396
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		51.100.513.869	64.350.304.866
II. Nợ dài hạn	330		1.968.943.515.701	2.952.497.974.088
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	18.V	114.442.807.380	117.817.043.372
2. Phải trả dài hạn khác	337	16.V	19.600.000.000	19.600.000.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20.V	1.834.900.708.321	2.815.080.930.716
B- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+420)	400		7.601.649.045.400	7.424.064.480.543
I. Vốn chủ sở hữu	410		7.601.649.045.400	7.424.064.480.543
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	21.V	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. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	21.V	82.002.783.070	82.002.783.070
5. Lợi nhuận chưa phân phối	421	21.V	374.788.773.909	197.204.209.052
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		190.669.224.665	66.504.521.314
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		184.119.549.244	130.699.687.738
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430=+300+400)	440		16.124.635.691.330	14.185.212.497.073

Người lập biểu


PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng


3

Bùi Văn Sự

Vũng tàu, ngày 29 tháng 01 năm 2024

Tổng giám đốc



Nguyễn Quang Tín

Mẫu số: B 02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 4 năm 2023

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023		Năm 2022	
			Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.1	328.539.298.058	578.115.830.258	198.644.930.323	1.186.624.197.141
2. Các khoản giảm trừ	3	VI.2	8.985.792.802	11.970.029.053	8.750.027.649	29.707.318.113
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10	VI.3	319.553.505.256	566.145.801.205	189.894.902.674	1.156.916.879.028
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	239.019.101.216	375.969.873.873	105.304.993.765	600.402.035.765
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		80.534.404.040	190.175.927.332	84.589.908.909	556.514.843.263
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	15.721.042.906	218.355.853.498	21.656.843.816	85.610.399.032
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	4.909.710.062	76.137.880.188	50.700.575.740	291.672.178.228
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		6.229.005.073	28.979.807.957	38.192.561.962	223.118.223.588
8. Chi phí bán hàng	24		10.338.181.624	16.333.083.533	9.589.534.381	63.969.229.920
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		36.719.213.698	99.738.559.027	35.481.934.930	112.557.174.193
10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		44.288.341.562	216.322.258.082	10.474.707.674	173.926.659.954
11. Thu nhập khác	31	VI.7	51.224.484.093	71.670.135.351	529.592.564	6.070.588.531
12. Chi phí khác	32	VI.8	46.510.224.325	54.713.697.644	492.904.433	10.716.888.171
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		4.714.259.768	16.956.437.707	36.688.131	(4.646.299.640)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		49.002.601.330	233.278.695.789	10.511.395.805	169.280.360.314
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		10.028.621.423	49.159.146.545	(1.238.196.819)	38.119.639.399
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		38.973.979.907	184.119.549.244	11.749.592.624	131.160.720.915

Người lập biểu

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng

Bùi Văn Sự

Vũng tàu, ngày 29 tháng 01 năm 2024
Tổng giám đốc



Nguyễn Quang Tín

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Quý 4 năm 2023

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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		1.268.047.645.230	1.008.812.179.351
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(898.374.557.629)	(1.725.873.384.546)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(66.930.362.548)	(69.892.960.780)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(314.327.468.084)	(534.611.593.066)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(54.691.137.814)	(252.176.992.348)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		2.699.541.469.493	634.115.640.422
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(980.393.945.579)	(1.498.426.888.217)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động SX kinh doanh	20		1.652.871.643.069	(2.438.053.999.184)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, XDTSCĐ và TS dài hạn khác	21		(40.454.545)	(4.626.739.610)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TS dài hạn khác	22		1.999.501.682	402.800.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(4.903.009.813)	(1.313.086.390.469)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.380.000.000	3.897.948.201.487
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(87.400.468.233)	305.481.075.480
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 LN được chia	27		193.346.430.428	88.207.802.003
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		1.110.914.059.909	2.974.329.324.330
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	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		1.388.650.214.800	1.150.331.435.386
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(2.179.443.557.051)	(2.436.302.738.263)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(21.167.300)	(5.035.157)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(790.814.509.551)	(1.285.976.338.034)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		1.972.971.193.427	(749.701.012.888)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		226.795.681.595	976.496.694.483
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền tồn cuối kỳ	70		2.199.766.875.022	226.795.681.595

Vũng Tàu, ngày 29 tháng 01 năm 2024



Người lập biểu


PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng


Bùi Văn Sự

Tổng giám đốc



Nguyễn Quang Tín

Mẫu số: B 09-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2023

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1- Hình thức sở hữu vốn:

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

Tổng Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 3500101107 (số cũ: 4903000520) đăng ký lần đầu ngày 13-3-2008, cấp lại mã số doanh nghiệp ngày 24-6-2009 và đăng ký thay đổi lần thứ 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, Ủy Ban kiểm toán nội bộ, nhiệm kỳ từ năm 2023 đến 2028 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	Bổ nhiệm lại ngày 02/02/2023
Ông Nguyễn Quang Tín	Phó Tổng Giám đốc	Đến ngày 01/06/2023
Ông Trần Văn Đạt	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm lại ngày 22/08/2023
Ông Nguyễn Tuấn Liêm	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm lại ngày 04/12/2023
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

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 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	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng; xây dựng công trình nhà ở, công trình giao thông, thủy lợi; kinh doanh bất động sản; cho thuê kho bãi	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%
Công ty TNHH MTV Vũng Tàu Centre Point	Xây lắp, kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	100%

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 - TX Phú Mỹ	80,00%
Liên doanh dự án Xuân Thới Sơn – Hóc Môn	30,00%

II- KỲ KẾ TOÁN VÀ ĐƠN VỊ TIỀN TỆ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1- Kỳ kế toán: Kỳ kế toán năm 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 sổ 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 chi 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 phân 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

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

1- Tiền và các khoản tương đương tiền	Số cuối kỳ (31/12/2023)	Số đầu năm (01/01/2023)
- Tiền mặt	673.673.611	195.972.414
- Tiền gửi ngân hàng	2.189.224.876.171	217.109.493.762
VND	2.189.212.688.998	217.097.124.616
USD	12.187.173	12.369.146
- Tiền đang chuyển	-	-
- Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn)	9.868.325.240	9.490.215.419
Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu	5.633.124.585	5.375.761.330
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển VN CN BRVT	3.235.200.655	3.114.454.089
Ngân hàng TMCP Công thương VN CN Bình Xuyên	1.000.000.000	1.000.000.000
Cộng	2.199.766.875.022	226.795.681.595
	-	-
2- Các khoản đầu tư tài chính	Số cuối kỳ (31/12/2023)	Số đầu năm (01/01/2023)
- Chứng khoán kinh doanh		
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	127.910.000.000	127.900.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam</i>	26.900.000.000	26.900.000.000
<i>Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu</i>	100.000.000.000	100.000.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín CN VT</i>	1.010.000.000	1.000.000.000
- Trái phiếu	-	-
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
Cộng	127.910.000.000	127.900.000.000
	-	-
3- Phải thu khách hàng	Số cuối kỳ (31/12/2023)	Số đầu năm (01/01/2023)
a- Phải thu khách hàng ngắn hạn	819.716.346.027	980.493.178.973
- Phải thu nhóm khách hàng từ các dự án	751.293.311.623	912.127.582.279
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	375.334.566.258	429.828.320.169
<i>Dự án khu đô thị Chí Linh</i>	22.850.980.041	22.956.895.041
<i>Dự án khu Du lịch sinh thái Đại Phước</i>	10.671.813.187	10.155.848.301
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước</i>	17.848.587.156	17.148.445.044

<i>Dự án căn hộ cao cấp DIC Phoenix</i>	38.048.550.741	108.347.184.716
<i>Dự án căn hộ cao cấp Vũng Tàu Gateway</i>	250.663.636.221	276.497.899.593
<i>Dự án DIC Star Aparts Hotel Vũng Tàu-CSJ</i>	18.505.648.408	32.408.117.844
<i>Dự án khu dân cư Hậu Giang</i>	3.740.535.500	
<i>Dự án Resort Thủy Tiên</i>	11.896.629.331	11.942.354.402
<i>Dự án khác</i>	1.732.364.780	2.842.517.169
- Phải thu khách hàng khác ngắn hạn	68.423.034.404	68.365.596.694
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Thiên Tân</i>	59.000.000.000	59.000.000.000
<i>Các khách hàng khác</i>	9.423.034.404	9.365.596.694
Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan ngắn hạn	6.320.211.932	6.356.777.526
<i>Công ty TNHH Du lịch DIC</i>	-	18.600.000
<i>Công ty CP ĐTPTXD số 1</i>	-	17.965.594
<i>Cty CP ĐTPTXD (DIC) số 2</i>	128.742.486	128.742.486
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	6.191.469.446	6.191.469.446
b- Phải thu khách hàng dài hạn	-	-
Trong đó:		
- Phải thu các bên liên quan dài hạn		
- Phải thu khách hàng khác dài hạn		
Tổng cộng	819.716.346.027	980.493.178.973
	-	-
4- Trả trước cho người bán	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	(31/12/2023)	(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	23.129.802.849	19.440.937.420
<i>Công ty CP Khoa học Công nghệ Việt Nam</i>	5.409.109.113	-
<i>Công ty TNHH Xây dựng và TM Phùng Minh</i>	-	4.462.266.288
<i>Công ty TNHH Đầu tư Xây lắp TK</i>	3.604.030.418	-
<i>Công ty CP Đầu tư Thương mại LMP</i>	3.569.517.667	2.469.517.667
<i>Các khoản trả trước người bán khác</i>	10.547.145.651	12.509.153.465
Cộng	209.629.776.981	205.940.911.552
	-	-

	Số cuối kỳ (31/12/2023)	Số đầu năm (01/01/2023)
5- Phải thu về cho vay		
a) Cho vay ngắn hạn	292.850.000.000	294.230.000.000
Công Ty CP Gạch men Anh em DIC	52.500.000.000	52.800.000.000
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	240.350.000.000	241.430.000.000
b) Cho vay dài hạn	-	-
Công Ty CP Gạch men Anh em DIC	-	-
Cộng	292.850.000.000	294.230.000.000
	-	-
6- Các khoản phải thu khác		
a) Ngắn hạn	3.182.394.039.351	2.620.957.065.346
Tạm ứng	551.242.223.405	229.757.243.896
Ký quỹ, ký cược	82.306.078.333	84.748.862.845
Phải thu khác	2.548.845.737.613	2.306.450.958.605
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng	964.253.396	676.124.645
Phải thu khác	2.547.881.484.217	2.305.774.833.960
Tạm ứng đền bù dự án Bắc Vũng Tàu	773.206.284.278	646.596.064.278
Tạm ứng đền bù dự án Long Tân	1.442.567.612.400	1.420.721.212.400
Tạm ứng đền bù dự án Bàu Trũng	2.000.000.000	2.000.000.000
Tạm ứng đền bù dự án Chí Linh	128.561.070.244	128.561.070.244
Tạm ứng đền bù dự án Hiệp Phước	4.810.000.000	4.810.000.000
Tạm ứng đền bù dự án Quảng Bình	47.429.649.000	
Hội đồng bồi thường GPMB huyện Thanh Liêm	20.422.716.264	
Phải thu khác	128.884.152.031	103.086.487.038
Trong đó: Phải thu các bên liên quan	113.944.236.331	88.612.299.691
Công ty TNHH Đại Phước Thiên An	20.000.000	
Công Ty CP Gạch men Anh em DIC	29.117.902.075	25.611.093.857
Công ty TNHH MTV ĐTPT ĐT và KCN DIC	807.506.093	100.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	83.968.828.163	62.871.205.834
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	30.000.000	30.000.000
b) Dài hạn	1.381.153.760.509	2.381.153.760.509
- Phải thu về góp vốn liên doanh		
Công ty CP Đầu tư và thương mại DIC	3.000.000.000	3.000.000.000

<i>Công ty CP Đầu tư xây dựng A.T.A</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
- Ký quỹ, ký cược	-	-
- Phải thu khác	-	-
Cộng	4.563.547.799.860	5.002.110.825.855
	-	-
7- Hàng tồn kho	Số cuối kỳ (31/12/2023)	Số đầu năm (01/01/2023)
Nguyên liệu, vật liệu:	2.423.231.577	2.423.231.577
Công cụ dụng cụ	-	-
Chi phí SX, KD dở dang:	5.211.185.761.609	4.539.607.737.141
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án CSHT khu Trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu</i>	8.302.967.842	38.544.306.015
<i>Dự án khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước</i>	187.266.251.920	187.863.745.603
<i>Dự án khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu</i>	189.765.365.192	99.729.793.872
<i>Dự án chung cư A2 - Vũng Tàu Center Point</i>	320.306.504.000	-
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	1.956.601.160.549	1.966.148.860.619
<i>Dự án khu dân cư P4 Hậu Giang</i>	937.161.739.369	757.567.320.113
<i>Dự án khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch</i>	613.162.706.905	481.054.996.650
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch</i>	46.836.724.910	56.072.223.031
<i>Dự án khu phức hợp Capsaintjacques</i>	358.269.706.145	317.718.382.117
<i>Dự án khu nhà ở Lam Hạ Center Point</i>	212.963.356.176	173.467.496.920
<i>Dự án Điểm du lịch sinh thái Hồ Ba Hàng</i>	61.978.026.684	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>	40.263.080.556	40.037.874.575
Hàng hóa bất động sản	22.111.867.715	22.109.599.529
Hàng hóa	1.030.580.730	2.199.630.730
Hàng gửi đi bán	-	-
Cộng giá gốc hàng tồn kho	5.236.751.441.631	4.566.340.198.977
- Dự phòng giảm giá Hàng tồn kho	-	-
- Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	5.236.751.441.631	4.566.340.198.977
	-	-

8- Chi phí trả trước	Số cuối kỳ (31/12/2023)	Số đầu năm (01/01/2023)
a) Ngắn hạn	166.691.629.099	154.700.653.988
Công cụ dụng cụ	8.685.574.350	1.111.143.824
Chi phí bán hàng chờ phân bổ	158.006.054.749	153.589.510.164
b) dài hạn	-	-
Công cụ dụng cụ	-	-
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	-	-
Cộng	166.691.629.099	154.700.653.988

9- Tài sản cố định hữu hình:

Khoản mục	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình						
Số dư đầu năm	26.061.102.768	6.189.939.613	48.162.650.227	4.739.093.991	393.620.455	85.546.407.054
Tăng trong kỳ	95.291.866.416	4.951.481.600	-	12.693.823.888	710.000.000	113.647.171.904
- Mua trong kỳ	-	-	-	287.414.545	-	287.414.545
- Đầu tư XDCB hoàn thành trong kỳ	95.291.866.416	4.951.481.600	-	12.353.409.343	710.000.000	113.306.757.359
- Tăng khác	-	-	-	53.000.000	-	53.000.000
Giảm trong kỳ	-	-	9.815.733.684	173.000.000	-	9.988.733.684
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	9.815.733.684	173.000.000	-	9.988.733.684
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối quý	121.352.969.184	11.141.421.213	38.346.916.543	17.259.917.879	1.103.620.455	189.204.845.274
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	12.322.826.389	4.715.065.072	22.882.544.076	3.899.148.141	310.509.343	44.130.093.021
Tăng trong kỳ	2.259.011.562	672.713.874	3.709.106.117	1.417.651.056	72.797.610	8.131.280.219
- Khấu hao trong kỳ	2.259.011.562	672.713.874	3.709.106.117	1.364.651.056	72.797.610	8.078.280.219
- Tăng khác	-	-	-	53.000.000	-	53.000.000
Giảm trong kỳ	-	-	8.389.594.501	140.678.776	-	8.530.273.277
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	8.389.594.501	140.678.776	-	8.530.273.277
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối quý	14.581.837.951	5.387.778.946	18.202.055.692	5.176.120.421	383.306.953	43.731.099.963
Giá trị còn lại của TSCĐ HH						
- Tại ngày đầu quý	13.738.276.379	1.474.874.541	25.280.106.151	839.945.850	83.111.112	41.416.314.033
- Tại ngày cuối quý	106.771.131.233	5.753.642.267	20.144.860.851	12.083.797.458	720.313.502	145.473.745.311
Nguyên giá tài sản đã hết khấu hao, đang sử dụng tính đến ngày lập báo cáo	869.652.944	4.297.523.131	578.181.818	3.987.122.139	305.620.455	10.038.100.487
Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp vay	8.335.601.367	-	-	-	-	8.335.601.367

10- Tài sản cố định vô hình:

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ vô hình				-
Số dư đầu kỳ	3.689.239.600			3.689.239.600
- Mua trong kỳ				
- Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp				
- Tăng do hợp nhất kinh doanh				
- Tăng khác				
- Thanh lý, nhượng bán, giảm khác				
Số dư cuối kỳ	3.689.239.600	-	-	3.689.239.600
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	246.377.732			246.377.732
- Khấu hao trong kỳ	16.425.180			16.425.180
- Thanh lý, nhượng bán				
- Giảm khác				-
Số dư cuối kỳ	262.802.912	-	-	262.802.180
Giá trị còn lại của TSCĐVH				
- Tại ngày đầu kỳ	3.442.861.868			3.442.861.868
- Tại ngày cuối kỳ	3.426.436.688	-	-	3.426.436.688
Nguyên giá tài sản đã hết khấu hao, đang sử dụng tính đến ngày lập báo cáo				
Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp vay	369.566.678			369.566.678

11. Bất động sản đầu tư

	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	-	-	-
- Mua trong kỳ			-
- Đầu tư XD CB hoàn thành			-
- Tăng khác			-
Số giảm trong năm	-	-	-

Đơn vị tính: VND

- Thanh lý, nhượng bán			-
- Giảm khác			-
Số dư cuối kỳ	144.455.832.878	-	144.455.832.878
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	40.688.392.890		40.688.392.890
Số tăng trong năm	2.889.116.652		2.889.116.652
Khấu hao trong năm	2.889.116.652		2.889.116.652
Tăng khác			-
Số giảm trong năm	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán			-
- Giảm khác			-
Số dư cuối năm	43.577.509.542	-	43.577.509.542
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	103.767.439.988		103.767.439.988
Tại ngày cuối năm	100.878.323.336	-	100.878.323.336

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

	Số cuối kỳ (31/12/2023)	Số đầu năm (01/01/2023)
12- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		
Mô đất tại Gia Kiệm, Thống Nhất - Đồng Nai	1.173.048.503	1.173.048.503
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác		74.952.000
Cộng	1.173.048.503	1.248.000.503

13- Đầu tư tài chính dài hạn:	31/12/2023					01/01/2023		
	Số lượng CP	Tỷ lệ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
13.1- Đầu tư vào công ty con			2.100.696.733.295	(117.283.276.153)	1.983.413.457.142	2.323.937.963.353	(123.283.214.885)	2.200.654.748.468
Công ty TNHH Đại Phước Thiên An		99,96%	1.133.538.347.100		1.133.538.347.100	1.133.538.347.100		1.133.538.347.100
Công ty TNHH Du Lịch DIC		78,30%	784.498.221.388	(38.050.844.430)	746.447.376.958	784.498.221.388	(36.828.261.821)	747.669.959.567
Công ty CP Thủy Cung DIG	-				-	147.250.000.000		147.250.000.000
Công ty TNHH ĐTPTXD Hà Nam						77.391.698.291	(7.092.542.586)	70.299.155.705
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	16.025.965	89,03%	75.250.000.000	(75.250.000.000)	-	75.250.000.000	(75.250.000.000)	-
Công ty CP Đầu tư phát triển Tâm Nhìn DIC	5.920.000	98,67%	59.200.000.000	(3.907.275.506)	55.292.724.494	29.600.000.000	(2.501.751.512)	27.098.248.488
Công ty CP Đầu tư phát triển Thương Mại DIC						29.600.000.000	(1.610.658.966)	27.989.341.034
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	2.327.625	51,68%	14.726.900.000		14.726.900.000	14.726.900.000		14.726.900.000
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Số 2	3.788.376	50,14%	31.782.796.574		31.782.796.574	31.782.796.574		31.782.796.574
Công ty TNHH MTV Đầu Tư Phát Triển và KCN DIC		100,00%	1.700.468.233	(75.156.217)	1.625.312.016	300.000.000		300.000.000
13.2- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết			447.522.688.500	(225.400.000.000)	222.122.688.500	447.522.688.500	(225.400.000.000)	222.122.688.500
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	22.540.000	43,35%	225.400.000.000	(225.400.000.000)	-	225.400.000.000	(225.400.000.000)	-
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	18.841.340	35,89%	171.602.184.500		171.602.184.500	171.602.184.500		171.602.184.500
Công ty CP Bất động sản DIC	4.710.420	42,68%	19.938.000.000		19.938.000.000	19.938.000.000		19.938.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Bê tông	2.708.987	36,00%	30.582.504.000		30.582.504.000	30.582.504.000		30.582.504.000

13.3 - Đầu tư dài hạn khác			55.769.594.112	(20.000.000.000)	35.769.594.112	90.974.545.019	(55.734.632.747)	35.239.912.272
+ Cổ phiếu	2.016.610		21.769.594.112	(20.000.000.000)	1.769.594.112	61.974.545.019	(55.734.632.747)	6.239.912.272
Công ty CP Đầu tư và thương mại DIC					-	40.204.950.907	(35.734.632.747)	4.470.318.160
Công ty CP Cao su Phú Riềng Kratie	2.000.000	5,00%	20.000.000.000	(20.000.000.000)	-	20.000.000.000	(20.000.000.000)	-
Công ty CP Vina Đại Phước	1.610	0,10%	1.610.000.000		1.610.000.000	1.610.000.000		1.610.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Hội An	15.000	0,25%	159.594.112		159.594.112	159.594.112		159.594.112
+ Công trái, trái phiếu			34.000.000.000	-	34.000.000.000	29.000.000.000	-	29.000.000.000
TP NH NN&PTNT Việt Nam CN Đồng Nai			9.000.000.000		9.000.000.000	9.000.000.000		9.000.000.000
TP NH TMCP Công thương VN CN Bình Xuyên			25.000.000.000		25.000.000.000	20.000.000.000		20.000.000.000
Giá trị thuần của đầu tư tài chính dài hạn			2.603.989.015.907	(362.683.276.153)	2.241.305.739.754	2.862.435.196.872	(404.417.847.632)	2.458.017.349.240

	Số cuối kỳ (31/12/2023)	Số đầu năm (01/01/2023)
14- Phải trả người bán		
a) Phải trả người bán ngắn hạn	637.075.225.900	621.525.737.159
- Các đối tượng chiếm trên 10% tổng số phải trả	218.848.305.752	146.753.575.577
<i>Công ty cổ phần A&T</i>	13.381.838.384	4.717.783.156
<i>New Design Associate Ltd</i>	18.557.437.888	3.327.031.950
<i>Công ty TNHH Xây dựng-Thương mại dịch vụ Phú Mỹ</i>	-	4.890.408.159
<i>Công ty cổ phần Xây dựng TCONS</i>	6.374.130.403	7.714.203.866
<i>Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1</i>	9.443.002.568	11.443.002.568
<i>Tổng Công ty Thành An (Công ty TNHH MTV)</i>	11.110.853.723	19.932.634.123
<i>Công ty TNHH MTV Đầu Tư Xây dựng Thành Đạt</i>	11.345.918.405	8.899.564.996
<i>Công ty CP Phát triển Thương mại Thiên Quang</i>	15.986.756.180	16.021.707.320
<i>Công ty CP 479 Hòa Bình</i>	13.949.472.333	13.949.472.333
<i>Công ty CP Thương mại và Xây dựng An Tài Phát</i>	12.216.849.777	15.216.849.777
<i>Công ty TNHH Nam Anh Hiền</i>	15.186.356.145	
<i>Công ty CP Đầu tư Thương mại Xây dựng VNBuild</i>	5.646.005.318	
<i>Công ty TNHH Hải Phong</i>	6.686.069.299	
<i>Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam</i>	78.963.615.329	40.640.917.329
- Phải trả người bán là các bên liên quan	370.480.906.190	420.565.741.313
<i>Công ty TNHH Du lịch DIC</i>	120.629.452.295	217.224.766.436
<i>Công ty CP ĐTPTXD số 1</i>	34.568.480.982	61.252.982.951
<i>Cty CP ĐTPTXD (DIC) số 2</i>	85.652.711.720	122.203.119.069
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam</i>	-	570.592.790
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	110.346.045.083	18.153.147.923
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	19.284.216.110	1.161.132.144
- Phải trả các đối tượng khác	47.746.013.958	54.206.420.269
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	637.075.225.900	621.525.737.159

15- Người mua trả tiền trước	Số cuối kỳ (31/12/2023)	Số đầu năm (01/01/2023)
a) Ngắn hạn	1.772.063.749.745	1.451.428.205.672
- Người mua trả tiền trước các dự án	1.743.863.623.642	1.448.243.190.938
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	<i>1.154.188.323.011</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>87.832.426.940</i>	<i>111.620.206.117</i>
<i>Dự án khu dân cư Thương mại Vị Thanh</i>	<i>150.177.830.024</i>	
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước</i>	<i>36.428.912.066</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>17.029.680.233</i>	<i>56.602.494.874</i>
<i>Dự án DIC Star Apart Hotel Vũng Tàu</i>	<i>59.838.627.355</i>	<i>83.368.722.712</i>
<i>Dự án căn hộ chung cư A2-1</i>	<i>172.454.594.804</i>	
<i>Dự án khác</i>	<i>4.597.453.239</i>	<i>7.228.512.810</i>
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	28.200.126.103	3.185.014.734
<i>Trong đó: Người mua trả tiền trước ngắn hạn các bên liên quan</i>	<i>221.169.746.120</i>	<i>-</i>
<i>Công ty CP ĐTPTXD số 1</i>	<i>48.715.151.316</i>	
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	<i>172.454.594.804</i>	
b) Dài hạn	-	-
- Người mua trả tiền trước dài hạn các bên liên quan	-	-
- Người mua trả tiền trước dài hạn khác	-	-
Cộng	1.772.063.749.745	1.451.428.205.672

16- 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	-	-	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	25.944.301.081	49.159.146.545	53.079.018.222	22.024.429.404
- Thuế thu nhập cá nhân	253.748.968	5.274.308.712	5.292.487.726	235.569.954
- Thuế tài nguyên	12.084.595	132.881.881	135.552.802	9.413.674
- Tiền thuê đất	51.272.358.965	5.704.484.528	7.812.960.361	49.163.883.132
- Thuế bảo vệ môi trường	24.169.163	265.763.308	271.105.122	18.827.349
- Tiền sử dụng đất phi nông nghiệp	-	-	-	-
- Thuế môn bài	3.541.727.689	30.245.358.429	23.804.346.162	9.982.739.956
Cộng	81.048.390.461	90.781.943.403	90.395.470.395	81.434.863.469

b) Phải thu				
- Thuế giá trị gia tăng	-	-	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.714.104.411	-	4.458.743.663	17.172.848.074
- Thuế thu nhập cá nhân	-	-	-	-
- Thuế tài nguyên	-	-	-	-
- Tiền sử dụng đất phi nông nghiệp	40.052.469	-	-	40.052.469
Cộng	12.754.156.880	-	4.458.743.663	17.212.900.543
17- Chi phí phải trả		Số cuối kỳ (31/12/2023)	Số đầu năm (01/01/2023)	
a) Ngắn hạn		290.524.650.885	205.221.602.432	
Lãi vay phải trả		22.034.160.948	58.168.326.000	
Chi phí bán hàng		65.603.305	65.603.305	
Chi phí các dự án		267.954.347.911	146.370.899.497	
Phí kiểm toán báo cáo tài chính, khác		470.538.721	616.773.630	
b) Dài hạn		-	-	
Lãi vay phải trả		-	-	
Chi phí phải trả khác		-	-	
Cộng		290.524.650.885	205.221.602.432	
18- Doanh thu chưa thực hiện		Số cuối kỳ (31/12/2023)	Số đầu năm (01/01/2023)	
a) Ngắn hạn				
Doanh thu nhận trước cho thuê sân tài sản		3.374.235.992	3.374.235.992	
Doanh thu nhận trước khác		36.363.644	36.363.640	
Cộng		3.410.599.636	3.410.599.632	
b) Dài hạn				
Doanh thu nhận trước cho thuê sân tài sản		114.442.807.380	117.817.043.372	
Cộng		114.442.807.380	117.817.043.372	
c) Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng				
Cộng		-	-	

	Số cuối kỳ (31/12/2023)	Số đầu năm (01/01/2023)
19- Các khoản phải trả, phải nộp khác		
a) Ngắn hạn	2.874.414.684.688	704.643.003.096
- Tài sản thừa chờ xử lý	-	-
- Kinh phí công đoàn	220.853.947	461.156.133
- Bảo hiểm xã hội	944.508	10.459.355
- Bảo hiểm y tế	-	-
- Bảo hiểm thất nghiệp	-	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	317.230.177.500	10.284.527.500
- Cổ tức phải trả	1.027.750.827	1.050.020.627
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.555.934.957.906	692.836.839.481
+ Đền bù giải phóng mặt bằng	21.634.323.726	29.726.027.982
<i>Hội đồng đền bù, giải phóng mặt bằng TT Chí Linh</i>	<i>12.103.443.186</i>	<i>12.112.113.186</i>
<i>Hội đồng đền bù, giải phóng MB DA Nam Vĩnh Yên</i>	<i>9.186.090.281</i>	<i>11.529.084.263</i>
<i>Hội đồng đền bù, giải phóng MB DA Phương Nam</i>	<i>330.036.732</i>	<i>330.036.732</i>
<i>Hội đồng đền bù DA khu dân cư P4 Hậu Giang</i>	<i>14.753.527</i>	<i>5.754.793.801</i>
+ Các bên liên quan	65.627.350.216	197.743.927.581
<i>Công ty TNHH Du lịch DIC</i>	<i>5.000.000.000</i>	
<i>Cty CP ĐTPTXD (DIC) số 2</i>	<i>3.865.846.216</i>	<i>5.400.000.000</i>
<i>Cty TNHH ĐTPTXD Hà Nam</i>	-	<i>9.224.671.181</i>
<i>Công ty CP Thủy Cung DIG</i>	-	<i>147.250.000.000</i>
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	<i>56.761.504.000</i>	<i>35.869.256.400</i>
+ Lệ phí trước bạ, kinh phí bảo trì chung cư	74.437.246.897	76.167.099.268
+ CN Công ty CP Đầu tư xây dựng A.T.A	136.388.584.457	136.388.584.457
+ Khách hàng đặt chỗ mua bất động sản	2.250.464.185.235	245.938.104.059
+ Các khoản phải trả khác	7.383.267.375	6.873.096.134
b) Dài hạn	19.600.000.000	19.600.000.000
- Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	-	-
- Các khoản phải trả dài hạn về nhận góp vốn liên doanh	19.600.000.000	19.600.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	-
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán		

	Số đầu kỳ 01/01/2023	Trong kỳ		Số cuối kỳ 31/12/2023
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
20- Vay và nợ thuê tài chính				
a) Ngắn hạn	657.938.012.396	995.033.619.986	825.406.659.998	827.564.972.384
Vay ngắn hạn	316.239.608.358	607.952.631.006	336.119.794.980	588.072.444.384
<i>NH TMCP Đầu tư và phát triển VN-CN Vũng Tàu</i>	<i>26.739.608.358</i>	<i>492.952.631.006</i>	<i>31.619.794.980</i>	<i>488.072.444.384</i>
<i>Ngân hàng NN&PTNT VN-CN Đồng Nai</i>	<i>100.000.000.000</i>	<i>100.000.000.000</i>	<i>100.000.000.000</i>	<i>100.000.000.000</i>
<i>Vay cá nhân</i>	<i>189.500.000.000</i>	<i>15.000.000.000</i>	<i>204.500.000.000</i>	<i>-</i>
Vay dài hạn đến hạn trả	341.698.404.038	387.080.988.980	489.286.865.018	239.492.528.000
<i>NH TMCP Công thương VN-CN Bình Xuyên</i>	<i>231.474.000.000</i>	<i>141.170.229.160</i>	<i>362.644.229.160</i>	<i>10.000.000.000</i>
<i>NH TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN BRVT</i>	<i>110.224.404.038</i>	<i>245.910.759.820</i>	<i>126.642.635.858</i>	<i>229.492.528.000</i>
b) Vay dài hạn	953.243.791.931	934.510.592.865	1.194.930.895.104	692.823.489.692
<i>NH TMCP Đầu tư và phát triển VN-CN Vũng Tàu</i>	<i>244.230.118.971</i>	<i>562.660.708.114</i>	<i>506.933.009.071</i>	<i>299.957.818.014</i>
<i>NH TMCP Công thương VN-CN Bình Xuyên</i>	<i>378.340.458.320</i>	<i>138.604.050.751</i>	<i>410.944.509.071</i>	<i>106.000.000.000</i>
<i>NH TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN BRVT</i>	<i>330.673.214.640</i>	<i>233.245.834.000</i>	<i>277.053.376.962</i>	<i>286.865.671.678</i>
c) Trái phiếu phát hành	1.861.837.138.785	329.740.279.844	1.049.500.200.000	1.142.077.218.629
<i>NH TMCP PT TP. HCM (*)</i>	<i>1.861.837.138.785</i>	<i>329.740.279.844</i>	<i>1.049.500.200.000</i>	<i>1.142.077.218.629</i>
Cộng	3.473.018.943.112	2.259.284.492.695	3.069.837.755.102	2.662.465.680.705

Trái phiếu phát hành (*):

1. Trái Phiếu DIGH2124:

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 KHCHN 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 Tập đoàn DIC.

2. Trái Phiếu DIGH2326:

Trái Phiếu DIGH2326001: tổng giá trị 300.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 29/12/2026. Lãi suất kỳ tính lãi thứ 1 (từ 29/12/2023 – 29/06/2024) là 11,25%/năm.

Lãi suất áp dụng cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên mười hai (12) tháng bằng 11,25 %/năm, các kỳ tính lãi sau được tính bằng: tổng của (i) 4%/năm và (ii) Lãi suất SP tiền gửi tiết kiệm KHCHN 12 tháng trả sau cuối kỳ của HDBank tại ngày xác định lãi suất.

21- Vốn chủ sở hữu:

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

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	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	227.445.532.653	1.015.089.979.371	3.197.431.209.315
Thưởng cổ phiếu	249.881.840.000	(74.782.000.000)	(175.099.840.000)		-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	849.728.490.000			(849.728.490.000)	-
Lãi (lỗ) trong năm nay				130.699.687.738	130.699.687.738
Trích lập các quỹ			29.657.090.417	(98.856.968.057)	(69.199.877.640)
Số dư cuối năm trước	6.098.519.950.000	1.046.337.538.421	82.002.783.070	197.204.209.052	7.424.064.480.543
Thưởng cổ phiếu					-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu					-
Lãi (lỗ) trong năm nay				184.119.549.244	184.119.549.244
Trích lập các quỹ				(6.534.984.387)	(6.534.984.387)
Số dư cuối năm nay	6.098.519.950.000	1.046.337.538.421	82.002.783.070	374.788.773.909	7.601.649.045.400

b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022
	VND	VND
Vốn góp đầu năm	6.098.519.950.000	4.998.909.620.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	1.099.610.330.000
<i>Chia cổ phiếu thưởng</i>	-	249.881.840.000
<i>Chia cổ tức bằng cổ phiếu</i>	-	849.728.490.000
<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 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
I- Doanh thu	328.539.298.058	578.115.830.258	198.644.930.323	1.186.624.197.141
Doanh thu kinh doanh hàng hóa		-		-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.492.873.549	17.526.236.441	4.463.677.738	19.389.779.864
Doanh thu kinh doanh bất động sản	323.202.865.511	557.215.357.825	193.337.693.587	1.163.860.181.285
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	843.558.998	3.374.235.992	843.558.998	3.374.235.992

2- Giảm trừ Doanh thu	8.985.792.802	11.970.029.053	8.750.027.649	29.707.318.113
Hàng bán bị trả lại	8.985.792.802	11.970.029.053	8.750.027.649	29.707.318.113
Giảm giá hàng bán		-		-
Thuế tiêu thụ đặc biệt		-		-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
3- Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	319.553.505.256	566.145.801.205	189.894.902.674	1.156.916.879.028
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.492.873.549	17.526.236.441	4.463.677.738	19.389.779.864
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	314.217.072.709	545.245.328.772	184.587.665.938	1.134.152.863.172
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản đầu tư	843.558.998	3.374.235.992	843.558.998	3.374.235.992
Doanh thu thuần khác	-		-	

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
4- Giá vốn	239.019.101.216	375.969.873.873	105.304.993.765	600.402.035.765
Giá vốn kinh doanh hàng hóa		-		-
Giá vốn cung cấp dịch vụ	497.007.077	1.886.270.570	505.400.455	3.589.757.916
Giá vốn kinh doanh bất động sản	237.799.814.976	371.194.486.651	104.077.314.147	593.923.161.197
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	722.279.163	2.889.116.652	722.279.163	2.889.116.652
Giá vốn khác		-		-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
5- Doanh thu tài chính	15.721.042.906	218.355.853.498	21.656.843.816	85.610.399.032
Lãi tiền gửi, cho vay	15.721.042.906	36.412.817.275	21.655.343.816	85.606.855.574
Chênh lệch tỷ giá		166.175.840		-
Cổ tức	-	1.283.709.698	1.500.000	1.500.000
Thu nhập các khoản đầu tư tài chính		180.493.150.685		2.043.458

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
6- Chi phí tài chính	4.909.710.062	76.137.880.188	50.700.575.740	291.672.178.228
Lãi vay	6.229.005.073	57.841.451.793	38.192.561.962	223.042.056.490
Chiết khấu thanh toán		-		18.781.167
Dự phòng tài chính	(8.250.029.285)	(41.734.571.479)	9.646.591.730	60.058.176.840
Chênh lệch tỷ giá	206.833.088	206.833.088		-
Nhượng bán các khoản đầu tư tài chính	6.723.901.186	40.396.791.703		-
Chi phí phát hành trái phiếu		19.427.375.083	2.861.422.048	8.553.163.731

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
7- Thu nhập khác	51.224.484.093	71.670.135.351	529.592.564	6.070.588.531
Thanh lý tài sản	230.650.000	457.922.727	143.651.839	400.742.748
Phạt vi phạm hợp đồng	50.575.501.000	69.641.415.280	93.652.000	1.061.140.300
Phạt tiền lãi do chậm thanh toán	385.843.851	1.298.852.160	240.000.000	1.060.268.672
Chênh lệch do đánh giá tồn kho		-		(955.714.000)
Thu nhập khác	32.489.242	271.945.184	52.288.725	4.504.150.811

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
8- Chi phí khác	46.510.224.325	54.713.697.644	492.904.433	10.716.888.171
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý		8.183.487		-
Phạt vi phạm hợp đồng	46.310.377.665	46.310.377.665		-
Phạt chậm thanh toán	-	263.162.150	311.766.799	5.657.795.509
Chi hộ		-		-
Chi phí khác	199.846.660	8.131.974.342	181.137.634	5.059.092.662

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 31/12/2023	Từ 01/01 đến 31/12/2022
Doanh thu			16.006.060.293	16.452.051.354
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	13.253.818.644	13.242.283.644

Công ty CP Đầu tư phát triển Tâm Nhìn DIC	Công ty con	Cung cấp dịch vụ		23.027.777
Công ty CP Đầu tư phát triển Thương Mai DIC	Công ty con	Cung cấp dịch vụ		23.027.777
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	224.000.164	35.850.840
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ		13.509.259
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	51.133.285	8.293.532
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	2.477.108.200	2.940.267.900
Chi phí xây dựng			427.907.267.984	280.891.439.028
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	Công ty con	Chi phí xây dựng	124.699.848.179	155.341.788.128
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Số 2	Công ty con	Chi phí xây dựng	39.662.419.805	123.294.039.155
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	263.545.000.000	2.255.611.745
Chi phí dịch vụ			24.875.988.487	46.376.428.570
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	Chi phí dịch vụ	3.943.138.456	4.135.553.986
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	Chi phí dịch vụ	1.304.729.340	2.497.213.522
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Chi phí dịch vụ	19.628.120.691	39.743.661.062
Lãi cho vay			24.604.430.889	24.820.707.459
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	Công ty con	Lãi cho vay	3.506.808.218	3.565.550.609
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	Lãi cho vay	21.097.622.671	21.255.156.850
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 31/12/2023	Tại ngày 31/12/2022	
Phải thu khách hàng		6.320.211.932	189.547.278	
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con			18.600.000
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	Công ty con			17.965.594
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		

Công ty CP Vina Đại Phước	Bên liên quan		24.239.198
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		86.122.494.446	49.046.409.714
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	Công ty con	29.117.902.075	23.830.984.877
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	57.004.592.371	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 trả người bán ngắn hạn		370.650.070.764	420.565.741.313
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	120.629.452.295	217.224.766.436
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	Công ty con	34.568.480.982	61.252.982.951
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Số 2	Công ty con	85.652.711.720	122.203.119.069
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	169.164.574	570.592.790
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	110.346.045.083	18.153.147.923
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	19.284.216.110	1.161.132.144
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		221.169.746.120	-
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	Công ty con	48.715.151.316	
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	172.454.594.804	
Phải trả ngắn hạn khác		65.627.350.216	50.493.927.581

Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	5.000.000.000	
Công ty TNHH ĐTPTXD Hà Nam	Công ty con		9.224.671.181
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Số 2	Công ty con	3.865.846.216	5.400.000.000
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	56.761.504.000	35.869.256.400
Cổ tức bằng tiền được chia		1.067.011.500	-
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	Công ty con	1.058.011.500	
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)		8.202.200.000	24.272.170.000
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	Công ty con	2.116.020.000	4.883.130.000
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Số 2	Công ty con	1.803.980.000	3.279.980.000
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết		8.972.060.000
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	4.282.200.000	7.137.000.000

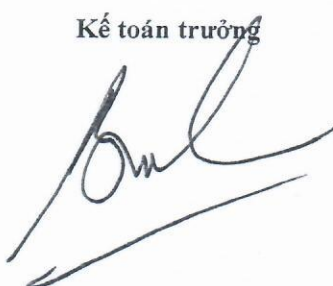
Thù lao, lương, thưởng và phúc lợi khác của các thành viên Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc và những người quản lý khác trong năm như sau:

	Năm nay (từ 01/01 đến 31/12/2023)	Năm trước (từ 01/01 đến 31/12/2022)
Thù lao Hội đồng quản trị	5.051.666.667	4.790.000.000
Nguyễn Thiện Tuấn	1.950.000.000	1.950.000.000
Nguyễn Hùng Cường	1.495.000.000	1.495.000.000
Nguyễn Thị Thanh Huyền	1.300.000.000	1.030.000.000
Nguyễn Quang Tín	53.300.000	
Đinh Hồng Kỳ	86.666.667	
Hoàng Văn Tăng	66.700.000	120.000.000
Phạm Văn Danh	100.000.000	195.000.000
Thù lao Ban Thư ký HĐQT	152.000.000	160.772.727
Đỗ Võ Mạnh Hùng	33.300.000	60.000.000
Diệp Thị Ngọc Lan	46.700.000	27.000.000
Trần Quang Hùng	36.000.000	27.000.000
Đào Thanh Xuân	36.000.000	18.000.000
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	1.639.193.170	1.716.065.353
Lương, thưởng và các phúc lợi khác	1.639.193.170	1.716.065.353
Những người quản lý khác	6.105.396.953	6.379.736.894
Lương, thưởng và các phúc lợi khác	6.105.396.953	6.379.736.894

Vũng tàu, ngày 29 tháng 01 năm 2024

Người lập biểu


Kế toán trưởng


Tổng giám đốc



PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Bùi Văn Sự

Nguyễn Quang Tín