

**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 01/01/2024 đến 31/03/2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2024	01/01/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		14.847.611.762.000	13.978.090.756.849
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		1.942.625.219.139	2.307.305.744.085
1. Tiền	111	V.1	1.221.420.152.912	2.296.937.418.845
2. Các khoản tương đương tiền	112		721.205.066.227	10.368.325.240
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		1.021.828.152.415	196.710.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	122		-	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		V.2	1.021.828.152.415	196.710.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		4.830.619.671.740	4.704.512.368.219
1. Phải thu khách hàng	131	V.3	951.395.985.960	1.037.431.749.701
2. Trả trước cho người bán	132	V.4	212.309.196.663	213.206.573.008
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	359.450.000.000	277.450.000.000
4. Các khoản phải thu khác	136	V.6	3.330.982.135.735	3.199.940.372.128
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(23.517.646.618)	(23.517.646.618)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	1.320.000
IV. Hàng tồn kho	140		6.784.485.806.804	6.551.257.807.732
1. Hàng tồn kho	141	V.7	6.786.919.312.388	6.553.691.313.316
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(2.433.505.584)	(2.433.505.584)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		268.052.911.902	218.304.836.813
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12	191.885.966.831	186.173.087.708
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		12.611.420.388	14.676.635.397
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.17	63.555.524.683	17.455.113.708
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.918.013.358.412	2.849.516.181.739
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.381.168.201.509	1.381.178.201.509
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3	-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	1.381.168.201.509	1.381.178.201.509
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024

Đơn vị tính: VND

II. Tài sản cố định	220		755.433.746.586	761.204.116.128
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	720.250.094.009	725.914.518.383
- Nguyên giá	222		1.095.465.457.465	1.092.451.275.649
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(375.215.363.456)	(366.536.757.266)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	35.183.652.577	35.289.597.745
- Nguyên giá	228		38.015.580.874	38.015.580.874
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.831.928.297)	(2.725.983.129)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	112.433.452.068	113.155.731.231
- Nguyên giá	231		156.733.240.773	156.733.240.773
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(44.299.788.705)	(43.577.509.542)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		102.853.160.747	101.958.242.547
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.8	102.853.160.747	101.958.242.547
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		416.171.271.753	335.319.800.239
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.13	379.891.986.021	299.040.514.507
3. Đầu tư dài hạn khác	253	V.14	22.344.249.112	22.344.249.112
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(20.064.963.380)	(20.064.963.380)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.14	34.000.000.000	34.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		149.953.525.749	156.700.090.085
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	14.084.755.027	16.684.171.249
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		12.781.346.372	12.781.346.371
3. Lợi thế thương mại	269		123.087.424.350	127.234.572.465
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		17.765.625.120.412	16.827.606.938.588

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý 1 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024		Năm 2023	
			Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	186.443.101.527	186.443.101.527	197.748.276.505	197.748.276.505
2. Các khoản giảm trừ	02	VI.2	185.954.525.608	185.954.525.608	956.679.726	956.679.726
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10	VI.3	488.575.919	488.575.919	196.791.596.779	196.791.596.779
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	51.293.900.345	51.293.900.345	154.429.174.555	154.429.174.555
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		(50.805.324.426)	(50.805.324.426)	42.362.422.224	42.362.422.224
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	12.017.137.327	12.017.137.327	170.155.685.724	170.155.685.724
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	12.431.866.901	12.431.866.901	67.467.979.965	67.467.979.965
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		12.183.891.901	12.183.891.901	19.961.916.525	19.961.916.525
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		976.471.514	976.471.514	2.880.900.114	2.880.900.114
9. Chi phí bán hàng	25		13.785.710.046	13.785.710.046	10.023.463.387	10.023.463.387
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		53.404.058.891	53.404.058.891	31.035.487.740	31.035.487.740
11. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		(117.433.351.423)	(117.433.351.423)	106.872.076.970	106.872.076.970
12. Thu nhập khác	31	VI.7	1.724.230.696	1.724.230.696	2.844.011.358	2.844.011.358
13. Chi phí khác	32	VI.8	5.142.109.661	5.142.109.661	8.387.608.472	8.387.608.472
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(3.417.878.965)	(3.417.878.965)	(5.543.597.114)	(5.543.597.114)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (60=30+40+50)	50		(120.851.230.388)	(120.851.230.388)	101.328.479.856	101.328.479.856
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		365.579.292	365.579.292	24.689.545.044	24.689.545.044
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		21.043.659	21.043.659	62.138.391	62.138.391
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		(121.237.853.339)	(121.237.853.339)	76.576.796.421	76.576.796.421
18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số	70		(4.039.032.986)	(4.039.032.986)	(2.317.334.404)	(2.317.334.404)
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	71		(117.198.820.353)	(117.198.820.353)	78.894.130.825	78.894.130.825
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)						

Vũng Tàu, ngày 27 tháng 04 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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Quý 1 năm 2024

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		290.596.046.388	388.157.733.192
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(635.013.625.095)	(434.964.978.185)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(39.864.223.220)	(46.527.167.148)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(76.325.712.459)	(99.371.215.817)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(62.544.011.669)	(20.184.535.324)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		248.271.393.493	219.680.585.427
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(229.173.264.946)	(82.154.801.083)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	08		(504.053.397.508)	(75.364.378.938)
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		(5.026.984.773)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		5.000.000	1.505.786.682
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(937.528.152.415)	(39.100.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		37.600.000.000	17.780.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(79.875.000.000)	300.000.000
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	1.000.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.774.158.636	162.655.532.441
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(982.050.978.552)	1.143.141.319.123
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		-	(300.000.000)
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		1.493.298.771.341	299.427.422.899
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(371.873.733.202)	(1.407.171.431.928)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(1.187.025)	(320.629.698)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		1.121.423.851.114	(1.108.364.638.727)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(364.680.524.946)	(40.587.698.542)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		2.307.305.744.085	245.914.234.531
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		1.942.625.219.139	205.326.535.989

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Vũng Tàu, ngày 27 tháng 04 năm 2024
Tổng giám đốc

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

5
Bùi Văn Sự

Nguyễn Quang Tín

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2024

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 Thương mại 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

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Quang Tín	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01/06/2023
Ông Nguyễn Văn Tùng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm lại ngày 02/02/2023
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 hợp nhất

Tên công ty	Ngành hoạt động	Tỷ lệ sở hữu
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới; Sửa chữa xe máy, thiết bị thi công và phương tiện vận tải.	51,68%
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 Tầm Nhìn DIC	Giáo dục	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%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Du lịch Thể thao Vũng Tàu (Sở hữu)	Kinh doanh sân golf và các dịch vụ liên quan	82,24%
Công ty CP Sport TOTO Việt Nam (Sở hữu gián tiếp)	Hoạt động tư vấn quản lý	65,7%
Công ty CP Phát triển E&S (Sở hữu gián tiếp)	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	98,66%

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%
Công ty CP Phát triển Thương mại Thiên Quang	Sản xuất, kinh doanh nội thất	35,5%

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%

II. KỶ KẾ TOÁN VÀ ĐƠN VỊ TIỀN TỆ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1- Kỳ kế toán: Kỳ kế toán năm 2024 của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01/01/2024 và kết thúc vào ngày 31/12/2024.

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 quy định.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả.

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

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng:

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

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

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

16. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1- Tiền và các khoản tương đương tiền	Số cuối kỳ 31/03/2024	Số đầu năm 01/01/2024
- Tiền mặt	2.627.128.423	2.371.988.995
- Tiền gửi ngân hàng	1.218.793.024.489	2.294.565.429.850
- Tiền đang chuyển	-	-
- Các khoản tương đương tiền	721.205.066.227	10.368.325.240
<i>Ngân hàng TMCP Á Châu – CN Vũng Tàu</i>	-	500.000.000
<i>Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu</i>	345.673.275.881	5.633.124.585
<i>Ngân hàng TMCP Công thương VN CN Bình Xuyên</i>	1.000.000.000	1.000.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam</i>	153.251.919.603	3.235.200.655
<i>Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - CN Vũng Tàu</i>	60.000.000.000	-
<i>Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Vũng Tàu</i>	51.194.300.058	-
<i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín CN VT</i>	30.000.000.000	-
<i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - CN Vũng Tàu</i>	60.085.570.685	-
<i>Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam</i>	20.000.000.000	-
Cộng	1.942.625.219.139	2.307.305.744.085
	-	-
2- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	Số cuối kỳ 31/03/2024	Số đầu năm 01/01/2024
a- Trái phiếu	-	-
b- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (tiền gửi kỳ hạn)	1.021.828.152.415	196.710.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam</i>	242.828.152.415	65.900.000.000
<i>Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu</i>	420.000.000.000	100.000.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn Chi nhánh Vũng Tàu</i>	-	1.010.000.000

Ngân hàng TMCP Quốc Tế (VIB) - CN Sài Gòn	4.000.000.000	1.000.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín CN Vũng Tàu	72.000.000.000	1.500.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Vũng Tàu	160.000.000.000	
Ngân hàng TMCP Quân Đội CN Vũng Tàu	23.000.000.000	27.300.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - CN Vũng Tàu	100.000.000.000	-
c- Các khoản đầu tư khác	-	
Cộng	1.021.828.152.415	196.710.000.000
	-	-
3- Phải thu khách hàng	Số cuối kỳ 31/03/2024	Số đầu năm 01/01/2024
a- Phải thu khách hàng ngắn hạn	951.395.985.960	1.037.431.749.701
- Phải thu khách hàng từ các dự án	705.241.532.687	751.293.311.623
Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	348.655.058.708	375.334.566.258
Dự án khu đô thị Chí Linh	22.850.980.041	22.850.980.041
Dự án khu Du lịch sinh thái Đại Phước	1.859.523.605	10.671.813.187
Dự án khu dân cư Hiệp Phước	17.754.587.156	17.848.587.156
Dự án căn hộ cao cấp DIC Phoenix	30.723.341.079	38.048.550.741
Dự án căn hộ cao cấp Vũng Tàu Gateway	244.261.993.446	250.663.636.221
Dự án DIC Star Apart Hotel Vũng Tàu-CSJ	17.865.562.837	18.505.648.408
Dự án khu dân cư Hậu Giang	7.641.491.704	3.740.535.500
Dự án Resort Thủy Tiên	11.896.629.331	11.896.629.331
Dự án khác	1.732.364.780	1.732.364.780
- Phải thu khách hàng khác ngắn hạn	246.154.453.273	286.138.438.078
Công ty CP Logistics Cái Mép	28.005.860.291	57.280.867.054
Công ty TNHH Du lịch KS Phúc đạt	2.793.627.085	11.999.650.485
Công ty CP Greemark Construction	85.893.953.726	85.893.953.726
Công ty CP Đầu tư phát triển Thiên Tân	59.000.000.000	59.000.000.000
Công ty CP Thiên Bình Minh	15.881.203.518	15.881.203.518
Công ty CP KS Biển Đông	-	4.954.452.599
Phải thu khách hàng khác	54.579.808.653	51.128.310.696
Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan ngắn hạn	12.576.861.699	6.191.469.446
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	85.800.000	-
Công ty CP Bất động sản DIC	6.198.706.043	6.191.469.446
Công ty CP Phát triển thương mại Thiên Quang	6.118.630.352	

<i>Công ty CP Vina Đại Phước</i>	173.725.304	-
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	951.395.985.960	1.037.431.749.701
	-	-
4- Trả trước cho người bán	Số cuối kỳ 31/03/2024	Số đầu năm 01/01/2024
- 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	25.809.222.531	26.706.598.876
<i>Công ty TNHH Đầu tư Xây lắp TK</i>	1.546.696.767	3.604.030.418
<i>Công ty CP Khoa học Công nghệ Việt Nam</i>	3.365.836.715	5.409.109.113
<i>Công ty CP Đầu tư Thương Mại LMP</i>	3.914.036.243	3.569.517.667
<i>Các khoản trả trước người bán khác</i>	16.982.652.806	14.123.941.678
Cộng	212.309.196.663	213.206.573.008
	-	-
5- Phải thu về cho vay	Số cuối kỳ 31/03/2024	Số đầu năm 01/01/2024
a) Cho vay ngắn hạn	359.450.000.000	277.450.000.000
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	359.450.000.000	277.450.000.000
b) Cho vay dài hạn	-	-
Cộng	359.450.000.000	277.450.000.000
	-	-
6- Các khoản phải thu ngắn hạn khác	Số cuối kỳ 31/03/2024	Số đầu năm 01/01/2024
a) Ngắn hạn	3.330.982.135.735	3.199.940.372.128
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	-	-
- Tạm ứng	237.749.697.813	186.445.730.291
- Ký quỹ, ký cược	83.323.183.126	84.365.955.149
- Các khoản chi hộ	-	-
- Phải thu khác	3.009.909.254.796	2.929.128.686.688
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng	4.172.078.777	1.997.222.981
Phải thu khác	3.005.737.176.019	2.927.131.463.707
<i>Tạm ứng đền bù dự án Bắc Vũng Tàu</i>	773.206.284.278	773.206.284.278

	1.918.853.288.400	1.846.008.612.400
Tạm ứng đền bù dự án Long Tân		
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	47.429.649.000
Hội đồng bồi thường GPMB huyện Thanh Liêm	20.422.716.264	20.422.716.264
Phải thu khác	110.454.167.833	104.693.131.521
Trong đó: Phải thu khác các bên liên quan	91.661.268.848	169.734.572.249
DIC Group	-	-
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	91.631.268.848	169.704.572.249
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	30.000.000	30.000.000
b) Dài hạn	1.381.168.201.509	1.381.178.201.509
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	-	-
- Ký quỹ, ký cược	14.441.000	24.441.000
- Phải thu khác	1.381.153.760.509	1.381.153.760.509
Phải thu khác	1.381.153.760.509	1.381.153.760.509
Công ty CP Đầu tư và thương mại DIC- góp VLD	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty CP Đầu tư xây dựng A.T.A- góp VLD	79.999.999.999	79.999.999.999
Công ty CP Đầu tư phát triển Thiên Tân	1.298.153.760.510	1.298.153.760.510
Phải thu dài hạn khác	-	-
Cộng	4.712.150.337.244	4.581.118.573.637
	-	-
7- Hàng tồn kho	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	31/03/2024	01/01/2024
- Hàng mua đang đi đường	-	-
- Nguyên liệu, vật liệu	63.595.445.592	61.841.168.392
- Công cụ, dụng cụ	10.659.566.915	10.932.874.378
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	6.666.994.155.128	6.413.538.424.403
- Thành phẩm	22.238.454.193	43.974.869.109
- Hàng hoá	1.319.822.845	1.292.109.319
- Hàng gửi đi bán	-	-
- Hàng hoá kho bảo thuế	-	-
- Hàng hoá bất động sản	22.111.867.715	22.111.867.715
Cộng giá gốc hàng tồn kho	6.786.919.312.388	6.553.691.313.316
- 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	6.784.485.806.804	6.551.257.807.732
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:		
<i>Dự án CSHT khu Trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu</i>	9.549.932.949	8.302.967.842
<i>Dự án khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước</i>	1.404.116.898.870	1.320.804.599.020
<i>Dự án khu đô thị trục đường 51B, Vũng Tàu</i>	204.269.941.694	189.765.365.192
<i>Dự án chung cư A2 - Vũng Tàu Center Point</i>	320.307.004.000	320.306.504.000
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	2.015.260.787.122	1.956.601.160.549
<i>Dự án khu dân cư P4 Hậu Giang</i>	938.124.375.319	937.161.739.369
<i>Dự án khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch</i>	672.546.719.101	613.162.706.905
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch</i>	49.887.525.297	46.836.724.910
<i>Dự án khu phức hợp Capsaintjacques</i>	358.092.139.085	358.269.706.145
<i>Dự án khu nhà ở Lam Hạ Center Point</i>	213.563.828.843	212.963.356.176
<i>Dự án Điểm du lịch sinh thái Hồ Ba Hàng</i>	62.320.748.875	61.978.026.684
<i>Dự án Block B Pullman</i>	278.308.171.361	278.308.171.361
<i>Chi phí dở dang khác</i>	140.646.082.612	109.077.396.250
	-	-
8- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	Số cuối kỳ 31/03/2024	Số đầu năm 01/01/2024
Mỏ đá tại Gia Kiệm , Đồng Nai	1.173.048.503	1.173.048.503
Dự án khu dự lịch sinh thái, vui chơi giải trí Ba Sao	-	-
Nhà máy gạch men	47.391.094.628	47.391.094.628
Chi phí xây dựng dở dang khác	54.289.017.616	53.394.099.416
Cộng	102.853.160.747	101.958.242.547

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	644.887.746.938	328.263.172.262	77.856.971.603	20.515.728.775	20.927.656.071	1.092.451.275.649
Số tăng trong năm	85.000.000	43.636.364	8.080.984.777	34.854.545	-	8.244.475.686
- Mua trong kỳ	85.000.000	43.636.364	8.080.984.777	34.854.545	-	8.244.475.686
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	529.291.744	125.475.455	4.431.800.000	104.206.671	39.520.000	5.230.293.870
- Thanh lý, nhượng bán	529.291.744	125.475.455	4.431.800.000	104.206.671	39.520.000	5.230.293.870
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	644.443.455.194	328.181.333.171	81.506.156.380	20.446.376.649	20.888.136.071	1.095.465.457.465
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	86.787.365.514	216.896.207.681	45.668.347.799	7.617.574.395	9.567.261.877	366.536.757.266
Số tăng trong năm	4.051.960.596	4.617.317.575	1.412.715.787	576.520.631	570.279.666	11.228.794.255
Khấu hao trong năm	4.051.960.596	4.617.317.575	1.412.715.787	576.520.631	570.279.666	11.228.794.255
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	529.291.744	125.475.455	1.773.911.360	81.989.506	39.520.000	2.550.188.065
- Thanh lý, nhượng bán	529.291.744	125.475.455	1.773.911.360	81.989.506	39.520.000	2.550.188.065
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	90.310.034.366	221.388.049.801	45.307.152.226	8.112.105.520	10.098.021.543	375.215.363.456
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	558.100.381.424	111.366.964.581	32.188.623.804	12.898.154.380	11.360.394.194	725.914.518.383
Tại ngày cuối năm	554.133.420.828	106.793.283.370	36.199.004.154	12.334.271.129	10.790.114.528	720.250.094.009

-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

53.243.515.925

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	36.224.171.470	1.791.409.404	-	38.015.580.874
Số tăng trong năm	-	-	-	-
- Mua trong kỳ	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	36.224.171.470	1.791.409.404	-	38.015.580.874
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	1.737.801.165	988.181.964	-	2.725.983.129
Số tăng trong năm	35.717.619	70.227.549	-	105.945.168
Khấu hao trong năm	35.717.619	70.227.549	-	105.945.168
Số giảm trong năm	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-
Số dư cuối năm	1.773.518.784	1.058.409.513	-	2.831.928.297
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	34.486.370.305	803.227.440	-	35.289.597.745
Tại ngày cuối năm	34.450.652.686	732.999.891	-	35.183.652.577
- 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	84.099.997	350.789.400	-	434.889.397
	35.789.847.873	-	-	35.789.847.873

Đơn vị tính: VND

11. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất	Bất động sản đầu tư khác	Tổng Cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	156.733.240.773	-	156.733.240.773
Số tăng trong năm	-	-	-
- Mua trong kỳ	-	-	-
- Đầu tư XD CB hoàn thành	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-

- Giảm khác			-
Số dư cuối kỳ	156.733.240.773	-	156.733.240.773
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	43.577.509.542		43.577.509.542
Số tăng trong năm	722.279.163	-	722.279.163
Khấu hao trong năm	722.279.163		722.279.163
Tăng khác			-
Số giảm trong năm	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán			-
- Giảm khác			-
Số dư cuối năm	44.299.788.705	-	44.299.788.705
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	113.155.731.231	-	113.155.731.231
Tại ngày cuối năm	112.433.452.068	-	112.433.452.068

	Số cuối kỳ 31/03/2024	Số đầu năm 01/01/2024
12- Chi phí trả trước	191.885.966.831	186.173.087.708
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ	8.966.973.624	10.056.763.984
Chi phí bán hàng chờ phân bổ	176.098.306.206	158.006.054.749
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	6.820.687.001	18.110.268.975
b) dài hạn	14.084.755.027	16.684.171.249
Công cụ dụng cụ	9.264.114.512	11.368.464.768
Lợi thế thương mại	-	-
Chi phí sửa chữa thường xuyên	1.712.166.278	1.992.551.286
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	3.108.474.237	3.323.155.195
Cộng	205.970.721.858	202.857.258.957

	31/03/2024			01/01/2024		
	Số lượng CP năm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Số lượng CP năm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị
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%	62.194.066.571	4.710.420	42,68%	59.648.022.462
Công ty CP ĐTPTXD Bê Tông	2.708.987	36,00%	47.993.946.399	2.708.987	36,00%	47.861.737.803
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	18.841.340	35,89%	190.386.853.341	18.841.340	35,89%	191.530.754.242
Công ty CP Phát triển thương mại Thiên Quang	1.775.000	35,50%	79.317.119.710	-	-	-
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	22.540.000	43,35%	-	22.540.000	43,35%	-
Cộng			379.891.986.021			299.040.514.507

	31/03/2024			01/01/2024		
	Số lượng CP năm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Số lượng CP năm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị
14- Đầu tư dài hạn khác						
- Đầu tư cổ phiếu						
Công ty CP DIC Hội An	15.000	0,25%	159.594.112	15.000	0,25%	159.594.112
Công ty CP Vina Đại phước	1.610	0,10%	1.610.000.000	1.610	0,10%	1.610.000.000
Công ty CP Cao su Phú Riêng Kratie	2.000.000	5,00%	20.000.000.000	2.000.000	5,00%	20.000.000.000
- Đầu tư cổ phiếu dài hạn khác			574.655.000			574.655.000
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			34.000.000.000			34.000.000.000
- Trái phiếu			34.000.000.000			34.000.000.000
Cộng			56.344.249.112			56.344.249.112

	Số cuối kỳ 31/03/2024	Số đầu năm 01/01/2024
15- Phải trả người bán		
a) Phải trả người bán ngắn hạn	317.409.545.625	544.872.135.842
- Các đối tượng chiếm trên 10% tổng số phải trả	94.199.921.812	265.915.005.341
<i>Công ty CP Đầu tư Thương mại Xây dựng VNBuild</i>	5.864.020.427	5.646.005.318
<i>Công ty cổ phần A&T</i>	7.722.427.867	13.381.838.384
<i>Nem Design Associate Ltd</i>	4.442.796.960	18.557.437.888
<i>Tổng Công ty Thành An (Công ty TNHH MTV)</i>	4.049.912.723	11.110.853.723
<i>Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam</i>	18.487.358.211	78.963.615.329
<i>Công ty CP PTTM Thiên Quang</i>	-	15.986.756.180
<i>Công ty TNHH Hải Phong</i>	1.759.932.037	6.686.069.299
<i>Công ty cổ phần Xây dựng TCONS</i>	907.891.944	6.374.130.403
<i>Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1</i>	2.000.000.000	9.443.002.568
<i>Công ty TNHH MTV Đầu Tư Xây dựng Thành Đạt</i>	5.620.621.580	11.345.918.405
<i>Công ty TNHH MTV Việt Nam GS Industry</i>	15.461.343.158	22.979.934.598
<i>Công ty CP 479 Hòa Bình</i>	4.375.556.893	13.949.472.333
<i>Công ty TNHH MTV THB Quảng Nam</i>	-	6.641.024.643
<i>Công ty TNHH Nam Anh Hiền</i>	5.925.928.424	15.186.356.145
<i>Công ty TNHH TM&DV Đức Long Thịnh</i>	17.582.131.588	17.445.740.348
<i>Công ty CP Thương mại và Xây dựng An Tài Phát</i>	-	12.216.849.777
- Phải trả người bán là các bên liên quan	112.031.332.664	140.779.593.415
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	430.763.472	169.164.574
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	92.324.519.083	110.346.045.083
<i>Công ty CP ĐTPTXD Bê tông</i>	4.932.736.326	10.980.167.648
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	14.343.313.783	19.284.216.110
- Phải trả các đối tượng khác	111.178.291.149	138.177.537.086
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	317.409.545.625	544.872.135.842
16- Người mua trả tiền trước		
a) Ngắn hạn	1.843.776.577.385	1.764.901.517.750

- Người mua trả tiền trước các dự án	1.783.536.433.901	1.695.148.472.326
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	<i>1.146.090.230.925</i>	<i>1.105.473.171.695</i>
<i>Dự án khu đô thị Chí Linh</i>	<i>57.792.277.689</i>	<i>57.792.277.689</i>
<i>Dự án khu Du lịch sinh thái Đại Phước</i>	<i>69.259.143.556</i>	<i>87.832.426.940</i>
<i>Dự án khu dân cư Thương mại Vị Thanh</i>	<i>201.393.508.031</i>	<i>150.177.830.024</i>
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước</i>	<i>37.503.842.494</i>	<i>36.428.912.066</i>
<i>Dự án căn hộ cao cấp DIC Phoenix</i>	<i>3.523.498.281</i>	<i>3.523.498.281</i>
<i>Dự án căn hộ cao cấp Vũng Tàu Gateway</i>	<i>16.556.568.250</i>	<i>17.029.680.233</i>
<i>Dự án DIC Star Apart Hotel Vũng Tàu</i>	<i>57.921.422.967</i>	<i>59.838.627.355</i>
<i>Dự án căn hộ chung cư A2-1</i>	<i>188.898.488.469</i>	<i>172.454.594.804</i>
<i>Dự án khác</i>	<i>4.597.453.239</i>	<i>4.597.453.239</i>
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	60.240.143.484	69.753.045.424
<i>Trong đó: Người mua trả tiền trước ngắn hạn các bên liên quan</i>	<i>188.898.488.469</i>	<i>172.454.594.804</i>
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	<i>188.898.488.469</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	1.843.776.577.385	1.764.901.517.750

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	6.399.096.274	2.691.638.284	7.066.802.524	2.023.932.034
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	21.033.334	76.230.305	66.937.881	30.325.758
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	23.610.827.931	365.579.292	20.356.520.256	3.619.886.967
- Thuế thu nhập cá nhân	476.089.891	2.570.482.371	2.754.603.032	291.969.230
- Thuế tài nguyên	9.413.674	32.452.302	20.181.079	21.684.897
- Tiền thuê đất	49.163.883.132	36.452.861	17.476.396.767	31.723.939.226
- Thuế bảo vệ môi trường	18.827.349	64.904.604	40.362.159	43.369.794
- Thuế môn bài	-	28.000.000	25.000.000	3.000.000
- Tiền sử dụng đất phi nông nghiệp	-	-	-	-
- Các loại thuế, phí khác	9.988.276.114	8.629.027.890	16.017.039.997	2.600.264.007
Cộng	89.687.447.699	14.494.767.909	63.823.843.695	40.358.371.913

b) Phải thu				
- Thuế giá trị gia tăng	-	(17.828.845.163)	-	17.828.845.163
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	17.415.050.462	-	28.203.011.745	45.618.062.207
- Thuế thu nhập cá nhân	10.777	-	-	10.777
- Các loại thuế, phí khác	40.052.469	-	68.554.067	108.606.536
Cộng	17.455.113.708	(17.828.845.163)	28.271.565.812	63.555.524.683

18- Chi phí phải trả	Số cuối kỳ 31/03/2024	Số đầu năm 01/01/2024
a) Ngắn hạn	333.318.328.290	305.980.318.441
Lãi vay phải trả	40.874.052.188	22.546.980.605
Chi phí bán hàng	65.603.305	65.603.305
Chi phí đầu tư các dự án	269.718.153.461	267.954.347.911
Phí kiểm toán báo cáo tài chính, khác	22.660.519.336	15.413.386.620
b) Dài hạn	-	-
Lãi vay phải trả	-	-
Chi phí phải trả khác	-	-
Cộng	333.318.328.290	305.980.318.441

19- Doanh thu chưa thực hiện	Số cuối kỳ 31/03/2024	Số đầu năm 01/01/2024
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	52.710.338.101	52.710.338.101
Doanh thu nhận trước khác	482.290.058	565.492.915
Cộng	55.723.305.153	56.650.067.008
b) Dài hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	114.442.807.380	114.442.807.380
Thu nhập hoãn lại về góp vốn bằng quyền sử dụng đất	-	-
Cộng	114.442.807.380	114.442.807.380
c) Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng		
Cộng	-	-

	Số cuối kỳ 31/03/2024	Số đầu năm 01/01/2024
20- Các khoản phải trả, phải nộp khác		
a) Ngắn hạn	2.899.700.144.723	2.811.009.608.436
Tài sản thừa chờ xử lý	-	-
Kinh phí công đoàn	666.835.527	781.968.919
Bảo hiểm xã hội	3.618.290.514	2.545.483.873
Bảo hiểm y tế	280.195.483	50.981.549
Bảo hiểm thất nghiệp	104.075.608	21.015.754
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	190.487.626.623	219.503.677.500
Cổ tức phải trả	1.510.229.152	1.516.914.977
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.703.032.891.816	2.586.589.565.864
+ Đền bù giải phóng mặt bằng	21.640.423.726	21.634.323.726
<i>Hội đồng đền bù, giải phóng mặt bằng TT Chí Linh</i>	<i>12.103.443.186</i>	<i>12.103.443.186</i>
<i>Hội đồng đền bù, giải phóng MB DA Nam Vĩnh Yên</i>	<i>9.186.090.281</i>	<i>9.186.090.281</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>20.853.527</i>	<i>14.753.527</i>
+ Lệ phí trước bạ và phí bảo trì chung cư phải trả	74.944.078.846	74.437.246.897
+ 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	2.365.627.002.500	2.191.282.100.000
+ Các khoản phải trả khác	104.432.802.287	162.847.310.784
Trong đó: Phải trả các bên liên quan	113.800.981.748	170.923.189.609
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	<i>58.486.049.957</i>	<i>56.761.504.000</i>
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	<i>44.636.050.000</i>	<i>94.636.050.000</i>
<i>Phan Văn Bình</i>	<i>10.678.881.791</i>	<i>19.525.635.609</i>
b) Dài hạn	51.761.125.500	19.746.000.000
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	86.000.000	146.000.000
<i>Nhận ký quỹ ký cược dài hạn khác</i>	<i>86.000.000</i>	<i>146.000.000</i>
Các khoản phải trả dài hạn về nhận góp vốn LD	19.600.000.000	19.600.000.000
Phải trả dài hạn khác	32.075.125.500	
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán		

	Số đầu năm 01/01/2024	Trong kỳ		Đầu cuối kỳ 31/03/2024
		Tăng	Giảm	
21.1- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	2.150.271.176.748	123.678.844.662	341.971.733.202	1.931.978.288.208
a) Vay ngắn hạn	1.014.901.230.119	121.095.073.885	278.648.600.202	857.347.703.802
<i>NH Đầu tư & PT VN - CN Vũng Tàu</i>	<i>705.049.342.101</i>	<i>78.713.630.206</i>	<i>123.139.411.643</i>	<i>660.623.560.664</i>
<i>NH Nông nghiệp & PTNT VN Đồng Nai</i>	<i>100.000.000.000</i>	-	-	<i>100.000.000.000</i>
<i>NH Nông nghiệp & PTNT VN Chu Lai</i>	<i>14.900.000.000</i>	<i>15.100.000.000</i>	-	<i>30.000.000.000</i>
<i>NH Nông nghiệp & PTNT VN CN Núi Thành</i>	<i>11.000.000.000</i>	<i>4.670.521.600</i>	<i>4.670.521.600</i>	<i>11.000.000.000</i>
<i>NH TMCP Phát triển TP. HCM-CN Vũng Tàu</i>	<i>1.933.000.000</i>	<i>377.000.000</i>	<i>1.933.000.000</i>	<i>377.000.000</i>
<i>NH TMCP Công thương Việt Nam</i>	<i>146.786.733.429</i>	<i>14.983.922.079</i>	<i>121.827.112.373</i>	<i>39.943.543.135</i>
<i>NH TMCP Hàng Hải CN Vũng Tàu</i>	<i>14.122.354.585</i>	-	<i>14.122.354.585</i>	-
<i>NH TMCP Tiên Phong</i>	<i>62.000.004</i>	-	<i>15.500.001</i>	<i>46.500.003</i>
<i>Ngân hàng TMCP Quân Đội</i>	<i>6.200.000.000</i>	-	<i>6.200.000.000</i>	-
<i>Vay cá nhân</i>	<i>14.847.800.000</i>	<i>7.250.000.000</i>	<i>6.740.700.000</i>	<i>15.357.100.000</i>
b) Nợ dài hạn đến hạn trả	1.135.369.946.629	2.583.770.777	63.323.133.000	1.074.630.584.406
<i>NH Đầu tư & PT VN - CN Vũng Tàu</i>	<i>4.300.000.000</i>	-	<i>950.000.000</i>	<i>3.350.000.000</i>
<i>NH TMCP Công thương Việt Nam</i>	<i>10.000.000.000</i>	-	<i>5.000.000.000</i>	<i>5.000.000.000</i>
<i>NH TMCP Sài Gòn Thương Tín VT</i>	<i>229.492.528.000</i>	-	<i>57.373.133.000</i>	<i>172.119.395.000</i>
<i>Trái phiếu NH TMCP PT TP. HCM 2021 (*)</i>	<i>891.577.418.629</i>	<i>2.583.770.777</i>	-	<i>894.161.189.406</i>
21.2 Vay dài hạn	961.364.389.681	1.375.189.446.487	29.902.000.000	2.306.651.836.168
<i>NH TMCP Đầu tư & PT VN-CN Vũng Tàu</i>	<i>306.582.818.014</i>	<i>75.460.514.067</i>	<i>29.902.000.000</i>	<i>352.141.332.081</i>
<i>NH TMCP Sài Gòn Thương Tín</i>	<i>286.865.671.678</i>	-	-	<i>286.865.671.678</i>
<i>NH TMCP Công thương VN CN Bình Xuyên</i>	<i>106.000.000.000</i>	-	-	<i>106.000.000.000</i>
<i>NH TMCP Tiên Phong</i>	<i>325.499.989</i>	-	-	<i>325.499.989</i>
<i>Trái phiếu NH TMCP PT TP. HCM 2023 (*)</i>	<i>250.499.800.000</i>	<i>1.299.728.932.420</i>	-	<i>1.550.228.732.420</i>
<i>Vay DIC Corp</i>	<i>11.090.600.000</i>	-	-	<i>11.090.600.000</i>
Cộng	3.111.635.566.429	1.498.868.291.149	371.873.733.202	4.238.630.124.376

Trái phiếu phát hành (*):

1. Trái Phiếu DIGH2124 (20a-vay dài hạn đến hạn trả):

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 hai (2) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 900.000.000.000 đồng, chi tiết:

- 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 6 (từ 30/03/2024 – 30/09/2024) là 11,95%/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 26/11/2023 – 26/05/2024) là 12,45%/năm.

Lãi suất áp dụng cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên sáu (6) tháng bằng 11%/năm, các kỳ tính lãi sau được tính bằng: tổng của (i) 4,25%/năm và (ii) Lãi suất SP tiền gửi tiết kiệm KHCN 12 tháng trả sau cuối kỳ của HDBank tại ngày xác định lãi suất. Khoản huy động này được đảm bảo bằng toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại Dự án “Khu Đô thị du lịch Long Tân” diện tích khoảng 331,9 ha, thuộc địa phận xã Long Tân và xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai thuộc sở hữu của Tập đoàn DIC.

2. Trái Phiếu DIGH2326 (20b-vay dài hạn):

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 hai (2) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 1.600.000.000.000 đồng, chi tiết:

Trái Phiếu DIGH2326001: tổng giá trị 600.000.000.000 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.

- Trái Phiếu DIGH2326002: tổng giá trị 1.000.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 25/03/2027. Lãi suất kỳ tính lãi thứ 1 (từ 25/03/2024 – 25/09/2024) 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 KHCN 12 tháng trả sau cuối kỳ của HDBank tại ngày xác định lãi suất.

Khoản huy động này được đảm bảo bằng bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh (HDBank).

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	Đơn vị tính: đồng
Số dư đầu 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						-	
Công ty con chia cổ tức bằng cổ phiếu						-	
Lãi (lỗ) trong năm nay				63.258.913	118.727.079.683	118.727.079.683	
Trích lập các quỹ				539.569	(7.050.571.985)	(6.987.313.072)	
Tặng, giảm khác					1.775.316	2.314.885	
Số dư cuối năm trước	6.098.519.950.000	1.046.337.538.421	14.895.110.000	84.750.836.222	405.249.380.081	7.649.752.814.724	
Chia cổ tức bằng cổ phiếu						-	
Thường cổ phiếu						-	
Lãi (lỗ) trong năm nay					(117.198.820.353)	(117.198.820.353)	
Trích lập các quỹ						-	
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	288.050.559.728	7.532.553.994.371	

b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu	Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024	Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023
	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 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
I- Doanh thu	186.443.101.527	186.443.101.527	197.748.276.505	197.748.276.505
Doanh thu kinh doanh hàng hóa	-	-	-	-
Doanh thu bán thành phẩm	20.162.595.276	20.162.595.276	34.596.200.278	34.596.200.278
Doanh thu cung cấp dịch vụ	37.006.130.716	37.006.130.716	43.834.357.231	43.834.357.231
Doanh thu xây lắp	16.639.797.704	16.639.797.704	46.166.496.669	46.166.496.669
Doanh thu kinh doanh bất động sản	111.791.018.833	111.791.018.833	72.307.663.329	72.307.663.329
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	843.558.998	843.558.998	843.558.998	843.558.998

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
2- Giảm trừ Doanh thu	185.954.525.608	185.954.525.608	956.679.726	956.679.726
Hàng bán bị trả lại	185.692.110.829	185.692.110.829	838.087.367	838.087.367
Giảm giá hàng bán	262.414.779	262.414.779	118.592.359	118.592.359
Thuế tiêu thụ đặc biệt		-		-
	Năm nay		Năm trước	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
3- Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	488.575.919	488.575.919	196.791.596.779	196.791.596.779
Doanh thu kinh doanh hàng hóa	-	-	-	-
Doanh thu bán thành phẩm	19.900.180.497	19.900.180.497	34.596.200.278	34.477.607.919
Doanh thu cung cấp dịch vụ	37.006.130.716	37.006.130.716	43.834.357.231	43.834.357.231
Doanh thu xây lắp	16.639.797.704	16.639.797.704	46.047.904.310	46.166.496.669
Doanh thu kinh doanh bất động sản	(73.901.091.996)	(73.901.091.996)	71.469.575.962	71.469.575.962
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	843.558.998	843.558.998	843.558.998	843.558.998
	Năm nay		Năm trước	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
4- Giá vốn	51.293.900.345	51.293.900.345	154.429.174.555	154.429.174.555
Giá vốn kinh doanh hàng hóa	-	-	-	-
Giá vốn của thành phẩm đã bán	33.954.905.224	33.954.905.224	42.592.687.903	42.592.687.903
Giá vốn cung cấp dịch vụ	28.499.573.163	28.499.573.163	32.600.249.939	32.600.249.939
Giá vốn xây lắp	10.449.387.296	10.449.387.296	34.637.262.079	34.637.262.079
Giá vốn kinh doanh bất động sản	(22.332.244.501)	(22.332.244.501)	43.876.695.471	43.876.695.471
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	722.279.163	722.279.163	722.279.163	722.279.163
	Năm nay		Năm trước	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
5- Doanh thu tài chính	12.017.137.327	12.017.137.327	170.155.685.724	170.155.685.724
Lãi tiền gửi, cho vay	12.017.137.327	12.017.137.327	7.545.166.143	7.545.166.143
Lãi đầu tư trái phiếu, tín phiếu	-	-		-

Chênh lệch tỷ giá	-	-	169.701.300	169.701.300
Thu nhập từ các khoản đầu tư	-	-	162.440.818.281	162.440.818.281

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
6- Chi phí tài chính	12.431.866.901	12.431.866.901	67.467.979.965	67.467.979.965
Lãi vay	12.183.891.901	12.183.891.901	47.952.854.882	47.952.854.882
Chi phí tài chính khác	247.975.000	247.975.000	19.515.125.083	19.515.125.083

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
7- Thu nhập khác	1.724.230.696	1.724.230.696	2.844.011.358	2.844.011.358
Thanh lý tài sản	840.373.323	840.373.323	-	-
Phạt vi phạm hợp đồng	48.586.000	48.586.000	68.029.000	68.029.000
Phạt tiền lãi do chậm thanh toán	185.728.872	185.728.872	522.063.374	522.063.374
Thu nhập khác	649.542.501	649.542.501	208.918.984	208.918.984

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
8- Chi phí khác	5.142.109.661	5.142.109.661	8.387.608.472	8.387.608.472
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	-	-	8.903.058	8.903.058
Phạt do chậm thanh toán	483.692.136	483.692.136	-	-
Phạt do vi phạm hợp đồng kinh tế	4.299.691.289	4.299.691.289	17.729.017	17.729.017
Chi phí khác	358.726.236	358.726.236	8.360.976.397	8.360.976.397

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 31/03/2024	Từ 01/01 đến 31/03/2023
Doanh thu cung cấp dịch vụ			4.171.432.713	3.396.294.519
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	3.310.570.911	3.310.570.911
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	40.687.702	52.259.451
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ		17.528.844
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ		15.935.313

Công ty CP Đầu tư phát triển Thương mại Thiên Quang	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	200.000.000	
Công ty CP Vina Đại Phước	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	620.174.100	
Chi phí xây dựng			16.301.103.876	33.125.332.983
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	Công ty con	Chi phí xây dựng	5.146.847.866	29.964.588.683
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Số 2	Công ty con	Chi phí xây dựng	11.154.256.010	3.160.744.300
Chi phí dịch vụ			27.753.449.134	1.408.910.164
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	Chi phí dịch vụ	821.324.634	608.333.892
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	Chi phí dịch vụ	242.204.366	124.107.264
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Chi phí dịch vụ	26.689.920.134	676.469.008
Lãi cho vay			7.892.069.453	6.081.502.465
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	Công ty con	Lãi cho vay	869.984.932	870.705.479
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	Lãi cho vay	7.022.084.521	5.210.796.986
Cho vay (+), Thu nợ vay (-)			82.000.000.000	(580.000.000)
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	Công ty con	Cho vay nội bộ		
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	Cho vay nội bộ	82.000.000.000	(580.000.000)

2. Các khoản chưa thanh toán với các bên liên quan

Phải thu khách hàng

Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	Công ty con	43.942.718	
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	6.198.706.043	6.191.469.446
Công ty CP Vina Đại Phước	Bên liên quan	173.725.304	

Trả trước cho người bán

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

Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	Công ty con	52.500.000.000	52.500.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	322.350.000.000	240.350.000.000

Phải thu về tiền lãi cho vay

Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	Công ty con	29.987.887.007	29.117.902.075
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	64.026.676.892	57.004.592.371

Phải thu ngắn hạn khác

Công ty TNHH Đại Phước Thiên An	Công ty con	20.000.000	20.000.000
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	29.081.250	
Công ty TNHH MTV Đầu Tư Phát Triển và KCN DIC	Công ty con	807.506.093	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	30.000.000

Phải trả người bán ngắn hạn		272.235.110.015	370.650.070.764
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	116.994.300.383	120.629.452.295
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	Công ty con	15.803.313.982	34.568.480.982
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Số 2	Công ty con	32.319.094.337	85.652.711.720
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	430.763.472	169.164.574
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	92.324.519.083	110.346.045.083
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	14.343.313.783	19.284.216.110
Công ty CP Phát triển thương mại Thiên Quang	Bên liên quan	19.804.975	
		237.613.639.785	221.169.746.120
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	Công ty con	48.715.151.316	48.715.151.316
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	188.898.488.469	172.454.594.804
		226.640.724.863	261.263.400.216
Phải trả ngắn hạn khác			
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	123.439.943.906	106.000.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Số 2	Công ty con	78.681.000	3.865.846.216
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	58.486.049.957	56.761.504.000
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	44.636.050.000	94.636.050.000
		-	1.067.011.500
Cổ tức bằng tiền được chia			
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
		-	8.202.200.000
Cổ tức bằng cổ phiếu được chia (cổ phiếu)			
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	Công ty con		2.116.020.000
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Số 2	Công ty con		1.803.980.000
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết		4.282.200.000

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 31/03/2024)	Năm trước (từ 01/01 đến 31/03/2023)
Thù lao Hội đồng quản trị	1.170.000.000	1.170.000.000
Nguyễn Thiện Tuấn	450.000.000	450.000.000
Nguyễn Hùng Cường	345.000.000	345.000.000
Nguyễn Thị Thanh Huyền	300.000.000	300.000.000
Nguyễn Quang Tín	30.000.000	
Đình Hồng Kỳ	45.000.000	
Hoàng Văn Tăng		30.000.000
Phạm Văn Danh		45.000.000

Thù lao Ban Thư ký HĐQT	33.000.000	42.000.000
Đỗ Võ Mạnh Hùng		15.000.000
Diệp Thị Ngọc Lan	15.000.000	9.000.000
Trần Quang Hùng	9.000.000	9.000.000
Đào Thanh Xuân	9.000.000	9.000.000
Tổng Giám đốc	352.295.614	336.038.174
Lương, thưởng và các phúc lợi khác	352.295.614	336.038.174
Những người quản lý khác	1.210.718.610	1.384.574.261
Lương, thưởng và các phúc lợi khác	1.210.718.610	1.384.574.261

Người lập biểu



PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng



Bùi Văn Sự

Vũng Tàu, ngày 27 tháng 04 năm 2024

Tổng giám đốc



Nguyễn Quang Tín