

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN  
XÂY DỰNG (DIC) SỐ 2**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 25/CV-DIC No2-TCKT

Vũng Tàu, ngày 19 tháng 01 năm 2024

**Kính gửi:** - Ủy ban chứng khoán Nhà nước  
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội

- Tên công ty: **Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng (DIC) Số 2**
- Mã chứng khoán: **DC2**
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 5, đường số 6, khu đô thị Chí Linh, Phường Thắng Nhất, TP.Vũng Tàu.
- Điện thoại: 02543 613944, Fax: 02543 584864
- Người được uỷ quyền công bố thông tin: Ông Trần Văn Chung

Căn cứ thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 về hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Công ty cổ phần đầu tư phát triển xây dựng (DIC) số 2 xin giải trình về việc chênh lệch tăng/giảm trên 10% lợi nhuận sau thuế quý 4/2023 so với quý 4/2022 cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Quý 4/2023 (đồng)	Quý 4/2022 (đồng)	Chênh lệch (đồng)	Tỷ lệ % tăng giảm
Doanh thu thuần bán hàng & cung cấp dịch vụ	76,072,002,588	100,937,071,148	(24,865,068,560)	-25%
Giá vốn	68,038,639,843	88,996,738,917	(20,958,099,074)	-24%
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>8,033,362,745</b>	<b>11,940,332,231</b>	<b>(3,906,969,486)</b>	<b>-33%</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	2,748,143,719	224,255,078	2,523,888,641	1125%
Chi phí tài chính	6,400,699,076	4,707,610,957	1,693,088,119	36%
Chi phí bán hàng	28,779,300	-	28,779,300	
Chi phí quản lý doanh nghiệp	3,523,400,168	6,537,494,134	(3,014,093,966)	-46%
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>828,627,920</b>	<b>919,482,218</b>	<b>(90,854,298)</b>	<b>-10%</b>
Thu nhập khác	582,938,797	697	582,938,100	
Chi phí khác	573,157,130	2,410,621	570,746,509	23676%
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>9,781,667</b>	<b>(2,409,924)</b>	<b>12,191,591</b>	<b>-506%</b>
Chi phí thuế TNDN	264,921,343	848,753,457	(583,832,114)	-69%
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>573,488,245</b>	<b>68,318,837</b>	<b>505,169,408</b>	<b>739%</b>

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm hơn 24 tỷ đồng là do các chủ đầu tư khó khăn về tài chính nên đã giãn tiến độ thi công, dẫn đến sản lượng và doanh thu giảm.
  - Giá vốn giảm hơn 20 tỷ đồng là do giảm doanh thu.
  - Chi phí tài chính tăng hơn 1,6 tỷ đồng do tăng chi phí lãi vay tăng vì các chủ đầu tư gặp khó khăn về tài chính nên nguồn thu về trả nợ vay gặp khó khăn.
  - Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm hơn 3 tỷ đồng do đơn vị đã cắt giảm chi phí.
- Vì những lý do chủ yếu trên mà lợi nhuận sau thuế quý 4/2023 so với lợi nhuận sau thuế quý 4/2022 tăng 505.169.408 đồng tương ứng tăng 739%
- Chúng tôi xin cam kết các thông tin trên là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung giải trình trên.

Trân trọng!

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu VT, TCKT;

**ĐẠI DIỆN CÔNG TY**  
**CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN  
XÂY DỰNG  
(DIC) SỐ 2**  
TRUNG TÀU-T. BÀ RỊA VŨNG TÀU

**CHỦ TỊCH HĐQT**  
**Phạm Đức Dũng**

CÔNG TY: Công ty CP Đầu tư phát triển - Xây dựng (DIC) số 2

Địa chỉ: Số 5 đường 6 khu Đô thị Chí Linh, Tp Vũng tàu

Tel: 02543.582017 Fax: 02543.582017

Báo cáo tài chính

31 tháng 12 năm 2023

Mẫu số B 01 – DN

## DN - BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

(Áp dụng cho doanh nghiệp đáp ứng giả định hoạt động liên tục)

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>327,755,775,119</b>	<b>382,333,195,043</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>6,994,952,011</b>	<b>2,708,698,135</b>
1. Tiền	111	VI.1	6,994,952,011	2,708,698,135
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>29,000,000,000</b>	<b>19,000,000,000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		29,000,000,000	19,000,000,000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>280,651,750,934</b>	<b>315,678,422,828</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	VI.3	270,135,141,570	304,226,013,192
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	VI.3	2,671,526,395	1,172,608,452
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	VI.4	8,155,146,258	10,589,864,473
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(310,063,289)	(310,063,289)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>10,951,343,142</b>	<b>44,777,144,311</b>
1. Hàng tồn kho	141	VI.7	10,951,343,142	44,777,144,311
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>157,729,032</b>	<b>168,929,769</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		157,729,032	163,708,560
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	VI.17		
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153			5,221,209
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155	VI.4	-	-
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>67,813,623,666</b>	<b>60,123,764,240</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	544,219,921
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>40,235,321,018</b>	<b>43,381,058,045</b>
<b>1. Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>221</b>		<b>12,083,629,145</b>	<b>15,214,716,161</b>
- Nguyên giá	222	VI.9	28,378,544,951	28,378,544,951
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223	VI.9	(16,294,915,806)	(13,163,828,790)
<b>2. Tài sản cố định thuê tài chính</b>	<b>224</b>		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
<b>3. Tài sản cố định vô hình</b>	<b>227</b>		<b>28,151,691,873</b>	<b>28,166,341,884</b>



CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Nguyên giá	228	VI.10	28,327,491,873	28,327,491,873
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(175,800,000)	(161,149,989)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>24,421,881,215</b>	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		24,421,881,215	9,100,000,000
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>90,260,679</b>	<b>95,327,652</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	VI.2C	151,500,000	151,500,000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254	VI.2C	(61,239,321)	(56,172,348)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>3,066,160,754</b>	<b>7,003,158,622</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	VI.13	3,066,160,754	7,003,158,622
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>Tổng cộng tài sản (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>395,569,398,785</b>	<b>442,456,959,283</b>
<b>C - Nợ phải trả</b>	<b>300</b>		<b>315,283,003,020</b>	<b>362,750,639,170</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>306,758,003,020</b>	<b>352,325,639,170</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	VI.16	67,493,335,386	106,497,013,156
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	VI.16	35,000,000	6,043,151,636
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	VI.17	7,324,917,357	6,574,538,658
4. Phải trả người lao động	314	VI.14	1,822,374,739	3,232,879,435
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		574,986,647	4,052,964,326
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	VI.19	8,321,835,261	243,863,965
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	VI.15	220,130,383,730	223,782,585,848
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		530,252,139	1,493,234,728
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	VI.14	524,917,761	405,407,418
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>8,525,000,000</b>	<b>10,425,000,000</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		8,525,000,000	10,425,000,000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

3070.  
 CÔNG T  
 Ồ PHẢ  
 Ứ PHÁT  
 ẬY DỰN  
 (C) SỞ  
 J.T.BÀR

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>80,286,395,765</b>	<b>74,341,146,818</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>80,286,395,765</b>	<b>74,341,146,818</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	VI.25	75,563,410,000	71,966,730,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	VI.25	75,563,410,000	71,966,730,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	VI.25	-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	VI.25	2,626,051,097	2,626,051,097
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	VI.25	2,096,934,668	5,113,539,016
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	VI.25	1,523,446,423	1,621,924,601
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	VI.25	573,488,245	3,491,614,415
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>Tổng cộng nguồn vốn (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>395,569,398,785</b>	<b>442,456,959,283</b>

Lập, ngày 18 tháng 01 năm 2023

Người lập biểu

  
Phạm Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng

  
Trần Văn Chung

Chủ tịch HĐQT



  
Phạm Đức Dũng



## BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH


Quý 4 năm 2023

Đơn vị tính: VNĐ

Chi tiêu	Mã chi tiêu	Thuyết minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	76,072,002,588	100,937,071,148	209,968,415,995	333,088,545,644
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)</b>	<b>10</b>		<b>76,072,002,588</b>	<b>100,937,071,148</b>	<b>209,968,415,995</b>	<b>333,088,545,644</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	68,038,639,843	88,996,738,917	174,212,852,548	293,868,088,703
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>8,033,362,745</b>	<b>11,940,332,231</b>	<b>35,755,563,447</b>	<b>39,220,456,941</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	2,748,143,719	224,255,078	7,709,674,322	1,003,445,150
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	6,400,699,076	4,707,610,957	26,112,439,011	14,663,933,779
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		6,400,699,076	4,707,610,957	25,939,818,759	
8. Chi phí bán hàng	25		28,779,300	-	28,779,300	
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	3,523,400,168	6,537,494,134	12,909,049,003	19,442,127,701
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh(30=20+(21-22) - (24+25))</b>	<b>30</b>		<b>828,627,920</b>	<b>919,482,218</b>	<b>4,414,970,455</b>	<b>6,117,840,611</b>
11. Thu nhập khác	31		582,938,797	697	582,938,797	666,170,068
12. Chi phí khác	32		573,157,130	2,410,621	733,668,605	82,386,400
<b>13. Lợi nhuận khác(40=31-32)</b>	<b>40</b>	VI.6	<b>9,781,667</b>	<b>(2,409,924)</b>	<b>(150,729,808)</b>	<b>583,783,668</b>
14. Phần lãi lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	45					
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế(50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>838,409,587</b>	<b>917,072,294</b>	<b>4,264,240,647</b>	<b>6,701,624,279</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.7	264,921,343	848,753,457	3,160,422,834	2,886,863,895
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp(60=50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>573,488,245</b>	<b>68,318,837</b>	<b>1,103,817,814</b>	<b>3,814,760,384</b>
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu(*)	70	VI.8	75.89	9	146	530

Vũng Tàu, ngày 18 tháng 01 năm 2023

Người lập phiếu

  
 Phạm Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng

  
 Trần Văn Chung

Chủ tịch HĐQT



  
 Phạm Đức Dũng

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp trực tiếp) (\*)

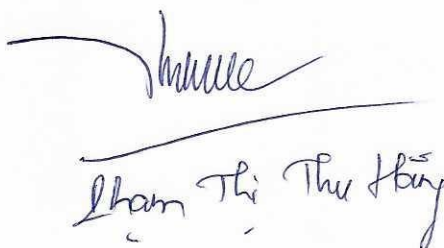
Quý 4 năm 2023

Đơn vị tính: VND

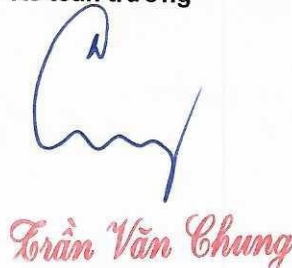
Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			<b>36,328,262,906</b>	<b>(80,186,846,587)</b>
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		275,288,582,965	562,306,810,122
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(234,025,862,226)	(406,679,510,408)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(11,504,841,460)	(275,904,310)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(26,251,509,479)	(14,513,965,570)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(1,112,619,320)	(604,260,528)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		64,792,156,800	203,190,785,650
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(30,857,644,374)	(423,610,801,543)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>36,328,262,906</b>	<b>(80,186,846,587)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			<b>-</b>	<b>7,000,000,000</b>
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(14,772,846,291)	
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		-	
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(10,000,000,000)	(8,500,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	15,500,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		771,386,132	
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(24,001,460,159)</b>	<b>7,000,000,000</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			<b>-</b>	<b>71,137,226,517</b>
1. Tiền thu từ phát hành CP, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các CSH, mua lại CP của DN đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		276,220,675,098	373,849,840,066
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(284,261,223,969)	(302,712,613,549)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(8,040,548,871)</b>	<b>71,137,226,517</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>4,286,253,876</b>	<b>(2,049,620,070)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		2,708,698,135	4,758,318,205
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>6,994,952,011</b>	<b>2,708,698,135</b>

Vũng Tàu, ngày 18 tháng 01 năm 2023

Người lập phiếu

  
Phan Thi Thu Huyền

Kế toán trưởng

  
Trần Văn Chung

Chủ tịch HĐQT



  
Phạm Đức Dũng

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

## QUÝ 4 NĂM 2023

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

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) số 2 được hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế Công ty cổ phần số 3500707730 (số cũ 4903000176) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 6 năm 2005; Đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 09 tháng 08 năm 2023 do phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư Bà Rịa Vũng Tàu cấp.

Trụ sở chính: Số 5 đường số 6, Khu Đô thị Chí Linh, P. Thắng Nhất, TP. Vũng Tàu.

Điện thoại: 0254 3616365; Fax: 0254 3584864

Email: infor@dic2.vn.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây dựng.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp.

#### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

#### 5. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Trong kỳ, công ty không có thay đổi về chính sách kế toán so với năm trước nên không có ảnh hưởng đến khả năng so sánh của các thông tin trên báo cáo tài chính.

### II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

#### 1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

#### 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

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp do Bộ tài chính ban hành ngày 22/12/2014 và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành.

#### 2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

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.

### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Tiền và tương đương tiền bao gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, 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 kế toán các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư vào công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác. Khoản dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được trích lập theo qui định hiện hành.

### 3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên các báo cáo tài chính theo giá trị sổ sách các khoản phải thu từ khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả kinh doanh.

Các khoản phải thu được phân loại là Ngắn hạn và Dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo Tài chính.

Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn.
- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm (hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn.

### 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.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

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

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô 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:

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)	
	Kỳ này	Kỳ trước
- Nhà cửa, vật kiến trúc	25	25
- Máy móc, thiết bị	03 - 10	03 - 10
- Phương tiện vận tải	06 - 10	06 - 10
- Thiết bị văn phòng	05	05
- Quyền sử dụng đất	Không trích	Không trích

Nguyên giá tài sản cố định và thời gian khấu hao được xác định theo thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính và các quy định khác về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các quy định khác.

### 6. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

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. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

### 7. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Phải trả người bán và phải trả khác thể hiện theo nguyên giá. Các khoản phải trả người bán, phải trả khác tại thời điểm báo cáo:

- Có thời hạn thanh toán dưới 1 năm hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ ngắn hạn.



- Có thời hạn thanh toán trên 1 năm hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ dài hạn.

Chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

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

Các khoản vay được kế 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. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ, kế toán phải theo dõi chi tiết nguyên tệ và thực hiện theo nguyên tắc:

Các khoản vay, nợ bằng ngoại tệ phải quy đổi ra đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh;

Các khoản vay và nợ thuê tài chính có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính được 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 được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

Số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

## 9. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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 trừ các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các kỳ trước.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

## 10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

### *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 phần 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 Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

## 11. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, dịch vụ, giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn

kho. Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, kế toán phải loại trừ khối lượng hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp đồng.

## 12. Nguyên tắc 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 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 và các khoản đầu tư tài chính dài hạn.

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

## 13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

## 14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động bao gồm Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và 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 thu nhập doanh nghiệp trong kỳ hiện hành.

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 dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

## 15. Báo cáo bộ phận

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc một bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

## 16. Công cụ tài chính

### Ghi nhận ban đầu

#### Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

#### Nợ phải trả tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác và các khoản vay.

### Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận;
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

### 17. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

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

### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2023	30/09/2023
	VND	VND
Tiền mặt	305,331,342	189,016,748
Tiền gửi ngân hàng	6,689,620,669	5,501,607,151
<b>Cộng</b>	<b>6,994,952,011</b>	<b>5,690,623,899</b>

### 2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2023 VND	30/09/2023 VND75
Tiền gửi có kỳ hạn	29.000.000.000	29.000.000.000
Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam	29.000.000.000	29.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>29.000.000.000</b>	<b>29.000.000.000</b>

- (i) Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 1 năm, lãi suất 4.9%/năm. Các hợp đồng tiền gửi này đang được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam.

### 3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2023		30/09/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>				
Tổng Công ty CP ĐTPT Xây dựng	85,652,711,720		115,545,405,313	
Công ty CP Xây dựng DIC Holding				
<b>Bên thứ ba</b>				
Công ty CP Greenmark Construction	85,893,953,726		86,654,745,748	
Công ty Cổ phần Logistics Cái Mép	57,280,867,054		56,666,606,389	
Công ty CP Thiên Bình Minh	15,881,203,518		8,564,148,586	
Công ty TNHH Du lịch KS Phúc Đạt	11,999,650,485		10,591,605,609	
Công ty CP KS Biển Đông	4,954,452,599		4,470,327,291	

Các khách hàng khác	8,437,302,468	9,258,974,978
<b>Cộng</b>	<b>270,100,141,570</b>	<b>291,751,813,914</b>

Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.2.

#### 4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2023		30/09/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Bên liên quan</b>				
Công ty TNHH Du lịch DIC			10,000,000	
<b>Bên thứ ba</b>				
Công ty cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp				
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHƯỚC BÌNH AN	1,106,668,305		1,846,725,739	
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG ADL	400,884,075		1,860,626,400	
CÔNG TY CP THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ XÂY DỰNG PHƯƠNG THỊNH	507,747,081		507,747,081	
Công ty CP thép xây dựng Vina Tấn Phát			268,121,580	
Công ty CP Homemas			0	
Các nhà cung cấp khác	656,226,934		842,235,354	
<b>Cộng</b>	<b>2,671,526,395</b>	<b>0</b>	<b>5,335,456,154</b>	

Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.2.

#### 5. Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2023	30/09/2023
	VND	VND
Tạm ứng	2,278,608,823	1,765,587,034
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	604,219,921	604,219,921
Phải thu khác	5,272,317,514	3,291,322,604
<i>Lãi tiền gửi có kỳ hạn</i>	<i>302,435,614</i>	<i>451,402,368</i>
<i>Phải thu khác</i>	<i>4,969,881,900</i>	<i>2,839,920,236</i>
<b>Cộng</b>	<b>8,155,146,258</b>	<b>5,661,129,559</b>

#### 6. Hàng tồn kho

	31/12/2023	30/09/2023
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	1,893,199,937	2,515,179,781
Công cụ, dụng cụ		
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	9,058,143,205	25,966,537,323
<b>Cộng</b>	<b>10,951,343,142</b>	<b>28,481,717,104</b>

7. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất (VND)	Phần mềm máy vi tính (VND)	Tổng Cộng
			VND
<b>Nguyên giá TSCĐ vô hình</b>			
Số dư đầu kỳ	28,151,691,873	175,800,000	28,327,491,873
Mua trong kỳ			
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>28,151,691,873</b>	<b>175,800,000</b>	<b>28,327,491,873</b>
<b>Giá trị đã hao mòn</b>	<b>0</b>	<b>175,800,000</b>	<b>175,800,000</b>
Số dư đầu kỳ		161,149,989	161,149,989
Khấu hao trong kỳ		14,650,011	14,650,011
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>0</b>	<b>175,800,000</b>	<b>175,800,000</b>
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình</b>			
Tại ngày đầu kỳ	28,151,691,873	14,650,011	28,166,341,884
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>28,151,691,873</b>	<b>0</b>	<b>28,151,691,873</b>

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đầu tư XDCB hoàn thành trong kỳ	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>					
Số dư đầu kỳ	4,892,217,879	19,460,013,641	3,505,526,328	520,787,103	28,378,544,951
- Mua trong kỳ					
- Đầu tư XDCB hoàn thành trong kỳ					
Thanh lý, nhượng bán					
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>4,892,217,879</b>	<b>19,460,013,641</b>	<b>3,505,526,328</b>	<b>520,787,103</b>	<b>28,378,544,951</b>
<b>Giá trị đã hao mòn</b>					
Số dư đầu kỳ	1,547,630,488	12,244,170,248	1,433,410,532	288,733,576	15,513,944,844
Khấu hao trong kỳ	106,478,679	541,607,345	113,826,417	18,693,911	780,606,352
Thanh lý, nhượng bán					
<b>Số dư cuối quý</b>	<b>1,654,109,167</b>	<b>12,785,777,593</b>	<b>1,547,236,949</b>	<b>307,427,487</b>	<b>16,294,551,196</b>
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình</b>					
Tại ngày đầu quý	3,344,587,391	7,215,843,393	2,072,115,796	232,053,527	12,864,600,107
<b>Tại ngày cuối quý</b>	<b>3,238,108,712</b>	<b>6,674,236,048</b>	<b>1,958,289,379</b>	<b>213,359,616</b>	<b>12,083,993,755</b>

9. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Đầu tư vào đơn vị khác	Số lượng	31/12/2023			Số lượng	30/09/2023		
		Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý		Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
		VND	VND	VND		VND	VND	VND
Công ty CP VLXD DIC	15,000	151,500,000	-56,172,348	95,327,652	15,000	151,500,000	-56,172,348	95,327,652
<b>Cộng</b>	<b>15,000</b>	<b>151,500,000</b>	<b>-56,172,348</b>	<b>95,327,652</b>	<b>15,000</b>	<b>151,500,000</b>	<b>-56,172,348</b>	<b>95,327,652</b>

**10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	31/12/2023	30/09/2023
	VND	VND
Xây dựng cơ bản	15,321,881,215	
Mua sắm tài sản cố định	9,100,000,000	9,100,000,000
<b>Cộng</b>	<b>24,421,881,215</b>	<b>9,100,000,000</b>

**11. Chi phí trả trước dài hạn**

	31/12/2023	30/09/2023
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ	2,397,287,451	2,969,967,634
Chi phí sửa chữa	668,873,303	776,327,604
<b>Cộng</b>	<b>3,066,160,754</b>	<b>3,746,295,238</b>

**12. Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2023	30/09/2023
	VND	VND
Công ty CP DIC Bê tông	10,980,167,648	12,910,549,512
Công ty TNHH Du lịch DIC	42,525,000	42,525,000
Công ty TNHH MTV VN GS Industry	22,979,934,598	20,965,194,878
Công ty CP ĐT Xây dựng Nguyễn Bá	758,866,503	758,866,503
Công ty TNHH XD Thương mại Liên Minh	493,955,668	2,097,745,337
Công ty TNHH Pearlcons	165,403,586	165,403,586
Công Ty TNHH Dịch vụ kỹ thuật Trung việt	1,446,202,770	1,646,202,770
Các nhà cung cấp khác	30,626,279,613	36,577,107,236
<b>Cộng</b>	<b>67,493,335,386</b>	<b>75,163,594,822</b>

Phải trả người bán là các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.2.

**13. Phải trả người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	31/12/2023	30/09/2023
	VND	VND
Các khách hàng khác	35,000,000	
<b>Cộng</b>	<b>35,000,000</b>	

**14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

	31/12/2023	Phải nộp	Đã nộp	30/09/2023
	VND	trong kỳ	trong kỳ	VND
Thuế giá trị gia tăng	4,111,453,074	935,271,618	1,104,545,614	4,280,727,070
Thuế xuất, nhập khẩu	0			
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3,200,264,864	377,540,663	1,112,619,320	3,935,343,521
Thuế thu nhập cá nhân	13,199,419	115,399,752	25,612,760	(76,587,573)
Các khoản phải nộp khác	0			
<b>Cộng</b>	<b>7,324,917,357</b>	<b>1,428,212,033</b>	<b>2,242,777,694</b>	<b>8,139,483,018</b>

**15. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2023	30/09/2023
	VND	VND
Chi phí lãi vay	0	
Trích trước chi phí công trình xây dựng	574,986,647	3,334,200,116
<b>Cộng</b>	<b>574,986,647</b>	<b>3,334,200,116</b>

**16. Phải trả ngắn hạn khác**

	31/12/2023	30/09/2023
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	38,203,153	166,343,025
Cổ tức phải trả	1,541,760	5,498,800
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	279,165	192,470,335
Phải trả phải nộp khác	8,281,811,183	7,626,341,381
<b>Cộng</b>	<b>8,321,835,261</b>	<b>7,990,653,541</b>

**17. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	31/12/2023	Trong kỳ		01/10/2023
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
	VND	VND	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>218,695,383,730</b>	<b>91,997,147,215</b>	<b>118,578,282,027</b>	<b>245,276,518,542</b>
Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam <sup>(i)</sup>	154,885,192,216	58,496,013,774	88,335,809,045	184,724,987,487
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	14,122,354,585	6,608,512,385	7,692,290,425	15,206,132,625
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	37,899,836,929	249,596,210,56	20,569,182,557	33,509,398,430
Ngân hàng TMCP Quân Đội Việt Nam	6,200,000,000			6,200,000,000
Cá nhân (cán bộ CNV)	3,655,000,000		45,000,000	3,700,000,000

Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM	1,933,000,000	1,933,000,000	1,936,000,000	1,936,000,000
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>1,435,000,000</b>	<b>0</b>	<b>1,915,000,000</b>	<b>3,350,000,000</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển chi nhánh BR-VT	1,435,000,000		1,915,000,000	3,350,000,000
<b>Cộng</b>	<b>220,130,383,730</b>	<b>91,997,147,215</b>	<b>120,493,282,027</b>	<b>248,626,518,542</b>

(ii) **Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, CN BR-VT**

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/600370/HĐTĐ ngày 28/11/2023. Hạn mức cho vay ngắn hạn và bảo lãnh thanh toán: 260 tỷ đồng. Trong đó bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh, mở L/C của Khách hàng tại Ngân hàng được chuyển tiếp từ Hợp đồng tín dụng hạn mức số. Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng này. Thời hạn vay: 6 tháng đến 11 tháng kể từ ngày giải ngân.

Tài sản đảm bảo:

- + Giấy CN quyền sử dụng đất số BL 907039 do UBND tỉnh BRVT cấp ngày 18/12/2012 tại địa chỉ số 5, Khu đô thị Chí Linh, P. Thắng Nhất, TP. Vũng Tàu;
- + Giấy CN quyền sử dụng đất số P 818227 do UBND huyện Tân thành nay là thị xã Phú Mỹ, tỉnh BRVT cấp ngày 18/10/2000 tại địa chỉ xã Tân Hải, thị xã Phú Mỹ.
- + Dàn ép cọc ZYJ860B-2016
- + Vận thăng Alimak SC45/30FC 02 lồng
- + Cầu tháp Model QTP6515-10T
- + Ô TÔ CAMRY ASV70L 2.5-2020
- + Ô tô bán tải (TOYOTA HILUX GUN135L-DTTSXU)
- + Thẻ chấp tiền gửi có kỳ hạn 1 năm với số tiền: 29 tỷ đồng

**18. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

	31/12/2023	Trong kỳ	
	Giá trị VND	Tăng VND	Giảm VND
<b>Vay ngân hàng</b>			
Ngân hàng TMCP An Bình <sup>(i)</sup>	0		
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển chi nhánh BR-VT	8,525,000,000		
<b>Cộng</b>	<b>8,525,000,000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**19. Vốn chủ sở hữu**

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	(VND)	VND
<b>Số dư đầu kỳ này</b>	<b>75,563,410,000</b>	<b>2,626,051,097</b>	<b>2,096,934,668</b>	<b>80,286,395,765</b>
Tăng vốn trong kỳ				<b>0</b>
Chia cổ tức bằng cổ phiếu				<b>0</b>
Lãi trong kỳ				<b>0</b>
Trích lập các quỹ				<b>0</b>
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>75,563,410,000</b>	<b>2,626,051,097</b>	<b>2,096,934,668</b>	<b>80,286,395,765</b>



**b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	31/12/2023	%	30/09/2023	%
	VND		VND	
Tổng Công ty CP ĐTPT Xây dựng	37.882.938.531	50,13	37.882.938.531	50,13
Các cổ đông khác	37.680.471.469	49,87	37.680.471.469	49,87
<b>Cộng</b>	<b>75.563.410.000</b>	<b>100</b>	<b>75.563.410.000</b>	<b>100</b>

**c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

	Kỳ này	Đầu kỳ
	VND	VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu năm	75.563.410.000	75.563.410.000
Vốn góp tăng trong kỳ		
Vốn góp giảm trong kỳ		
Vốn góp cuối năm	75.563.410.000	75.563.410.000

**d. Cổ phiếu**

	30/09/2023	30/06/2023
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	7.556.341	7.556.341
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	7.556.341	7.556.341
- Cổ phiếu phổ thông	7.556.341	7.556.341
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	7.556.341	7.556.341
- Cổ phiếu phổ thông	7.556.341	7.556.341

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	21,361,340,861	29,078,374,263
Doanh thu bán hàng	21,961,653,726	15,278,772,230
Doanh thu cung cấp dịch vụ ép cọc	32,749,008,001	11,272,809,406
<b>Cộng</b>	<b>76,072,002,588</b>	<b>55,629,955,899</b>

**Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Tổng công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	16,768,772,535	11,146,607,985
<b>Cộng</b>	<b>16,768,772,535</b>	<b>11,146,607,985</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	21,853,915,950	45,952,741,645
Giá vốn của hàng hóa đã bán	22,937,870,673	
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	23,246,853,219	
<b>Cộng</b>	<b>68,038,639,842</b>	<b>45,952,741,645</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2,748,143,719	2,085,380,200
<b>Cộng</b>	<b>2,748,143,719</b>	<b>2,085,380,200</b>

**4. Chi phí tài chính**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lãi tiền vay	6,400,699,076	6,788,234,393
Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư		
<b>Cộng</b>	<b>6,400,699,076</b>	<b>6,788,234,393</b>

**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí cho nhân viên quản lý	2,343,456,518	2,441,313,710
Chi phí chế độ Bảo hiểm	337,201,090	167,502,735
Chi phí KH, PB	387,647,562	407,813,088
Chi phí khác	455,094,998	401,937,252
<b>Cộng</b>	<b>3,523,400,168</b>	<b>3,418,566,785</b>

**6. Thu nhập khác**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Thu thanh lý công cụ dụng cụ	-	-
Thu thanh lý TSCĐ		
Thu nhập từ xử lý khoản nợ phải trả	-	-
Thu nhập khác	582,938,797	
<b>Cộng</b>	<b>582,938,797</b>	<b>-</b>

## 7. Chi phí khác

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Các khoản phạt do vi phạm hợp đồng	179,355,327	
Các khoản phạt do thuế, bảo hiểm	367,592,682	
Chi phí thanh lý CCDC	0	-
Chi phí khác	26,209,121	90,726,627
<b>Cộng</b>	<b>573,157,130</b>	<b>90,726,627</b>

## 8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 20% trên thu nhập chịu thuế. Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế. Ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của doanh nghiệp được trình bày dưới đây:

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>838,409,587</b>	<b>1,465,066,649</b>
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	486,197,125	
- Các khoản điều chỉnh tăng	486,197,125	4,833,666,252
- Các khoản điều chỉnh giảm		
<b>Tổng thu nhập chịu thuế</b>	<b>1,324,606,713</b>	<b>6,298,732,902</b>
- Chuyển lỗ các kỳ trước		
<b>Tổng thu nhập tính thuế</b>	<b>1,324,606,713</b>	<b>6,298,732,902</b>
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	264,921,343	1,259,746,580
Thuế TNDN truy thu		
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>264,921,343</b>	<b>1,259,746,580</b>

1730  
V  
TRIEU  
3  
2  
VUN

## 9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	573,488,245	205,320,069
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận (lỗ) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông		
- Các khoản điều chỉnh tăng		
- Các khoản điều chỉnh giảm		
Lợi nhuận (lỗ) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	573,488,245	205,320,069
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	7,556,341	7,556,341
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>75.89</b>	<b>27.17</b>

EPS kỳ này chưa bao gồm số sẽ trích quỹ khen thưởng, phúc lợi.

## 10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	19,369,390,584	11,540,068,902
Chi phí nhân công	0	
Chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ	1,079,608,953	
Chi phí khấu hao tài sản cố định	541,607,349	623,252,979
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7,052,695,826	13,284,201,304
Chi phí khác bằng tiền	280,241,086	163,822,477
<b>Cộng</b>	<b>28,323,543,798</b>	<b>25,611,345,662</b>

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác:
2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:
3. Thông tin về các bên liên quan (ngoài các thông tin đã được thuyết minh ở các phần trên).
4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận (theo lĩnh vực kinh doanh hoặc khu vực địa lý) theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 28 "Báo cáo bộ phận"(1):

Chỉ tiêu	Doanh thu	Giá vốn	Lãi gộp
Phần mua bán	21,961,653,726	21,853,915,950	107,737,776
Phần xây dựng	21,361,340,861	22,937,870,673	-1,576,529,812
Phần ép cọc	32,749,008,001	23,246,853,219	9,502,154,782
<b>Cộng</b>	<b>76,072,002,588</b>	<b>68,038,639,842</b>	<b>8,033,362,746</b>
Doanh thu hoạt động tài chính			2,748,143,719
Chi phí lãi vay			6,400,699,076
Chi phí bán hàng			28,779,300
Chi phí quản lý DN			3,523,400,168
Chi phí khác			573,157,130
Thu Nhập khác			582,938,797
<b>Lãi trước thuế trong kỳ</b>			<b>838,409,588</b>

5. Thông tin so sánh: Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính đã kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 và số liệu Báo cáo tài chính 06 tháng đầu năm 2023 từ 01/01/2023 đến 30/06/2023, đã được kiểm toán.

6. Thông tin về hoạt động liên tục: Trong kỳ, Công ty không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nạo có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục. Vì vậy, Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

Người lập biểu



**Phạm Thị Thu Hằng**

Vũng Tàu, ngày 10 tháng 01 năm 2024

Kế toán trưởng



**Trần Văn Chung**

Chủ tịch HĐQT



**Phạm Đức Dũng**

