

**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE**

**Kính gửi/To: - Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước/ State Securities Commission
- Sở Giao dịch Chứng Khoán TP Hồ Chí Minh/ Hochiminh Stock Exchange**

1. Tên tổ chức/*Name of organization*: Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
Development Investment Construction J.S.C

- Mã chứng khoán/ *Stock code*: DIG
- Địa chỉ/*Address*: 15 Thi Sách, P Thắng Tam, TP Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu
15 Thi Sach, Thang Tam Ward, Vung Tau City, Ba Ria – Vung Tau
- Điện thoại liên hệ/*Tel*: 0254 3 859 248 Fax: 0254 3 586 927
- E-mail: info@dic.vn

2. Nội dung thông tin công bố/*Contents of disclosure*:

Ngày 25/03/2024, Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (Tập đoàn DIC) đã ban hành Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2023 kiểm toán.

(Chi tiết theo Báo cáo tài chính đính kèm)

On March 25, 2024, Development Investment Construction J.S.C (DIC Group) issued Audited Separate and Consolidated Financial Statements in 2023.


(Details as attached Financial Statements)

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/03/2024 tại đường dẫn www.dic.vn /*This information was published on the company's website on March 29, 2024 as in the link www.dic.vn*



Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/*We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

Nơi nhận/Recipients:

- Như trên/As above;
- HĐQT, TGD (b/c): 
- Lưu/Archived: VP; IR.

Tài liệu đính kèm/Attached documents:

- Báo cáo tài chính năm 2023 kiểm toán.
- Audited financial statements in 2023.

**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN
CÔNG BỐ THÔNG TIN**

*Person authorized to disclose information
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)
(Signature, full name, position, and seal)*



**PHÓ CHỦ TỊCH HĐQT/Vice Chairman
Nguyễn Thị Thanh Huyền**



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

Báo cáo tài chính
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023
đã được kiểm toán



MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 – 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9 – 10
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	11 – 42

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (sau đây gọi tắt là "Tập đoàn DIC") trình bày Báo cáo này và Báo cáo tài chính của Tập đoàn DIC cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Khái quát

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500101107 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 13 tháng 03 năm 2008 và các giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi bổ sung.

Hoạt động chính của Tập đoàn DIC là 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, công trình giao thông, thủy lợi; tư vấn đầu tư, quản lý dự án; mua bán vật liệu xây dựng; kinh doanh dịch vụ du lịch và giám sát thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật.

Trụ sở chính của Tập đoàn DIC tại số 15 Thi Sách, Phường Thắng Tam, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Việt Nam.

Các sự kiện sau ngày khóa sổ kế toán lập báo cáo tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban Kiểm toán trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Thiện Tuấn	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó Chủ tịch thường trực	
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Phó Chủ tịch	
Ông Nguyễn Quang Tín	Thành viên	(Từ ngày 21 tháng 07 năm 2023)
Ông Đinh Hồng Kỳ	Thành viên độc lập	(Từ ngày 21 tháng 07 năm 2023)
Ông Hoàng Văn Tăng	Thành viên	(Đến ngày 21 tháng 07 năm 2023)
Ông Phan Văn Danh	Thành viên độc lập	(Đến ngày 21 tháng 07 năm 2023)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Quang Tín	Tổng Giám đốc	(Từ ngày 01 tháng 06 năm 2023)
Ông Hoàng Văn Tăng	Tổng Giám đốc	(Đến ngày 01 tháng 06 năm 2023)
Ông Nguyễn Quang Tín	Phó Tổng Giám đốc	(Đến ngày 01 tháng 06 năm 2023)
Ông Nguyễn Văn Tùng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Tuấn Liêm	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Văn Đạt	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Văn Thái	Phó Tổng Giám đốc	

Ủy ban Kiểm toán

Ông Đinh Hồng Kỳ	Chủ tịch	(Từ ngày 21 tháng 07 năm 2023)
Ông Phan Văn Danh	Chủ tịch	(Đến ngày 21 tháng 07 năm 2023)
Ông Nguyễn Hùng Cường	Thành viên	

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Tập đoàn DIC trong năm và vào ngày lập báo cáo này là ông Nguyễn Thiện Tuấn – Chủ tịch Hội đồng Quản trị. Ông Nguyễn Hùng Cường – Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị, được Ông Nguyễn Thiện Tuấn – Chủ tịch Hội đồng Quản trị ủy quyền để ký phê duyệt báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 theo Giấy Ủy quyền số 42/GUQ-DIC Group-HĐQT ngày 19 tháng 09 năm 2023.

Ông Nguyễn Quang Tín – Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC, được Ông Nguyễn Thiện Tuấn – Chủ tịch Hội đồng Quản trị ủy quyền để ký báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 theo Giấy Ủy quyền số 22D/GUQ-DIC Group-HĐQT ngày 01 tháng 06 năm 2023.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Tập đoàn DIC.

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn DIC trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn DIC sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Tập đoàn DIC, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Tập đoàn DIC và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn DIC tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Phê duyệt các Báo cáo tài chính

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Tập đoàn DIC phê duyệt Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2023 của Tập đoàn DIC được trình bày từ trang 05 đến trang 42 kèm theo

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Nguyễn Hùng Cường
Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ngày 25 tháng 03 năm 2024

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Nguyễn Quang Tín
Tổng Giám đốc



Số: 25-2/BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng ("Tập đoàn DIC") được lập ngày 25 tháng 03 năm 2024, từ trang 5 đến trang 42, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Tập đoàn DIC theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Tập đoàn DIC có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn DIC liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn DIC. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tập đoàn DIC tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

**Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính
Kế toán và Kiểm toán Nam Việt**

Phó Tổng Giám đốc



Nguyễn Anh Tuấn

Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 1559-2023-152-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 25 tháng 03 năm 2024

Kiểm toán viên

Nguyễn Văn Tình

Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 3919-2022-152-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

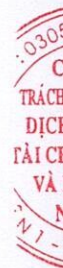
Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		12.251.224.637.229	9.196.169.722.932
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	2.199.766.875.022	226.795.681.595
1. Tiền	111		2.189.898.549.782	217.305.466.176
2. Các khoản tương đương tiền	112		9.868.325.240	9.490.215.419
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		127.910.000.000	127.900.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	127.910.000.000	127.900.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		4.489.748.205.455	4.086.779.198.967
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	819.716.346.027	980.493.178.973
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	209.629.776.981	205.940.911.552
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	292.850.000.000	294.230.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	3.182.394.039.351	2.620.957.065.346
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(14.841.956.904)	(14.841.956.904)
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	5.236.751.441.631	4.566.340.198.977
1. Hàng tồn kho	141		5.236.751.441.631	4.566.340.198.977
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		197.048.115.121	188.354.643.393
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	166.691.629.099	154.700.653.988
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		13.143.585.479	20.899.832.525
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.15	17.212.900.543	12.754.156.880
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.873.274.056.330	4.989.042.774.141
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.381.153.760.509	2.381.153.760.509
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	1.381.153.760.509	2.381.153.760.509
II. Tài sản cố định	220		148.900.181.999	44.859.175.901
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	145.247.186.170	41.416.314.033
- Nguyên giá	222		188.964.845.274	85.546.407.054
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(43.717.659.104)	(44.130.093.021)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	3.652.995.829	3.442.861.868
- Nguyên giá	228		3.929.239.600	3.689.239.600
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(276.243.771)	(246.377.732)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	100.878.323.336	103.767.439.988
- Nguyên giá	231		144.455.832.878	144.455.832.878
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(43.577.509.542)	(40.688.392.890)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.173.048.503	1.245.048.503
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.173.048.503	1.245.048.503
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	2.241.168.741.983	2.458.017.349.240
1. Đầu tư vào công ty con	251		2.100.696.733.295	2.323.937.963.353
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		447.522.688.500	447.522.688.500
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		21.769.594.112	61.974.545.019
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(362.820.273.924)	(404.417.847.632)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		34.000.000.000	29.000.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		16.124.498.693.559	14.185.212.497.073



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		8.521.320.330.627	6.761.148.016.530
I. Nợ ngắn hạn	310		7.443.954.233.555	3.808.650.042.442
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	637.075.225.900	621.525.737.159
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	1.772.063.749.745	1.451.428.205.672
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	V.15	79.768.548.166	81.048.390.461
4. Phải trả người lao động	314		16.453.869.653	19.084.186.728
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	290.524.650.885	205.221.602.432
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17	3.410.599.636	3.410.599.632
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	2.874.414.684.688	704.643.003.096
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	1.719.142.391.013	657.938.012.396
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		51.100.513.869	64.350.304.866
II. Nợ dài hạn	330		1.077.366.097.072	2.952.497.974.088
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17	114.442.807.380	117.817.043.372
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.18	19.600.000.000	19.600.000.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19	943.323.289.692	2.815.080.930.716
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		7.603.178.362.932	7.424.064.480.543
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	7.603.178.362.932	7.424.064.480.543
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		6.098.519.950.000	6.098.519.950.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		6.098.519.950.000	6.098.519.950.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.046.337.538.421	1.046.337.538.421
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		82.002.783.070	82.002.783.070
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		376.318.091.441	197.204.209.052
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		190.669.224.665	66.504.521.314
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		185.648.866.776	130.699.687.738
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		16.124.498.693.559	14.185.212.497.073

Người lập biểu



Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng



Bùi Văn Sự

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Tín

Ngày 25 tháng 03 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	578.115.830.258	1.186.549.353.622
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	11.970.029.053	29.707.318.113
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	566.145.801.205	1.156.842.035.509
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	375.969.873.873	600.402.035.765
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		190.175.927.332	556.439.999.744
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	218.194.914.618	85.610.399.032
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	76.113.939.079	292.220.290.687
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		57.841.451.793	220.242.839.269
8. Chi phí bán hàng	25	VI.7	16.333.083.533	63.969.229.920
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	99.738.559.027	112.482.330.674
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		216.185.260.311	173.378.547.495
11. Thu nhập khác	31	VI.9	71.661.951.864	6.070.588.531
12. Chi phí khác	32	VI.10	54.705.514.157	10.716.888.171
13. Lợi nhuận khác	40		16.956.437.707	(4.646.299.640)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		233.141.698.018	168.732.247.855
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.11	47.492.831.242	38.032.560.117
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		185.648.866.776	130.699.687.738

Người lập biểu



Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng



Bùi Văn Sự

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Tín


Ngày 25 tháng 03 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
Năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	1.972.971.061.161	(749.701.259.408)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	226.795.681.595	976.496.694.483
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	132.266	246.520
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	2.199.766.875.022	226.795.681.595

Người lập biểu



Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng



Bùi Văn Sự

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Tín

Ngày 25 tháng 03 năm 2024

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Năm 2023

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500101107 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 13 tháng 03 năm 2008 và các giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi bổ sung.

Trụ sở chính của Tập đoàn DIC tại số 15 Thi Sách, Phường Thắng Tam, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Tập đoàn DIC tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là: 293 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 301 người).

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn DIC là kinh doanh bất động sản, xây dựng và dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Tập đoàn DIC là 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, công trình giao thông, thủy lợi; tư vấn đầu tư, quản lý dự án; mua bán vật liệu xây dựng; kinh doanh dịch vụ du lịch và giám sát thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật.

4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn DIC có 8 công ty con trực tiếp và 3 công ty con gián tiếp. Thông tin khái quát về các công ty con của Tập đoàn DIC như sau :

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)
1.	Công ty TNHH Du lịch DIC	Số 169 Thùy Vân, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh dịch vụ và thương mại	78,30	78,30
2.	Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	KCN Bắc Chu Lai, Xã Tam Hiệp, Huyện Núi Thành, Tỉnh Quảng Nam	Sản xuất sản phẩm gốm sứ, bán buôn vật liệu, khai thác khoáng sản	89,03	89,03
3.	Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	Số 265, Đường Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	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	51,68	51,68
4.	Công ty CP Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) Số 2	Số 5, đường số 6, Khu đô thị Chí Linh, Phường Thắng Nhất, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng, xây; kinh doanh bất động sản	50,14	50,14

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)
5.	Công ty CP Đầu tư Phát triển Tâm nhìn DIC	Số 265, đường Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản; hoạt động tư vấn quản lý; giáo dục, đào tạo; hoạt động chăm sóc, điều dưỡng	98,67	98,67
6.	Công ty TNHH Đại Phước Thiên An	Xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96
7.	Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp DIC	Số 15 Thi Sách, Phường Thắng Tam, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Đầu tư Khu công nghiệp	100	100
8.	Công ty TNHH MTV Vũng Tàu Centre Point	Số 12 đường 3/2, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	100	100
9.	Công ty CP Đầu tư Phát triển Du lịch Thể thao Vũng Tàu (Sở hữu gián tiếp)	B12 Khu trung tâm đô thị Chí Linh, Phường Nguyễn An Ninh, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh sân golf và các dịch vụ liên quan	82,24	64,39
10.	Công ty CP Sport TOTO Việt Nam (Sở hữu gián tiếp)	B12 Khu trung tâm đô thị Chí Linh, Phường Nguyễn An Ninh, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Hoạt động tư vấn quản lý	65,70	42,31
11.	Công ty CP Phát triển E&S (Sở hữu gián tiếp)	B12 Khu trung tâm đô thị Chí Linh, Phường Nguyễn An Ninh, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	98,66	63,53

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn DIC có 4 công ty liên kết trực tiếp. Thông tin khái quát về các công ty liên kết của Tập đoàn DIC như sau :

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)
1.	Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Tòa nhà Ruby Tower - số 12, đường 3 tháng 2, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Xây lắp	35,89	35,89
2.	Công ty CP Bất động sản D.I.C	Số 118 Gateway B, Phường Nguyễn An Ninh, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Bất động sản	42,68	42,68
3.	Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	Số 169 Thùy Vân, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Sản xuất bê tông	36,00	36,00
4.	Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Số 15 Thi Sách, Phường Thắng Tam, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	43,35	43,35

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn DIC 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

Tập đoàn DIC áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam.

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

Tập đoàn DIC 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 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. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính: Là tỷ giá công bố của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch theo nguyên tắc:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: Là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng thì tỷ giá thực tế khi đánh giá lại là tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ.

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: Là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính;

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối năm được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm.

2. 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.

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên doanh 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Tập đoàn DIC 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 giảm giá đầu tư.

Các khoản đầu tư chứng khoán tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc 1 chu kỳ kinh doanh được 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.

4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu thể hiện giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ và các khoản phải thu khác không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ.

Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản phải thu căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Các khoản phải thu được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

Các khoản phải thu được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày của bảng cân đối kế toán.

5. Nguyên tắc kế toán phải thu về cho vay

Cho vay là các khoản cho vay với mục đích thu lãi hàng kỳ theo kế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Cho vay được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản còn chưa thu để ghi nhận dự phòng các khoản cho vay khó đòi vào cuối năm kế toán. Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Cho vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản cho vay tại ngày của bảng cân đối kế toán.

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Bất động sản được mua hoặc xây dựng với mục đích để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tập đoàn DIC, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được ghi nhận là hàng tồn kho. Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí tiền sử dụng đất và các chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng, chi phí trực tiếp và chi phí chung khác có liên quan phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ kinh doanh thông thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc bán hàng. Khi cần thiết thì dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị xuống cấp, chậm luân chuyển, bị hỏng và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện. Chênh lệch giữa khoản dự phòng phải lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. 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.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

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

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

- Nhà cửa vật kiến trúc	07 - 35 năm
- Máy móc thiết bị	04 - 10 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị quản lý	04 - 10 năm
- Tài sản cố định khác	05 năm
- Quyền sử dụng đất	38 năm
- Phần mềm quản lý	03 năm

8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Tập đoàn DIC bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Trong quá trình cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Tập đoàn DIC có thể dựa vào các bất động sản chủ sở hữu sử dụng cùng loại để ước tính thời gian trích khấu hao và xác định phương pháp khấu hao của bất động sản đầu tư.

- Nhà cửa vật kiến trúc	50 năm
- Quyền sử dụng đất	50 năm

Trong quá trình nắm giữ chờ tăng giá, bất động sản đầu tư không được trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì doanh nghiệp được đánh giá giảm nguyên giá bất động sản đầu tư và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán (tương tự như việc lập dự phòng đối với hàng hóa bất động sản).

9. 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 năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

10. Nguyên tắc ghi nhận hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận giữa Tập đoàn DIC và các đối tác bằng hợp đồng để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này được đồng kiểm soát bởi các bên theo thỏa thuận của BCC. BCC quy định các bên tham gia BCC được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, và phải gánh chịu lỗ, thì bản chất của BCC là chia doanh thu, chi phí, các bên phải có quyền, điều kiện, khả năng để đồng kiểm soát hoạt động cũng như dòng tiền của BCC.

- Nếu Tập đoàn DIC là bên kế toán và quyết toán thuế, phải áp dụng phương pháp kế toán BCC chia doanh thu để ghi nhận doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh trong kỳ.
- Nếu Tập đoàn DIC không phải là bên kế toán và quyết toán thuế, Tập đoàn DIC được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần được chia từ BCC

11. Nguyên tắc ghi nhận các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm 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.

Chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào bất động sản dở dang trong năm nay là 272.679.373.960 đồng (Năm trước là 389.271.274.027 đồng)

12. 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 năm 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.

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.

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với việc chuyển giao có điều kiện, doanh thu chỉ được ghi nhận khi tất cả điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.

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;
- Tập đoàn DIC 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;
- Tập đoàn DIC 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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 năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của năm 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.

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 Tập đoàn DIC 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

Tài khoản này dùng để phản ánh các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Tài khoản này không phản ánh các khoản thuế được giảm trừ vào doanh thu như thuế GTGT đầu ra phải nộp tính theo phương pháp trực tiếp. Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;
- Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì doanh nghiệp được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:
 - + Nếu sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, kế toán phải coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước).
 - + Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

16. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong năm. Ngoài ra, còn phản ánh các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư như: Chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê bất động sản đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động (trường hợp phát sinh không lớn); chi phí nhượng bán, thanh lý bất động sản đầu tư...

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.

1388
NG T
ĐỀ M B
U T U
V K E
EM T U
M VI E
H O

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái.

18. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

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 tài sản cố định dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuê 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...).

19. 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 thu nhập doanh nghiệp trong năm 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. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời, còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

20. 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.

21. 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.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

22. Sử dụng các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác có liên quan đến lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc niên độ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính bao gồm:

- Thời gian sử dụng hữu ích của tài sản cố định.
- Chi phí phải trả.
- Các khoản dự phòng.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính của Tập đoàn DIC và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp 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	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	673.673.611	195.972.414
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.189.224.876.171	217.109.493.762
Các khoản tương đương tiền (i)	9.868.325.240	9.490.215.419
Cộng	2.199.766.875.022	226.795.681.595

(i) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,3%/năm đến 3,25%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 từ 4,6%/năm đến 5,6%/năm).

2. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Ngắn hạn	127.910.000.000	127.910.000.000	127.900.000.000	127.900.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	127.910.000.000	127.910.000.000	127.900.000.000	127.900.000.000
Dài hạn	34.000.000.000	34.000.000.000	29.000.000.000	29.000.000.000
Trái phiếu (ii)	34.000.000.000	34.000.000.000	29.000.000.000	29.000.000.000
Cộng	161.910.000.000	161.910.000.000	156.900.000.000	156.900.000.000

(i) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng với thời hạn đáo hạn ban đầu 12 tháng và hưởng lãi suất từ 4,9%/năm đến 5,7%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 từ 5,7%/năm đến 7,65%/năm).

(ii) Là các khoản trái phiếu ngân hàng với thời hạn đáo hạn là 7 năm đến 10 năm và hưởng lãi suất từ 6,25%/năm đến 7,6%/năm.

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG
Số 15 Thi Sách, Phường Thảng Tam, Thành phố Vũng Tàu

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

	31/12/2023		01/01/2023	
	Tỷ lệ %	Giá gốc VND	Tỷ lệ %	Giá gốc VND
Đầu tư vào công ty con		2.100.696.733.295		2.323.937.963.353
Công ty TNHH Du lịch DIC	78,30	784.498.221.388	78,30	784.498.221.388
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	89,03	75.250.000.000	89,03	75.250.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	51,68	14.726.900.000	51,67	14.726.900.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) Số 2	50,14	31.782.796.574	50,13	31.782.796.574
Công ty CP Đầu tư Phát triển Tâm nhìn DIC	98,67	59.200.000.000	98,67	29.600.000.000
Công ty TNHH Đại Phước Thiên An	99,96	1.133.538.347.100	99,96	1.133.538.347.100
Công ty TNHH MTV Đầu Tư Phát Triển Đô Thị và Khu Công Nghiệp DIC	100	1.700.468.233	100	300.000.000
Công ty CP Thủy Cung DIG (i)	-	-	95,0	147.250.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nam (ii)	-	-	100,0	77.391.698.291
Công ty CP Đầu tư Phát triển Thương mại DIC (iii)	-	-	98,67	29.600.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết		447.522.688.500		447.522.688.500
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	43,35	225.400.000.000	43,35	225.400.000.000
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	35,89	171.602.184.500	35,89	171.602.184.500
Công ty CP Bất động sản D.I.C	42,68	19.938.000.000	42,68	19.938.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bé tổng	36,00	30.582.504.000	36,00	30.582.504.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		21.769.594.112		61.974.545.019
Công ty CP Cao su Phú Riềng - Kratie	5,00	20.000.000.000	5,00	20.000.000.000
Công ty CP Vina Đại Phước	-	1.610.000.000	-	1.610.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An	-	159.594.112	-	159.594.112
Công ty CP Đầu tư và Thương mại DIC	-	-	14,75	40.204.950.907
Cộng		2.569.989.015.907		2.833.435.196.872
		(362.820.273.924)		(123.283.214.885)
		(38.187.842.201)		(36.828.261.821)
		(75.250.000.000)		(75.250.000.000)
		-		-
		(3.907.275.506)		(2.501.751.512)
		(75.156.217)		-
		-		-
		-		(7.092.542.586)
		-		(1.610.658.966)
		(225.400.000.000)		(225.400.000.000)
		(225.400.000.000)		(225.400.000.000)
		-		-
		-		-
		-		-
		-		-
		(20.000.000.000)		(55.734.632.747)
		(20.000.000.000)		(20.000.000.000)
		-		-
		-		-
		-		(35.734.632.747)
		(362.820.273.924)		(404.417.847.632)

- (i) Ngày 17 tháng 02 năm 2023, Công ty CP Thủy Cung DIG đã hoàn thành việc giải thể doanh nghiệp theo Nghị quyết số 54/NQ-DIC Corp-HĐQT ngày 7 tháng 5 năm 2019 của Hội đồng quản trị Tập đoàn DIC.
- (ii) Ngày 19 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn DIC đã hoàn thành việc sáp nhập Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nam vào Tập đoàn DIC theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 số 01/2021/NQ-BHCD ngày 22 tháng 4 năm 2021 của Tập đoàn DIC.
- (iii) Ngày 31 tháng 10 năm 2023, Công ty CP Đầu tư Phát triển Thương mại DIC đã hoàn thành việc sáp nhập vào Công ty CP Đầu tư Phát triển Tâm nhìn DIC theo Nghị quyết số 253/NQ-DIC Group-HĐQT ngày 13 tháng 4 năm 2023 của Hội đồng Quản trị Tập đoàn DIC.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Khách hàng Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên (i)	375.334.566.258	429.828.320.169
Khách hàng Dự án Chung cư Vũng Tàu Gateway	250.663.636.221	276.497.899.593
Khách hàng Dự án Khu căn hộ cao cấp DIC Phoenix	38.048.550.741	108.347.184.716
khách hàng Dự án DIC Star Apart Hotel Vũng Tàu-CSJ	18.505.648.408	32.408.117.844
Khách hàng Dự án Trung tâm Chí Linh - Vũng Tàu	22.850.980.041	22.956.895.041
Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác (ii)	<u>114.312.964.358</u>	<u>110.454.761.610</u>
Cộng	<u>819.716.346.027</u>	<u>980.493.178.973</u>

Trong đó:

Phải thu Bên thứ ba (ii)	813.396.134.095	974.136.401.447
Phải thu Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	6.320.211.932	6.356.777.526

- (i) Giá trị khoản phải thu khách hàng từ dự án trên đã được thế chấp cho các khoản vay dài hạn như trình bày tại thuyết minh V.19.
- (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, không có phải thu khách hàng nào chiếm từ 10% trở lên trên tổng số dư.

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Bên thứ ba (i)	23.129.802.849	19.440.937.420
Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	<u>186.499.974.132</u>	<u>186.499.974.132</u>
Cộng	<u>209.629.776.981</u>	<u>205.940.911.552</u>

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, không có khoản trả trước nào chiếm từ 10% trở lên trên tổng số dư.

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Cho bên liên quan vay (Thuyết minh VIII.2)	<u>292.850.000.000</u>	<u>294.230.000.000</u>
Cộng	<u>292.850.000.000</u>	<u>294.230.000.000</u>

Đây là khoản cho vay ngắn hạn với lãi suất 6%/năm đến 10,5%/năm. Các khoản cho vay này có tài sản bảo đảm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

6. Phải thu khác

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	3.182.394.039.351	2.620.957.065.346
Tạm ứng tiền đền bù giải phóng mặt bằng	2.802.015.615.922	2.202.688.346.922
Dự án Long Tân	1.846.008.612.400	1.420.721.212.400
Dự án Bắc Vũng Tàu	773.206.284.278	646.596.064.278
Dự án Chí Linh	128.561.070.244	128.561.070.244
Dự án Quảng Bình	47.429.649.000	-
Dự án Hiệp Phước	4.810.000.000	4.810.000.000
Dự án Bàu Trũng	2.000.000.000	2.000.000.000
Tạm ứng cho nhân viên	147.801.223.405	229.757.243.896
Chi hộ	87.656.077.066	62.812.831.836
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	82.306.078.333	84.748.862.845
Lãi tiền gửi, tiền cho vay dự thu	27.821.741.885	26.994.235.792
Phải thu khác	34.793.302.740	13.955.544.055
Dài hạn	1.381.153.760.509	2.381.153.760.509
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (i)		
Công ty CP Đầu tư Phát triển Thiên Tân	1.298.153.760.510	1.298.153.760.510
Công ty CP Đầu tư Xây dựng A.T.A	79.999.999.999	79.999.999.999
Công ty CP Đầu tư Thương mại DIC	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty CP Logistics Cái Mép	-	1.000.000.000.000
Cộng	4.563.547.799.860	5.002.110.825.855

Trong đó:

Phải thu Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	196.250.314.664	176.361.162.536
---	-----------------	-----------------

(i) Đây là khoản tiền chi hợp tác đầu tư phát triển dự án với Bên thứ ba. Hình thức của hợp đồng hợp tác này là BCC chia lợi nhuận. Tập đoàn DIC sẽ được phân chia lợi nhuận của dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư. Lợi nhuận phân chia được tính dựa vào lợi nhuận dự án và tỷ lệ đầu tư thực tế của các bên tham gia. Khoản tiền này cùng với lợi nhuận phân chia Tập đoàn DIC sẽ nhận được theo thỏa thuận của hợp đồng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, ngoài các khoản nợ khó đòi đã được trình bày tại mục V.7 thì không có khoản phải thu khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

7. Nợ xấu

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng VND
Ông Lê Văn Hường	8.318.000.000	(8.318.000.000)	8.318.000.000	(8.318.000.000)
Ông Nguyễn Sơn Lâm	6.392.487.348	(6.392.487.348)	6.392.487.348	(6.392.487.348)
Đối tượng khác	131.469.556	(131.469.556)	131.469.556	(131.469.556)
Cộng	14.841.956.904	(14.841.956.904)	14.841.956.904	(14.841.956.904)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

8. Hàng tồn kho

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Bất động sản đang xây dựng (*)	5.211.185.761.609	-	4.539.607.737.141	-
Thành phẩm bất động sản	22.111.867.715	-	22.109.599.529	-
Nguyên liệu, vật liệu	2.423.231.577	-	2.423.231.577	-
Hàng hoá	1.030.580.730	-	2.199.630.730	-
Cộng	5.236.751.441.631	-	4.566.340.198.977	-

(*) Bất động sản đang xây dựng bao gồm chi phí đầu tư và phát triển của các dự án sau:

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên (i)	1.956.601.160.549	1.966.148.860.619
Dự án Khu dân cư phường 4, Hậu Giang (i)	937.161.739.369	757.567.320.113
Dự án Khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch	613.162.706.905	481.054.996.650
Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques	358.269.706.145	317.718.382.117
Dự án Căn hộ Chung cư A2-1, Khu Chí Linh Center, Vũng Tàu	320.306.504.000	-
Dự án Block B Pullman, Vũng Tàu	278.308.171.361	278.262.411.361
Dự án Khu nhà ở Lam Hạ Center Point, Thành phố Phù Lý, Hà Nam	212.963.356.176	173.467.496.920
Dự án Khu đô thị đường 51B, Vũng Tàu	189.765.365.192	99.729.793.872
Dự án Khu du lịch đô thị sinh thái Đại Phước (i)	187.266.251.920	187.863.745.603
Dự án Điểm du lịch sinh thái Hồ Ba Hàng	61.978.026.684	21.199.512.910
Dự án Khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch	46.836.724.910	56.072.223.031
Dự án Block D Pullman, Vũng Tàu	-	121.940.813.355
Các dự án khác	48.566.048.398	78.582.180.590
Cộng	5.211.185.761.609	4.539.607.737.141

(i) Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản hình thành từ vốn vay của các dự án trên đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn được trình bày tại các thuyết minh V.19.

9. Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Chi phí môi giới dự án chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	158.006.054.749	153.589.510.164
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	8.685.574.350	1.111.143.824
Cộng	166.691.629.099	154.700.653.988

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND	
						Tổng cộng	
Số dư đầu năm	26.061.102.768	6.189.939.613	48.162.650.227	4.739.093.991	393.620.455	85.546.407.054	
Mua trong năm	-	-	-	119.414.545	-	119.414.545	
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	95.291.866.416	4.951.481.600	-	12.281.409.343	710.000.000	113.234.757.359	
Tặng khác	-	-	-	53.000.000	-	53.000.000	
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(9.815.733.684)	(173.000.000)	-	(9.988.733.684)	
Số dư cuối năm	121.352.969.184	11.141.421.213	38.346.916.543	17.019.917.879	1.103.620.455	188.964.845.274	
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm	12.322.826.389	4.715.065.072	22.882.544.076	3.899.148.141	310.509.343	44.130.093.021	
Khấu hao trong năm	2.259.011.562	672.713.874	3.709.106.117	1.351.210.197	72.797.610	8.064.839.360	
Tặng khác	-	-	-	53.000.000	-	53.000.000	
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(8.389.594.501)	(140.678.776)	-	(8.530.273.277)	
Số dư cuối năm	14.581.837.951	5.387.778.946	18.202.055.692	5.162.679.562	383.306.953	43.717.659.104	
Giá trị còn lại							
Tại ngày đầu năm	13.738.276.379	1.474.874.541	25.280.106.151	839.945.850	83.111.112	41.416.314.033	
Tại ngày cuối năm	106.771.131.233	5.753.642.267	20.144.860.851	11.857.238.317	720.313.502	145.247.186.170	

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 10.038.100.487 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 8.502.371.852 đồng).

Một số tài sản cố định hữu hình của Tập đoàn DIC vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn được trình bày tại thuyết minh V.19.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Đơn vị tính: VND		Tổng cộng
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	3.689.239.600	-	3.689.239.600
Mua trong năm	-	240.000.000	240.000.000
Số dư cuối năm	3.689.239.600	240.000.000	3.929.239.600
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	246.377.732	-	246.377.732
Khấu hao trong năm	16.425.180	13.440.859	29.866.039
Số dư cuối năm	262.802.912	13.440.859	276.243.771
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	3.442.861.868	-	3.442.861.868
Tại ngày cuối năm	3.426.436.688	226.559.141	3.652.995.829

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, không có tài sản cố định vô hình nào dùng để thế chấp cho các khoản vay của Tập đoàn DIC.

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	Đơn vị tính: VND	
	Quyền sử dụng đất và hạ tầng cho thuê	
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	144.455.832.878	
Số dư cuối năm	144.455.832.878	
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	40.688.392.890	
Khấu hao trong năm	2.889.116.652	
Số dư cuối năm	43.577.509.542	
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	103.767.439.988	
Tại ngày cuối năm	100.878.323.336	

Bất động sản đầu tư cho thuê là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước tại Xã Đại Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, thời hạn sở hữu đến ngày 15 tháng 11 năm 2054.

Doanh thu và giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư được trình bày tại thuyết minh VI.1 và VI.4

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Bên thứ ba	266.425.155.136	200.542.467.846
Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam	78.963.615.329	40.640.917.329
Phải trả người bán khác (i)	187.461.539.807	159.901.550.517
Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	370.650.070.764	420.983.269.313
Cộng	637.075.225.900	621.525.737.159

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, không có phải trả người bán nào chiếm từ 10% trở lên trên tổng số dư.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, không có khoản phải trả người bán ngắn hạn nào quá hạn chưa thanh toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Bên thứ ba		
Khách hàng Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	1.154.188.323.011	1.086.756.349.110
Khách hàng Dự án Căn hộ Chung cư A2-1 Khu Chí Linh Center, Vũng Tàu	172.454.594.804	-
Khách hàng Dự án Khu dân cư Thương mại Vị Thanh	150.177.830.024	494.880.000
Khách hàng Dự án Du lịch Đô thị Sinh thái Đại Phước	87.832.426.940	111.620.206.117
Khách hàng Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques	59.838.627.355	83.368.722.712
Khách hàng Dự án Khu trung tâm Chí Linh - Vũng Tàu	57.792.277.689	50.168.792.579
Khách hàng Dự án Khu dân cư Hiệp Phước	36.428.912.066	49.231.742.611
Khách hàng Dự án Chung cư Vũng Tàu Gateway	17.029.680.233	56.602.494.874
Khách hàng Dự án Khu căn hộ cao cấp DIC Phoenix	3.523.498.281	3.266.370.125
Khách hàng các dự án khác	32.797.579.342	9.918.647.544
Cộng	1.772.063.749.745	1.451.428.205.672
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước là Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	221.169.746.120	-

15. Thuế và các khoản phải nộp/phải thu nhà nước

	01/01/2023 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp/cán trừ trong năm VND	31/12/2023 VND
Thuế phải nộp	81.048.390.461	93.379.160.007	94.659.002.302	79.768.548.166
Thuế thu nhập doanh nghiệp	25.944.301.081	47.492.831.242	53.079.018.222	20.358.114.101
Thuế thu nhập cá nhân	253.748.968	5.274.308.712	5.292.487.726	235.569.954
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	51.272.358.965	5.704.484.528	7.812.960.361	49.163.883.132
Các loại thuế khác	3.577.981.447	34.907.535.525	28.474.535.993	10.010.980.979
Thuế phải thu	12.754.156.880	-	4.458.743.663	17.212.900.543
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	12.714.104.411	-	4.458.743.663	17.172.848.074
Các loại thuế khác	40.052.469	-	-	40.052.469

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Bên thứ ba		
Chi phí các dự án	267.954.347.911	146.370.899.497
Chi phí lãi vay phải trả	22.034.160.948	58.168.326.000
Chi phí phải trả khác	536.142.026	682.376.935
Cộng	290.524.650.885	205.221.602.432

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

17. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	3.410.599.636	3.410.599.632
Doanh thu nhận trước cho thuê sân golf Đại Phước	3.374.235.992	3.374.235.992
Doanh thu khác	36.363.644	36.363.640
Dài hạn	114.442.807.380	117.817.043.372
Doanh thu nhận trước cho thuê sân golf Đại Phước	114.442.807.380	117.817.043.372
Cộng	117.853.407.016	121.227.643.004

18. Phải trả khác

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	2.874.414.684.688	704.643.003.096
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án	2.191.282.100.000	230.396.515.470
Nhận ký quỹ, ký cược	317.230.177.500	10.284.527.500
Lợi nhuận được chia từ hợp tác kinh doanh	136.388.584.457	136.388.584.457
Lệ phí trước bạ, quỹ bảo trì chung cư (i)	74.437.246.897	76.167.099.268
Chi phí đền bù, giải tỏa phải trả	21.634.323.726	29.726.027.982
Thu hồi vốn nhàn rỗi từ công ty con	-	156.474.671.181
Cổ tức phải trả	1.027.750.827	1.050.020.627
Phải trả khác	132.414.501.281	64.155.556.611
Dài hạn	19.600.000.000	19.600.000.000
Nhận hợp tác đầu tư các dự án bất động sản (ii)	19.600.000.000	19.600.000.000
Cộng	2.894.014.684.688	724.243.003.096

Trong đó:

Phải trả khác là Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2) 261.263.400.216 202.743.927.581

(i) Quỹ bảo trì thể hiện tiền 2% tổng giá trị hợp đồng thuần mà Tập đoàn DIC đã thu từ khách hàng. Số tiền này sẽ được chuyển cho Ban quản trị chung cư khi thành lập.

(ii) Đây là khoản tiền hợp tác đầu tư phát triển dự án với Bên thứ ba. Hình thức của hợp đồng hợp tác này là BCC chia lợi nhuận. Tập đoàn DIC sẽ được phân chia lợi nhuận của dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư. Lợi nhuận phân chia được tính dựa vào lợi nhuận dự án và tỷ lệ đầu tư thực tế của các bên tham gia. Khoản tiền này cùng với lợi nhuận phân chia Tập đoàn DIC sẽ nhận được theo thỏa thuận của hợp đồng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, không có khoản phải trả khác nào quá hạn chưa thanh toán.

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG
Số 15 Thi Sách, Phường Thảng Tam, Thành phố Vũng Tàu

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

19. Vay và nợ thuê tài chính

	01/01/2023 VND	Tăng VND	Giảm VND	31/12/2023 VND
Vay ngắn hạn	657.938.012.396	1.886.611.038.615	825.406.659.998	1.719.142.391.013
Vay ngân hàng và cá nhân (Thuyết minh 19.1)	316.239.608.358	154.139.621.935	336.119.794.980	134.259.435.313
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 19.2)	341.698.404.038	840.893.998.051	489.286.865.018	693.305.537.071
Trái phiếu thường phát hành đến hạn trả (Thuyết minh 19.3)	-	891.577.418.629	-	891.577.418.629
Vay dài hạn	2.815.080.930.716	1.185.010.391.865	3.056.768.032.889	943.323.289.692
Vay ngân hàng (Thuyết minh 19.2)	953.243.791.931	934.510.591.865	1.194.930.894.104	692.823.489.692
Trái phiếu thường phát hành (Thuyết minh 19.3)	1.861.837.138.785	250.499.800.000	1.861.837.138.785	250.499.800.000
Cộng	3.473.018.943.112	3.071.621.430.480	3.882.174.692.887	2.662.465.680.705

19.1. Chi tiết số dư các khoản vay ngắn hạn như sau:

Đối tượng	Số dư tại 31/12/2023 VND	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - chi nhánh Đồng Nai	100.000.000.000	9%	- 12.996,8 m2 đất ở theo GCNQSDĐ và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN981924 do UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 20/5/2014 với tổng giá trị tài sản thế chấp là 296.327.000.000 đồng.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu	34.259.435.313	8% - 8,7%	- Quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh tại phường 5, thành phố Vũng Tàu; tài sản trên đất tại Biệt thự Tiên Sa và Văn phòng làm việc tại 265 Lê Hồng Phong, thành phố Vũng Tàu.
Cộng	134.259.435.313		- Một phần Dự án KDC TM Vj Thanh diện tích 83,46 ha tại thành phố Vj Thanh, tỉnh Hậu Giang.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

19.2. Chi tiết số dư các khoản vay dài hạn ngân hàng như sau:

Ngân hàng	Số dư tại 31/12/2023 VND	Phân loại thành nợ đến hạn trả VND	Thời hạn vay	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - chi nhánh Bình Xuyên	116.000.000.000	10.000.000.000	Đến ngày 01 tháng 11 năm 2028	11%	- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 516188 do VP đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 06/11/2023, số vào sổ cấp GCN: CT27889. 3 thửa đất số 669, 909, 855, Tổng diện tích: 18.626,7 m ² . - Các tài sản gắn liền với đất là khu tổ hợp Khách sạn DIC Star Vĩnh Yên. - Các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn: quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ; quyền được phân chia và sử dụng, khai thác, và/hoặc sở hữu sản phẩm được phân chia; quyền yêu cầu hoàn trả tiền ứng trước, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại và thụ hưởng số tiền này; các quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn;...) của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng phát sinh từ Dự án Khu tổ hợp Khách sạn DIC Star.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu	299.957.818.014	-	Đến ngày 01 tháng 12 năm 2025	9,6%	- Quyền tài sản từ 834.644,6 m ² tại dự án Khu Dân cư Vị Thanh, phường 4, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang; 863 thửa đất có tổng diện tích 125.150 m ² tại dự án Khu Dân cư Vị Thanh, phường 4, TP. Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang. - Toàn bộ các Giấy CN QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại DA Nam Vĩnh Yên.
	453.813.009.071	453.813.009.071	Đến ngày 31 tháng 12 năm 2024	8,9%	- Các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn: quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ; quyền được phân chia và sử dụng, khai thác, và/hoặc sở hữu sản phẩm được phân chia; quyền yêu cầu hoàn trả tiền ứng trước, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại và thụ hưởng số tiền này; các quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn;...) của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng phát sinh từ Dự án Khu đô thị Nam Vĩnh Yên Giai đoạn 1. - Các tài sản gắn liền với đất của dự án hình thành thuộc Dự án KĐT M Nam Vĩnh Yên GĐ1, PK2,3 bao gồm nhưng không giới hạn đường giao thông, sân đường nội bộ và các tài sản khác thuộc Dự án KĐT M Nam Vĩnh Yên GĐ1, PK2,3. Các quyền, lợi ích, khoản thanh toán liên quan đến quyền SDD và tài sản gắn liền với đất.

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG
Số 15 Thi Sách, Phường Thới Tam, Thành phố Vũng Tàu

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Ngân hàng	Số dư tại 31/12/2023 VND	Phân loại thành nợ đến hạn trả VND	Thời hạn vay	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu	516.358.199.678	229.492.528.000	Đến ngày 16 tháng 03 năm 2026	11,6% - 14,8%	Toàn bộ tài sản và quyền tài sản phát sinh từ dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu (diện tích 19,6ha) tại phường 12, thành phố Vũng Tàu, Quyền sử dụng 9.282 m ² đất ở đô thị và toàn bộ tài sản hình thành trên đất tại Phường Thới Tam, TP. Vũng Tàu và Quyền sử dụng 4.082,6 m ² đất thương mại, dịch vụ và công trình xây dựng trên đất là Trung tâm Hội nghị triển lãm Quốc tế thành phố Vũng Tàu, do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam thế chấp bảo lãnh.
Cộng	1.386.129.026.763	693.305.537.071			

19.3. Chi tiết trái phiếu và chi phí phát hành như sau:

	01/01/2023 VND	Tăng VND	Giảm/(phân bổ chi phí phát hành trái phiếu) VND	31/12/2023 VND
Ngắn hạn - Trái phiếu thường phát hành đến hạn trả	-	891.577.418.629	-	891.577.418.629
Trái phiếu thường phát hành năm 2021 (i)	-	900.000.000.000 (8.422.581.371)	-	900.000.000.000 (8.422.581.371)
Giá gốc trái phiếu	-	-	-	-
Chi phí phát hành trái phiếu	-	-	-	-
Dài hạn	1.861.837.138.785	250.499.800.000	(1.861.837.138.785)	250.499.800.000
Trái phiếu thường phát hành năm 2021 (i)	1.900.000.000.000 (38.162.861.215)	-	(1.900.000.000.000) 38.162.861.215	-
Giá gốc trái phiếu	-	-	-	-
Chi phí phát hành trái phiếu	-	-	-	-
Trái phiếu thường phát hành năm 2023 (ii)	-	300.000.000.000 (49.500.200.000)	-	300.000.000.000 (49.500.200.000)
Giá gốc trái phiếu	-	-	-	-
Chi phí phát hành trái phiếu	-	-	-	-
Cộng	1.861.837.138.785	1.142.077.218.629	(1.861.837.138.785)	1.142.077.218.629

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

- (i) 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). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 chi tiết các mã trái phiếu phát hành như sau:
- Mã trái phiếu phát hành DIGH2124002: Tổng giá trị 1.000.000.000.000 đồng, kỳ hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 30 tháng 09 năm 2024 nên được phân loại sang nợ ngắn hạn. Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 233 ngày 10 tháng 11 năm 2022 thông qua phương án mua lại trái phiếu trước hạn và được sự đồng ý bán lại trái phiếu trước hạn của chủ sở hữu trái phiếu. Vào ngày 10 tháng 11 năm 2022, Tập đoàn DIC đã thực hiện mua lại 539.000.000.000 đồng trái phiếu. Tổng giá trị trái phiếu còn lại đang lưu hành sau khi mua lại đến 31 tháng 12 năm 2023 là 461.000.000.000 đồng.
 - Mã trái phiếu phát hành DIGH2124003: Tổng giá trị 1.500.000.000.000 đồng, kỳ hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 26 tháng 11 năm 2024 nên được phân loại sang nợ ngắn hạn. Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 233 ngày 10 tháng 11 năm 2022 thông qua phương án mua lại trái phiếu trước hạn và được sự đồng ý bán lại trái phiếu trước hạn của chủ sở hữu trái phiếu. Vào ngày 10 tháng 11 năm 2022, Tập đoàn DIC đã thực hiện mua lại 1.061.000.000.000 đồng trái phiếu. Tổng giá trị trái phiếu còn lại đang lưu hành sau khi mua lại đến 31 tháng 12 năm 2023 là 439.000.000.000 đồng.
 - Mã trái phiếu DIGH2124001: Tổng giá trị 1.000.000.000.000 đồng, kỳ hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 16 tháng 09 năm 2024. Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 248 ngày 14 tháng 03 năm 2023 thông qua phương án mua lại trái phiếu trước hạn và được sự đồng ý bán lại trái phiếu trước hạn của chủ sở hữu trái phiếu. Vào ngày 31 tháng 03 năm 2023, Tập đoàn DIC đã thực hiện mua lại toàn bộ 1.000.000.000.000 đồng trái phiếu này.
- Lãi suất áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên mười hai (12) 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.
 - Số tiền đã sử dụng để thực hiện dự án Khu đô thị du lịch Long Tân tại xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo đúng mục đích phát hành là 799.252.173.000 đồng.
 - Số tiền còn lại 100.747.827.000 đồng chưa sử dụng hết, Tập đoàn DIC đang theo dõi ở tài khoản trái phiếu tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.
- (ii) 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). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 chi tiết mã trái phiếu phát hành như sau:
- Mã trái phiếu phát hành DIGH2326001: Tổng giá trị 300.000.000.000 đồng, kỳ hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 29 tháng 12 năm 2026.
 - Lãi suất áp dụng của 2 kỳ (12 tháng) trả lãi đầu tiên là 11,25%/năm, các kỳ tính lãi sau được tính bằng: tổng của (i) 4%/năm và (ii) Lãi suất sản phẩm tiền gửi tiết kiệm KHCN 12 tháng trả sau cuối kỳ của HDBank tại ngày xác định lãi suất. Khoản huy động này được bảo đảm 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.
 - Số tiền 300.000.000.000 đồng thu được từ đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ của mã trái phiếu DIGH2326001 chưa sử dụng, Tập đoàn DIC đang theo dõi ở tài khoản trái phiếu tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

20. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước (ii)	4.998.909.620.000	1.121.119.538.421	227.445.532.653	1.015.089.979.371	7.362.564.670.445
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (i)	849.728.490.000			(849.728.490.000)	-
Tăng vốn bằng nguồn thặng dư vốn cổ phần và quỹ đầu tư phát triển (i)	249.881.840.000	(74.782.000.000)	(175.099.840.000)		-
Lãi trong năm trước			29.657.090.417	130.699.687.738	130.699.687.738
Trích quỹ đầu tư phát triển			(29.657.090.417)	(29.657.090.417)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi			(69.199.877.640)	(69.199.877.640)	(69.199.877.640)
Số dư cuối năm trước	6.098.519.950.000	1.046.337.538.421	82.002.783.070	197.204.209.052	7.424.064.480.543
Lãi trong năm nay				185.648.866.776	185.648.866.776
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi				(6.534.984.387)	(6.534.984.387)
Số dư cuối năm nay	6.098.519.950.000	1.046.337.538.421	82.002.783.070	376.318.091.441	7.603.178.362.932

Đơn vị tính: VND

(i) Ngày 22 tháng 07 năm 2022, Tập đoàn DIC đã hoàn thành việc phát hành 109.961.033 cổ phiếu với mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phiếu. Trong đó, trả cổ tức năm 2021 bằng cổ phiếu là 849.728.490.000 đồng từ nguồn lợi nhuận sau thuế và thưởng cổ phiếu là 249.881.840.000 đồng từ nguồn thặng dư vốn cổ phần và quỹ đầu tư phát triển cho các cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 02/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/04/2022 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 218/NQ-HĐQT DIC Group ngày 02 tháng 08 năm 2022. Theo đó, vốn cổ phần của Tập đoàn DIC tăng từ 4.998.909.620.000 đồng lên 6.098.519.950.000 đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(ii) Theo phương án phát hành chứng khoán riêng lẻ được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 02/2021/NQ/ĐHCD ngày 28/01/2021: Phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ để huy động vốn nhằm mục đích Đầu tư Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu, Phường 12, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Tăng vốn điều lệ từ 4.248.909.620.000 đồng lên 4.998.909.620.000 đồng:

- Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng
- Giá chào bán: 20.000 đồng (Chào bán cổ phiếu cho cổ đông riêng lẻ).
- Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 75.000.000 cổ phiếu.
- Tổng số lượng vốn huy động đã thu được: 1.500.000.000.000 đồng.
- Chi phí phát hành: 143.000.000 đồng.
- Tổng thu ròng từ đợt phát hành: 1.499.857.000.000 đồng.
- Ngày bắt đầu chào bán 16/09/2021, ngày kết thúc chào bán 07/10/2021.

Nghị quyết Hội đồng quản trị số 192A/2022/NQ-DIC Corp-HĐQT ngày 14/01/2022 thông qua việc thay đổi phương án sử dụng vốn từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2021. Chi tiết phương án sử dụng vốn thu được như sau:

Mục đích sử dụng vốn			
Theo phương án phát hành	Số tiền (VND)	Theo phương án điều chỉnh	Số tiền (VND)
Đầu tư Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu, Phường 12, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	1.499.857.000.000	Đầu tư Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu, Phường 12, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	749.957.000.000
		Thanh toán khoản tiền còn thiếu cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Tân Long	749.900.000.000
Cộng	1.499.857.000.000		1.499.857.000.000

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn DIC đã sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt phát hành cụ thể như sau:

Mục đích sử dụng vốn	Số tiền theo phương án sử dụng vốn (VND)	Số tiền đã sử dụng lũy kế đến ngày 31/12/2023 (VND)	Số tiền chưa sử dụng hết tại ngày 31/12/2023 (VND)
	(1)	(2)	(3) = (1) - (2)
Đầu tư Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu, Phường 12, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	749.957.000.000	588.909.215.899	161.047.784.101
Thanh toán khoản tiền còn thiếu cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Tân Long	749.900.000.000	749.900.000.000	-
Cộng	1.499.857.000.000	1.338.809.215.899	161.047.784.101

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

b) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	6.098.519.950.000	4.998.909.620.000
Vốn góp tăng trong năm	-	1.099.610.330.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	6.098.519.950.000	6.098.519.950.000
Cổ tức đã chia	-	849.728.490.000
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	849.728.490.000

c) Cổ phiếu

	31/12/2023 Cổ phiếu	01/01/2023 Cổ phiếu
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
- Cổ phiếu phổ thông	609.851.995	609.851.995
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	609.851.995	609.851.995
- Cổ phiếu phổ thông	609.851.995	609.851.995

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng (mười ngàn đồng).

21. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

	Đơn vị	31/12/2023	01/01/2023
Ngoại tệ các loại	USD	510,65	523,85

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

1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	557.215.357.825	1.167.234.417.277
Doanh thu bất động sản đầu tư cho thuê	3.374.235.992	3.374.235.992
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	17.526.236.441	15.940.700.353
Cộng	578.115.830.258	1.186.549.353.622

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Hàng bán bị trả lại	11.970.029.053	29.707.318.113
Cộng	11.970.029.053	29.707.318.113



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	545.245.328.772	1.137.527.099.164
Doanh thu thuần bất động sản đầu tư cho thuê	3.374.235.992	3.374.235.992
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	17.526.236.441	15.940.700.353
Cộng	566.145.801.205	1.156.842.035.509
<u>Trong đó:</u>		
Doanh thu thuần với Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	16.008.719.003	16.452.051.354

4. Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	371.194.486.651	596.812.277.849
Giá vốn bất động sản đầu tư cho thuê	2.889.116.652	2.889.116.652
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.886.270.570	700.641.264
Cộng	375.969.873.873	600.402.035.765

5. Doanh thu hoạt động tài chính

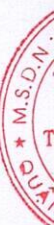
	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	180.493.150.685	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	36.412.817.275	85.606.609.054
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.067.011.500	1.500.000
Thu từ giải thể công ty con	216.698.198	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	5.236.960	246.520
Lãi bán các khoản đầu tư	-	2.043.458
Cộng	218.194.914.618	85.610.399.032

6. Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay	57.841.451.793	220.242.839.269
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư	40.396.791.703	-
Chi phí phát hành trái phiếu	19.427.375.083	11.352.380.952
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng đầu tư	(41.597.573.708)	60.606.289.299
Lỗ chênh lệch tỷ giá	45.894.208	-
Chi phí tài chính khác	-	18.781.167
Cộng	76.113.939.079	292.220.290.687

7. Chi phí bán hàng

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí môi giới, quảng cáo	15.853.380.897	62.678.224.173
Chi phí khác	479.702.636	1.291.005.747
Cộng	16.333.083.533	63.969.229.920



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

8. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí cho nhân viên	56.099.530.402	60.642.354.786
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.161.258.165	5.223.253.726
Chi phí giao tế	10.042.950.799	11.512.707.790
Chi phí khác	26.434.819.661	35.104.014.372
Cộng	99.738.559.027	112.482.330.674

9. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu từ các khoản vi phạm hợp đồng	69.641.415.280	1.061.140.300
Lãi thanh lý tài sản cố định	449.739.240	400.742.748
Thu nhập từ phạt chậm thanh toán	1.298.852.160	1.060.268.672
Thu nhập khác	271.945.184	3.548.436.811
Cộng	71.661.951.864	6.070.588.531

10. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Phạt vi phạm hợp đồng	46.310.377.665	5.657.795.509
Chi phí khác	8.395.136.492	5.059.092.662
Cộng	54.705.514.157	10.716.888.171

11. 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 tính thuế.

Quyết toán thuế của Tập đoàn DIC 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 trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

Bảng ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được trình bày như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	233.141.698.018	168.732.247.855
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm	4.322.458.193	21.430.552.731
- Các khoản điều chỉnh tăng	5.606.167.891	21.432.052.731
- Các khoản điều chỉnh giảm	1.283.709.698	(1.500.000)
Thu nhập tính thuế	237.464.156.211	190.311.542.839
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	47.492.831.242	38.032.560.117

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

12. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn bất động sản	371.194.486.651	596.812.277.849
Giá vốn dịch vụ cung cấp	4.775.387.222	3.589.757.916
Chi phí nhân công	56.099.530.402	60.642.354.786
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	10.983.822.051	9.305.416.967
Chi phí dịch vụ mua ngoài	25.896.331.696	74.190.931.963
Chi phí khác	23.091.958.411	32.312.856.878
Cộng	492.041.516.433	776.853.596.359

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Sáp nhập Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nam		
Giảm vốn đầu tư vào công ty con	77.391.698.291	-
Tăng nợ phải thu	29.647.967.487	-
Tăng chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	40.058.147.774	-
Tăng thuế GTGT được khấu trừ	1.306.516.999	-
Tăng tài sản cố định và hao mòn lũy kế	53.000.000	-
Tăng nợ phải trả	344.835.155	-
Giải thể Công ty CP Thủy Cung DIG		
Giảm vốn đầu tư vào công ty con	147.250.000.000	-
Giảm nợ phải trả	147.250.000.000	-
Sáp nhập Công ty CP Đầu tư Phát triển Thương mại DIC vào Công ty CP Đầu tư Phát triển Tâm Nhìn DIC		
Tăng vốn góp vào công ty con	29.600.000.000	-
Giảm vốn góp vào công ty con	29.600.000.000	-
Tăng tài sản cố định từ bất động sản dở dang	113.028.477.359	-
Tăng vốn bằng trả cổ tức bằng cổ phiếu	-	849.728.490.000
Phát hành cổ phiếu bằng thặng dư vốn cổ phần và quỹ đầu tư phát triển	-	249.881.840.000
Nhận chuyển nhượng khoản đầu tư một phần bằng bù trừ công nợ	-	8.175.233.564

2. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vay theo kế ước thông thường	1.088.650.213.800	1.187.659.337.320
Phát hành trái phiếu thường	250.499.800.000	-
Cộng	1.339.150.013.800	1.187.659.337.320

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm nay VND	Năm trước VND
Trả tiền nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(1.179.443.556.051)	(856.302.738.263)
Mua lại trái phiếu thường trước hạn	(1.000.000.000.000)	(1.600.000.000.000)
Cộng	(2.179.443.556.051)	(2.456.302.738.263)

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC khẳng định rằng không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

2. Thông tin về các bên liên quan

Trong năm, Tập đoàn DIC có phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu			16.008.719.003	16.452.051.354
Công ty TNHH Du lịch DIC	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	13.253.818.644	13.242.283.644
Công ty CP Vina Đại Phước	Cùng tập đoàn	Cung cấp dịch vụ	2.477.108.200	2.940.267.900
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	226.658.874	35.850.840
Công ty CP bất động sản D.I.C	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	51.133.285	8.293.532
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	-	165.790.625
Công ty CP Đầu tư Phát triển Tầm nhìn DIC	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	-	23.027.777
Công ty CP Đầu tư Phát triển Thương mại DIC	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	-	23.027.777
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	-	13.509.259



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Các hoạt động khác				
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	Công ty con	Chi phí xây dựng Cổ tức cổ phiếu Cổ tức bằng tiền	124.699.848.179 2.116.020.000 1.058.011.500	155.341.788.128 4.883.130.000 -
Công ty CP Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) Số 2	Công ty con	Chi phí xây dựng Cổ tức bằng cổ phiếu	39.662.419.805 1.803.980.000	123.294.039.155 3.279.980.000
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	Công ty con	Lãi cho vay Thu gốc vay	3.506.808.218 300.000.000	3.565.550.609 2.000.000.000
Công ty TNHH Du lịch DIC	Công ty con	Chi phí dịch vụ Bán tài sản	3.943.138.456 35.925.391	4.135.553.986 111.474.056
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	Nhận chuyển nhượng dự án Chi phí xây dựng Cổ tức bằng cổ phiếu	263.545.000.000 - -	2.255.611.745 2.255.611.745 8.972.060.000
Công ty CP Bất động sản D.I.C	Công ty liên kết	Chi phí môi giới Chi phí dịch vụ Cổ tức cổ phiếu	19.315.314.209 312.806.482 4.282.200.000	39.716.061.062 27.600.000 -
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	Chi phí tiếp khách Chi phí thuê đất Lãi cho vay Thu gốc vay	945.949.135 358.780.205 21.097.622.329 1.080.000.000	1.472.127.222 - 1.025.086.300 21.255.156.850
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Du lịch Thể Thao Vũng Tàu	Công ty con	Chi phí dịch vụ	-	717.528.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An	Cùng tập đoàn	Cổ tức bằng tiền	9.000.000	1.500.000

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.320.211.932	6.356.777.526
Công ty CP Bất động sản D.I.C	Bán hàng và cung cấp dịch vụ 6.191.469.446	6.191.469.446
Công ty CP Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) Số 2	Cung cấp dịch vụ 128.742.486	128.742.486
Công ty TNHH Du lịch DIC	Cung cấp dịch vụ -	18.600.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	Cung cấp dịch vụ -	17.965.594
Trả trước cho người bán ngắn hạn	186.499.974.132	186.499.974.132
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Trả trước thực hiện dự án 186.499.974.132	186.499.974.132
Phải thu về cho vay ngắn hạn	292.850.000.000	294.230.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Cho vay 240.350.000.000	241.430.000.000
Công ty CP Gạch men Anh Em	Cho vay 52.500.000.000	52.800.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

		31/12/2023	01/01/2023
		VND	VND
Phải thu khác		196.250.314.664	176.361.162.536
Ngắn hạn		196.250.314.664	173.361.162.536
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Chi hộ	26.964.235.792	26.964.235.792
	Lãi vay phải thu	57.004.592.371	35.906.970.042
	Ký quỹ	82.306.078.333	84.748.862.845
Công ty CP Gạch men Anh Em	Lãi vay phải thu	29.117.902.075	25.611.093.857
Công ty TNHH MTV Đầu Tư Phát Triển Đô Thị và Khu Công Nghiệp DIC	Chi hộ	807.506.093	100.000.000
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Chi hộ	30.000.000	30.000.000
Công ty TNHH Đại Phước Thiên An	Chi hộ	20.000.000	-
Dài hạn		-	3.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Thương mại DIC (i)	Hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	3.000.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn		370.650.070.764	420.983.269.313
Công ty TNHH Du lịch DIC	Chi phí xây dựng	120.629.452.295	217.224.766.436
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Chi phí xây dựng	110.346.045.083	18.153.147.923
Công ty CP Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) Số 2	Chi phí xây dựng	85.652.711.720	122.203.119.069
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	Chi phí môi giới	34.568.480.982	61.252.982.951
Công ty Cổ phần Bất động sản D.I.C	Chi phí dịch vụ	19.284.216.110	1.161.132.144
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Chuyển nhượng khoản đầu tư	169.164.574	570.592.790
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Du lịch Thể thao Vũng Tàu	Chi phí dịch vụ	-	417.528.000
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		221.169.746.120	-
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	172.454.594.804	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	48.715.151.316	-
Phải trả ngắn hạn khác		261.263.400.216	202.743.927.581
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Ký quỹ	106.000.000.000	5.000.000.000
Công ty CP Bất động sản DIC	Ký quỹ	94.636.050.000	-
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Thu hộ	56.761.504.000	35.869.256.400
Công ty CP Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) Số 2	Thu hộ	3.865.846.216	5.400.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nam	Mượn tiền	-	9.224.671.181
Công ty CP Thủy Cung DIC	Mượn tiền	-	147.250.000.000

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty này không còn là bên liên quan của Công ty.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thù lao của thành viên Hội đồng Quản trị	5.051.666.667	4.790.000.000
Ông Nguyễn Thiện Tuấn Chủ tịch	1.950.000.000	1.950.000.000
Ông Nguyễn Hùng Cường Phó Chủ tịch	1.495.000.000	1.495.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Phó Chủ tịch (Từ 18/02/2022 Huyện Thành viên (Đến 18/02/2022))	1.300.000.000	1.030.000.000
Ông Nguyễn Quang Tín Thành viên (Từ ngày 21/07/2023)	53.300.000	-
Ông Đinh Hồng Kỳ Thành viên độc lập (Từ ngày 21/07/2023)	86.666.667	-
Ông Hoàng Văn Tăng Thành viên (Đến ngày 21/07/2023)	66.700.000	120.000.000
Ông Phan Văn Danh Thành viên độc lập (Từ ngày 28/01/2021 đến 21/07/2023)	100.000.000	195.000.000
Thù lao của thành viên Ủy ban kiểm toán		
Ông Đinh Hồng Kỳ Chủ tịch (Từ ngày 21/07/2023)	-	-
Ông Phan Văn Danh Chủ tịch (Đến ngày 21/07/2023)	-	-
Ông Nguyễn Hùng Cường Thành viên	-	-
Tổng Giám đốc		
Lương, thưởng và phúc lợi khác	1.639.193.170	1.716.065.353
Những người quản lý khác		
Lương, thưởng và phúc lợi khác	6.105.396.953	6.379.736.894

3. Báo cáo bộ phận**Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Tập đoàn DIC là kinh doanh bất động sản, dịch vụ. Trong đó: lĩnh vực kinh doanh bất động sản chiếm tỷ trọng chủ yếu. Doanh thu và giá vốn đã được thuyết minh tại VI.1 và VI.4 của Thuyết minh báo cáo tài chính, do đó Ban Tổng Giám đốc quyết định chưa áp dụng Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Tập đoàn DIC chỉ đăng ký kinh doanh hoạt động tại Việt Nam và không có khoản đầu tư nào ra nước ngoài, do đó Ban Tổng Giám đốc quyết định chưa áp dụng Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

4. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong năm, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn DIC. Vì vậy, Báo cáo tài chính của Tập đoàn DIC được lập trên cơ sở giả định Tập đoàn DIC sẽ hoạt động liên tục.

Người lập biểu


Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng


Bùi Văn Sự

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Tín

Ngày 25 tháng 03 năm 2024

