

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

**Báo cáo tài chính riêng**  
cho Kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 31/03/2023

Mẫu số: B 01-DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>A- TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> <b>(100)=(110+120+130+140+150)</b>	<b>100</b>		<b>9.309.201.353.970</b>	<b>9.196.169.722.932</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>194.630.250.650</b>	<b>226.795.681.595</b>
1. Tiền	111	1.V	185.028.655.513	217.305.466.176
2. Các khoản tương đương tiền	112		9.601.595.137	9.490.215.419
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>127.900.000.000</b>	<b>127.900.000.000</b>
1. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	122			-
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	2.V	127.900.000.000	127.900.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>4.102.355.766.570</b>	<b>4.086.779.198.967</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	3.V	916.329.362.030	980.493.178.973
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.V	216.410.193.695	205.940.911.552
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.V	293.650.000.000	294.230.000.000
4. Các khoản phải thu khác	136	6.V	2.690.808.167.749	2.620.957.065.346
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(14.841.956.904)	(14.841.956.904)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>4.701.413.161.099</b>	<b>4.566.340.198.977</b>
1. Hàng tồn kho	141	7.V	4.701.413.161.099	4.566.340.198.977
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>182.902.175.651</b>	<b>188.354.643.393</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	8.V	152.138.932.600	154.700.653.988
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		16.305.099.888	20.899.832.525
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		14.458.143.163	12.754.156.880
4. Tài sản ngắn hạn khác	155			

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200=210+220+240+250+260)	<b>200</b>		<b>3.837.965.481.826</b>	<b>4.989.042.774.141</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.381.153.760.509</b>	<b>2.381.153.760.509</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.V	-	-
3. Phải thu dài hạn khác	216		1.381.153.760.509	2.381.153.760.509
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)			-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>41.888.087.681</b>	<b>44.859.175.901</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9.V	38.449.332.108	41.416.314.033
- Nguyên giá	222		80.187.507.054	85.546.407.054
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(41.738.174.946)	(44.130.093.021)
2. Tài sản cố định vô hình	227	10.V	3.438.755.573	3.442.861.868
- Nguyên giá	228		3.689.239.600	3.689.239.600
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(250.484.027)	(246.377.732)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	11.V	<b>103.045.160.825</b>	<b>103.767.439.988</b>
- Nguyên giá	231		144.455.832.878	144.455.832.878
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(41.410.672.053)	(40.688.392.890)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>1.245.048.503</b>	<b>1.245.048.503</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	12.V	1.245.048.503	1.245.048.503
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	13.V	<b>2.310.633.424.308</b>	<b>2.458.017.349.240</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		2.176.687.963.353	2.323.937.963.353
2. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh	252		447.522.688.500	447.522.688.500
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		61.974.545.019	61.974.545.019
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(404.551.772.564)	(404.417.847.632)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		29.000.000.000	29.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	8.V	-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>13.147.166.835.796</b>	<b>14.185.212.497.073</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN				
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+320)</b>	<b>300</b>		<b>5.633.087.355.525</b>	<b>6.761.148.016.530</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>3.546.350.147.835</b>	<b>3.808.650.042.442</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14.V	625.391.551.976	621.525.737.159
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15.V	1.529.327.420.614	1.451.428.205.672
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	16.V	90.895.716.140	81.048.390.461
4. Phải trả người lao động	314		9.624.587.771	19.084.186.728
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17.V	201.074.710.480	205.221.602.432
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	18.V	2.567.040.634	3.410.599.632
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	19.V	616.493.208.720	704.643.003.096
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20.V	413.819.699.018	657.938.012.396
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		57.156.212.482	64.350.304.866
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.086.737.207.690</b>	<b>2.952.497.974.088</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	18.V	117.817.043.372	117.817.043.372
2. Phải trả dài hạn khác	337	16.V	19.600.000.000	19.600.000.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20.V	1.949.320.164.318	2.815.080.930.716
<b>B- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+420)</b>	<b>400</b>		<b>7.514.079.480.271</b>	<b>7.424.064.480.543</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>7.514.079.480.271</b>	<b>7.424.064.480.543</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	21.V	6.098.519.950.000	6.098.519.950.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.046.337.538.421	1.046.337.538.421
3. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	21.V	82.002.783.070	82.002.783.070
5. Lợi nhuận chưa phân phối	421	21.V	287.219.208.780	197.204.209.052
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		197.204.209.052	66.504.521.314
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		90.014.999.728	130.699.687.738
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430=+300+400)</b>	<b>440</b>		<b>13.147.166.835.796</b>	<b>14.185.212.497.073</b>

Người lập biểu

**PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH**  
**Lê Thành Hưng**

Kế toán trưởng

**Bùi Văn Sự**

Vũng Tàu, ngày 28 tháng 04 năm 2023

Tổng giám đốc



**Hoàng Văn Tăng**



Mẫu số: B 02-DN

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 1 năm 2023

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023		Năm 2022	
			Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.1	77.467.787.586	77.467.787.586	369.946.025.626	369.946.025.626
2. Các khoản giảm trừ	3	VI.2	838.087.367	838.087.367	11.414.172.511	11.414.172.511
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10	VI.3	76.629.700.219	76.629.700.219	358.531.853.115	358.531.853.115
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	45.099.586.346	45.099.586.346	201.118.709.980	201.118.709.980
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		31.530.113.873	31.530.113.873	157.413.143.135	157.413.143.135
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	169.292.613.172	169.292.613.172	23.644.520.695	23.644.520.695
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	58.105.063.475	58.105.063.475	33.942.438.420	33.942.438.420
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		9.682.119.624	9.682.119.624	33.942.428.420	33.942.428.420
8. Chi phí bán hàng	24		3.057.073.425	3.057.073.425	25.122.935.783	25.122.935.783
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		17.727.366.724	17.727.366.724	22.820.776.626	22.820.776.626
10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		121.933.223.421	121.933.223.421	99.171.513.001	99.171.513.001
11. Thu nhập khác	31	VI.7	682.757.445	682.757.445	1.203.331.639	1.203.331.639
12. Chi phí khác	32	VI.8	7.940.311.168	7.940.311.168	414.503.757	414.503.757
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(7.257.553.723)	(7.257.553.723)	788.827.882	788.827.882
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		114.675.669.698	114.675.669.698	99.960.340.883	99.960.340.883
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		24.660.669.970	24.660.669.970	25.321.588.180	25.321.588.180
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		90.014.999.728	90.014.999.728	74.638.752.703	74.638.752.703

Người lập biểu

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH  
Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng

Bùi Văn Sự

Vũng tàu, ngày 28 tháng 04 năm 2023

Tổng giám đốc



Hoàng Văn Tăng

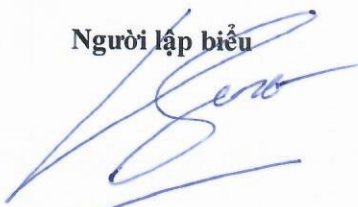


**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
*Quý 1 năm 2023*

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		230.111.685.379	403.363.861.075
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(225.380.188.180)	(689.238.774.340)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(21.743.090.343)	(22.349.438.542)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(89.986.738.736)	(141.847.933.746)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(19.939.401.908)	(246.809.398.965)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		122.466.011.782	454.378.367.417
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(60.119.682.574)	(1.250.082.943.299)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động SX kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(64.591.404.580)</b>	<b>(1.492.586.260.400)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, XDTSCD và TS dài hạn khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCD và TS dài hạn khác	22		1.505.786.682	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(1.170.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		580.000.000	2.466.772.477.806
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	318.381.015.480
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1.000.000.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia	27		162.172.395.574	17.384.743.280
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>1.164.258.182.256</b>	<b>1.632.538.236.566</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		152.187.238.879	528.448.676.010
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.283.998.500.000)	(87.924.573.893)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(20.947.500)	(5.877.650)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(1.131.832.208.621)</b>	<b>440.518.224.467</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(32.165.430.945)</b>	<b>580.470.200.633</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>226.795.681.595</b>	<b>976.496.694.483</b>
<b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>	<b>61</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tiền tồn cuối kỳ</b>	<b>70</b>		<b>194.630.250.650</b>	<b>1.556.966.895.116</b>

Người lập biểu

  
**PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH**  
**Lê Thành Hưng**

Kế toán trưởng

  
5  
**Bùi Văn Sự**

Vũng tàu, ngày 28 tháng 04 năm 2023

Tổng giám đốc



  
**Hoàng Văn Tăng**



Mẫu số: B 09-DN

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

*Quý 1 năm 2023*

### **1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

#### **1- Hình thức sở hữu vốn:**

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

Tổng Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 3500101107 (số cũ: 4903000520) đăng ký lần đầu ngày 13-3-2008, cấp lại mã số doanh nghiệp ngày 24-6-2009 và đăng ký thay đổi lần thứ 23 ngày 05-05-2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.

- Tên công ty bằng tiếng Việt: **Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng.**
- Tên giao dịch quốc tế: **Development Investment Construction Joint Stock Corporation.**
- Tên viết tắt: **DIC Group.**
- Trụ sở chính: Số 15 đường Thi Sách, phường Thắng Tam, TP Vũng Tàu, Bà Rịa – Vũng Tàu.
- Các đơn vị trực thuộc, gồm có:
  - Chi nhánh tại Vĩnh Phúc
  - Chi nhánh Tổng công ty CP ĐTPTXD – Ban QLDA DIC Him Lam
- Vốn điều lệ: 6.098.519.950.000 đồng Việt Nam (VND).

**Các Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm toán nội bộ, Hội đồng đầu tư và Tiểu ban Nhân sự, lương thưởng nhiệm kỳ từ năm 2018 đến 2022 tại ngày lập báo cáo này như sau:**

#### **Hội đồng quản trị**

Ông Nguyễn Thiện Tuấn	Chủ tịch HĐQT /
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó chủ tịch HĐQT
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Phó chủ tịch HĐQT
Ông Hoàng Văn Tăng	Ủy viên HĐQT
Ông Phan Văn Danh	Ủy viên HĐQT – Thành viên độc lập

#### **Ban Tổng Giám đốc**

Ông Hoàng Văn Tăng	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Văn Tùng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Quang Tín	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 18/08/2020
Ông Trần Văn Đạt	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 18/08/2020
Ông Nguyễn Tuấn Liêm	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 04/12/2020
Ông Phạm Văn Thái	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 19/01/2022

**2- Lĩnh vực kinh doanh:**

Đầu tư, xây lắp, dịch vụ du lịch, dịch vụ dầu khí, thương mại, xuất khẩu lao động.

**3- Ngành nghề kinh doanh:**

- Đầu tư phát triển các khu đô thị mới và khu công nghiệp, đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới.
- Xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng, công trình kỹ thuật hạ tầng và khu công nghiệp, công trình giao thông, thủy lợi, công trình cấp, thoát nước và xử lý môi trường, công trình đường dây và trạm biến thế điện.
- Lắp đặt các kết cấu thép, các sản phẩm cơ khí và mạ kẽm, các thiết bị cơ điện kỹ thuật công trình.
- Tư vấn đầu tư.
- Quản lý dự án.
- Mua bán vật liệu xây dựng, vật tư thiết bị phục vụ cho xây dựng, xe máy thi công, dây chuyền công nghệ và thiết bị công nghệ khác.
- Mua bán các mặt hàng trang trí nội thất, ngoại thất.
- Mua bán xe máy, thiết bị thi công.
- Mua bán xăng dầu và các sản phẩm của chung.
- Mua bán nhà.
- Dịch vụ môi giới bất động sản.
- Kinh doanh dịch vụ du lịch.
- Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch, khách sạn.
- Kinh doanh dịch vụ chợ và quản lý trung tâm thương mại.
- Sản xuất vật liệu xây dựng.
- Sản xuất và kinh doanh nước giải khát.
- Chế biến thực phẩm.
- Vận tải hàng.
- Vận tải hành khách bằng đường bộ, đường thủy.
- Khai thác, chế biến khoáng sản làm vật liệu xây dựng.
- Khai thác đất, cát để san lấp mặt bằng.
- Sửa chữa xe máy, thiết bị thi công và phương tiện vận tải.
- Giám sát thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật.
- Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp.
- Kinh doanh du lịch lữ hành quốc tế.
- Đại lý du lịch.
- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quản bá và tổ chức tua du lịch.
- Kinh doanh nước hoa, hàng mỹ phẩm.
- Bán lẻ nước hoa, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh.



**4- Cấu trúc doanh nghiệp:**

**a- Danh sách các công ty con**

<b>Tên công ty</b>	<b>Ngành hoạt động</b>	<b>Tỷ lệ sở hữu</b>
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới; Sửa chữa xe máy, thiết bị thi công và phương tiện vận tải.	51,67%
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Kinh doanh khách sạn, du lịch; Vận chuyển hành khách du lịch đường bộ; Kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành trong nước và nước ngoài ...	78,30%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nam	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới; Sửa chữa xe máy, thiết bị thi công và phương tiện vận tải...	100,00%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng số DIC 2	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới	50,13%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Tầm Nhìn DIC	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng; xây dựng công trình nhà ở, công trình giao thông, thủy lợi; kinh doanh bất động sản; cho thuê kho bãi	98,67%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Thương Mại DIC	Dịch vụ, thương mại	98,67%
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	Sản xuất mua bán gạch men, khai thác khoáng sản...	89,03%
Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Đô thị và khu công nghiệp DIC	Đầu tư, kinh doanh và khai thác các dự án khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao	100%
Công ty TNHH Đại Phước Thiên An	Xây lắp, kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	99,96%

**b- Danh sách các công ty liên kết**

<b>Tên công ty</b>	<b>Ngành hoạt động</b>	<b>Tỷ lệ sở hữu</b>
Công ty CP Bất động sản DIC	Kinh doanh nhà, môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất, quản lý bất động sản, tư vấn đầu tư, xây dựng	42,68%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê Tông	Sản xuất và kinh doanh bê tông thương phẩm, Kinh doanh và sửa chữa thiết bị, xe máy thi công xây dựng, đầu tư xây dựng	36,00%
Công ty cổ phần Xây dựng DIC Holdings	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao,	35,89%



Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	khu kinh tế mới Kinh doanh khách sạn, du lịch; Vận chuyển hành khách du lịch đường bộ; Kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành trong nước và nước ngoài ...	43,35%
--	---	--------

**c- Danh sách các liên doanh**

<b>Tên liên doanh</b>	<b>Tỷ lệ Góp vốn</b>
Liên doanh dự án khu dân cư xây dựng đợt đầu 35ha đô thị mới Phú Mỹ - TX Phú Mỹ	80,00%
Liên doanh dự án Xuân Thới Sơn – Hóc Môn	30,00%

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

**1- Kỳ kế toán:** Kỳ kế toán năm 2023 của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01/01/2023 và kết thúc vào ngày 31/12/2023.

**2- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:** Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

**III- CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG:**

**1- Chế độ kế toán áp dụng:** Tổng Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

**2- Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán:** Tổng Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

**3- Hình thức kế toán áp dụng:** Tổng Công ty áp dụng hình thức sổ kế toán Chứng từ ghi sổ.

**IV- CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG:**

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

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá hối đoái tại ngày giao dịch. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá mua vào của ngân hàng Tổng Công ty có tài khoản công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

**2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính**



Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được kế toán theo phương pháp giá gốc. Khoản vốn góp liên doanh không điều chỉnh theo thay đổi của phần sở hữu của công ty trong tài sản thuần của công ty liên doanh. Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty phản ánh khoản thu nhập được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của Tổng Công ty liên doanh phát sinh sau khi góp vốn liên doanh.

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

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là " tương đương tiền";

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

- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh phân loại là tài sản dài hạn;

Dự phòng giảm giá đầu tư là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng. Một số khoản đầu tư khác vì không có đủ các thông tin cần thiết để lập dự phòng nên Tổng công ty không trích lập dự phòng đối với các khoản đầu tư này. Ban Tổng giám đốc Tổng Công ty tin rằng các khoản dự phòng đối với các khoản đầu tư này, nếu có, không ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính.

### **3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

Theo dõi chi tiết từng khoản nợ phải thu theo từng đối tượng, thường xuyên tiến hành đối chiếu, kiểm tra, đôn đốc việc thanh toán được kịp thời.

Được kiểm tra, đối chiếu theo định kỳ hoặc cuối mỗi niên độ từng khoản phải thu phát sinh, số đã thu, số còn phải thu, đặc biệt là đối với các đối tượng có quan hệ giao dịch, mua bán thường xuyên, có số dư phải thu lớn.

Đối với các khoản công nợ có gốc ngoại tệ được theo dõi cả về nguyên tệ và quy đổi theo đồng tiền Việt Nam. Cuối mỗi kỳ được điều chỉnh số dư theo tỷ giá hối đoái thực tế.

Được phân loại các khoản nợ phải thu theo thời gian thanh toán cũng như theo từng đối tượng để có biện pháp thu hồi hay thanh toán.

### **4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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

Tài sản cố định được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- |                          |             |
|--------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 06 – 25 năm |
| - Máy móc thiết bị       | 04 – 08 năm |
| - Phương tiện vận tải    | 06 – 10 năm |



- Dụng cụ quản lý	03 – 06 năm
- Tài sản cố định khác	03 – 05 năm
- Quyền sử dụng đất	38 năm

## **6. Nguyên tắc kế toán thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp.

## **7. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn.

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

## **8. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

#### **11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả.**

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

#### **12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

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

#### **13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

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

#### **14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

##### *Doanh thu bán hàng*

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

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

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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



Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

*Doanh thu hợp đồng xây dựng:*

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

*Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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

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

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

**16. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

- Giá vốn hoạt động xây lắp được xác định bằng (=) chi phí thực tế phát sinh tương ứng với khối lượng hoàn thành.
- Giá vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản (=) Tổng chi phí đầu tư chia (:) Tổng diện tích kinh doanh nhân (x) Diện tích bán trong kỳ

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

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

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

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

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

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



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

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

<b>1- Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>Số cuối kỳ (31/03/2023)</b>	<b>Số đầu năm (01/01/2023)</b>
- Tiền mặt	246.388.923	195.972.414
- Tiền gửi ngân hàng	184.782.266.590	217.109.493.762
VND	184.769.975.405	217.097.124.616
USD	12.291.185	12.369.146
- Tiền đang chuyển	-	-
- Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn)	9.601.595.137	9.490.215.419
Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu	5.450.332.824	5.375.761.330
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển VN CN BRVT	3.151.262.313	3.114.454.089
Ngân hàng TMCP Công thương VN CN Bình Xuyên	1.000.000.000	1.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>194.630.250.650</b>	<b>226.795.681.595</b>
	-	-
<b>2- Các khoản đầu tư tài chính</b>	<b>Số cuối kỳ (31/03/2023)</b>	<b>Số đầu năm (01/01/2023)</b>
- Chứng khoán kinh doanh		
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	127.900.000.000	127.900.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	26.900.000.000	26.900.000.000
Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu	100.000.000.000	100.000.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín CN VT	1.000.000.000	1.000.000.000
- Trái phiếu	-	-
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
<b>Cộng</b>	<b>127.900.000.000</b>	<b>127.900.000.000</b>
	-	-
<b>3- Phải thu khách hàng</b>	<b>Số cuối kỳ (31/03/2023)</b>	<b>Số đầu năm (01/01/2023)</b>
a- Phải thu khách hàng ngắn hạn	916.329.362.030	980.493.178.973
Trong đó:		
- Phải thu khách hàng là các bên liên quan ngắn hạn	10.065.633.399	6.356.777.526
Công ty TNHH Du lịch DIC	3.681.145.930	18.600.000
Công ty CP ĐTPTXD số 1	64.275.537	17.965.594
Cty CP ĐTPTXD (DIC) số 2	128.742.486	128.742.486

<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	6.191.469.446	6.191.469.446
- Phải thu khách hàng từ các dự án	837.621.797.579	905.936.112.833
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	397.432.418.129	429.828.320.169
<i>Dự án khu đô thị Chí Linh</i>	18.205.845.041	18.238.995.041
<i>Dự án khu Du lịch sinh thái Đại Phước</i>	10.314.156.301	10.155.848.301
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước</i>	17.319.967.963	17.148.445.044
<i>Dự án căn hộ cao cấp DIC Phoenix</i>	82.827.185.715	108.347.184.716
<i>Dự án căn hộ cao cấp Vũng Tàu Gateway</i>	267.917.639.458	275.024.330.147
<i>Dự án DIC Star Apartments Hotel Vũng Tàu-CSJ</i>	29.161.385.861	32.408.117.844
<i>Dự án Resort Thủy Tiên</i>	11.896.629.331	11.942.354.402
<i>Dự án khác</i>	2.546.569.780	2.842.517.169
- Phải thu khách hàng khác ngắn hạn	68.641.931.052	68.200.288.614
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Thiên Tân</i>	59.000.000.000	59.000.000.000
<i>Các khách hàng khác</i>	9.641.931.052	9.200.288.614
b- Phải thu khách hàng dài hạn	-	-
Trong đó:		
- Phải thu các bên liên quan dài hạn		
- Phải thu khách hàng khác dài hạn		
<b>Tổng cộng</b>	<b>916.329.362.030</b>	<b>980.493.178.973</b>
	-	-
<b>4- Trả trước cho người bán</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>(31/03/2023)</b>	<b>(01/01/2023)</b>
Trả trước cho các bên liên quan	186.499.974.132	186.499.974.132
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	186.499.974.132	186.499.974.132
Các nhà cung cấp khác	29.910.219.563	19.440.937.420
<i>Công ty CP Khoa học Công nghệ Việt Nam</i>	8.079.132.416	-
<i>Công ty TNHH Xây dựng và TM Phùng Minh</i>	-	4.462.266.288
<i>Công ty TNHH Đầu tư Xây lắp TK</i>	7.250.391.079	-
<i>Công ty CP Đầu tư Thương mại LMP</i>	3.069.517.667	2.469.517.667
<i>Các khoản trả trước người bán khác</i>	11.511.178.401	12.509.153.465
<b>Cộng</b>	<b>216.410.193.695</b>	<b>205.940.911.552</b>



	-	-
	<b>Số cuối kỳ</b> <b>(31/03/2023)</b>	<b>Số đầu năm</b> <b>(01/01/2023)</b>
<b>5- Phải thu về cho vay</b>		
<b>a) Cho vay ngắn hạn</b>	<b>293.650.000.000</b>	<b>294.230.000.000</b>
Công Ty CP Gạch men Anh em DIC	52.800.000.000	52.800.000.000
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	240.850.000.000	241.430.000.000
<b>b) Cho vay dài hạn</b>	-	-
<i>Công Ty CP Gạch men Anh em DIC</i>	-	-
<b>Cộng</b>	<b>293.650.000.000</b>	<b>294.230.000.000</b>
	-	-
<b>6- Các khoản phải thu khác</b>	<b>Số cuối kỳ</b> <b>(31/03/2023)</b>	<b>Số đầu năm</b> <b>(01/01/2023)</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>2.690.808.167.749</b>	<b>2.620.957.065.346</b>
- Phải thu người lao động	-	
- Tạm ứng	204.680.405.823	229.757.243.896
- Ký quỹ, ký cược	84.138.166.717	84.748.862.845
- Phải thu khác	2.401.989.595.209	2.306.450.958.605
Phải thu các bên liên quan	95.401.308.249	88.612.299.691
<i>Công Ty CP Gạch men Anh em DIC</i>	26.481.799.336	25.611.093.857
<i>Công ty TNHH MTV ĐTPT ĐT và KCN DIC</i>	807.506.093	100.000.000
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam</i>	68.082.002.820	62.871.205.834
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	30.000.000	30.000.000
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng	1.381.279.808	676.124.645
Phải thu khác	2.305.207.007.152	2.217.162.534.269
<i>Tạm ứng đền bù dự án Bắc Vũng Tàu</i>	734.093.964.278	646.596.064.278
<i>Tạm ứng đền bù dự án Long Tân</i>	1.420.721.212.400	1.420.721.212.400
<i>Tạm ứng đền bù dự án Bàu Trũng</i>	2.000.000.000	2.000.000.000
<i>Tạm ứng đền bù dự án Chí Linh</i>	128.561.070.244	128.561.070.244
<i>Tạm ứng đền bù dự án Hiệp Phước</i>	4.810.000.000	4.810.000.000
<i>Phải thu khác</i>	15.020.760.230	14.474.187.347
<b>b) Dài hạn</b>	<b>1.381.153.760.509</b>	<b>2.381.153.760.509</b>
- Phải thu về góp vốn liên doanh		
<i>Công ty CP Đầu tư và thương mại DIC</i>	3.000.000.000	3.000.000.000
<i>Công ty CP Đầu tư xây dựng A.T.A</i>	79.999.999.999	79.999.999.999

<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Thiên Tân</i>	1.298.153.760.510	1.298.153.760.510
<i>Công ty CP Logistics Cái Mép</i>	-	1.000.000.000.000
- Ký quỹ, ký cược	-	-
- Phải thu khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>4.071.961.928.258</b>	<b>5.002.110.825.855</b>
	-	-
<b>7- Hàng tồn kho</b>	<b>Số cuối kỳ</b> <b>(31/03/2023)</b>	<b>Số đầu năm</b> <b>(01/01/2023)</b>
Nguyên liệu, vật liệu:	2.423.231.577	2.423.231.577
Công cụ dụng cụ	-	-
Chi phí SX, KD dở dang:	4.675.691.481.077	4.539.607.737.141
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án CSHT khu Trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu</i>	38.800.647.991	38.544.306.015
<i>Dự án khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước</i>	187.280.335.867	187.863.745.603
<i>Dự án khu đô thị trục đường 51B, Vũng Tàu</i>	133.712.750.444	99.729.793.872
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	1.999.213.680.089	1.966.148.860.619
<i>Dự án khu dân cư P4 Hậu Giang</i>	800.146.335.234	757.567.320.113
<i>Dự án khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch</i>	514.657.133.385	481.054.996.650
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch</i>	58.529.300.492	56.072.223.031
<i>Dự án khu phức hợp Capsaintjacques</i>	306.762.816.309	317.718.382.117
<i>Dự án khu nhà ở Lam Hạ Center Point</i>	174.513.797.836	173.467.496.920
<i>Dự án Điểm du lịch sinh thái Hồ Ba Hàng</i>	21.199.512.910	21.199.512.910
<i>Dự án Block D Pullman</i>	122.495.991.654	121.940.813.355
<i>Dự án Block B Pullman</i>	278.308.171.361	278.262.411.361
<i>Chi phí dở dang khác</i>	40.071.007.505	40.037.874.575
Hàng hóa bất động sản	22.111.867.715	22.109.599.529
Hàng hóa	1.186.580.730	2.199.630.730
Hàng gửi đi bán	-	-
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>4.701.413.161.099</b>	<b>4.566.340.198.977</b>
- Dự phòng giảm giá Hàng tồn kho		
- Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	<b>4.701.413.161.099</b>	<b>4.566.340.198.977</b>
	-	-



<b>8- Chi phí trả trước</b>	<b>Số cuối kỳ (31/03/2023)</b>	<b>Số đầu năm (01/01/2023)</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>152.138.932.600</b>	<b>154.700.653.988</b>
Công cụ dụng cụ	844.563.603	1.111.143.824
Chi phí bán hàng chờ phân bổ	151.294.368.997	153.589.510.164
<b>b) dài hạn</b>	-	-
Công cụ dụng cụ	-	-
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>152.138.932.600</b>	<b>154.700.653.988</b>

**9- Tài sản cố định hữu hình:**

Khoản mục	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>						
Số dư đầu năm	26.061.102.768	6.189.939.613	48.162.650.227	4.739.093.991	393.620.455	85.546.407.054
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- <i>Mua trong kỳ</i>	-	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	(5.185.900.000)	(173.000.000)	-	(5.358.900.000)
- <i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	-	(5.185.900.000)	(173.000.000)	-	(5.358.900.000)
Số dư cuối quý	26.061.102.768	6.189.939.613	42.976.750.227	4.566.093.991	393.620.455	80.187.507.054
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	12.322.826.389	4.715.065.072	22.882.544.076	3.899.148.141	310.509.343	44.130.093.021
Tăng trong kỳ	201.032.031	186.743.784	959.688.404	157.390.633	3.666.666	1.508.521.518
- <i>Khấu hao trong kỳ</i>	201.032.031	186.743.784	959.688.404	157.390.633	3.666.666	1.508.521.518
- <i>Tăng khác</i>	-	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	(3.759.760.817)	(140.678.776)	-	(3.900.439.593)
- <i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	-	(3.759.760.817)	(140.678.776)	-	(3.900.439.593)
- <i>Giảm khác</i>	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối quý	12.523.858.420	4.901.808.856	20.082.471.663	3.915.859.998	314.176.009	41.738.174.946
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ HH</b>						
- Tại ngày đầu quý	13.738.276.379	1.474.874.541	25.280.106.151	839.945.850	83.111.112	41.416.314.033
- Tại ngày cuối quý	13.537.244.348	1.288.130.757	22.894.278.564	650.233.993	79.444.446	38.449.332.108
<b>Nguyên giá tài sản đã hết khấu hao, đang sử dụng tính đến ngày lập báo cáo</b>	869.652.944	258.875.455	5.208.015.502	2.000.575.321	305.620.455	8.642.739.677



**10- Tài sản cố định vô hình:**

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ vô hình</b>				-
<b>Số dư đầu kỳ</b>	<b>3.689.239.600</b>			<b>3.689.239.600</b>
- Mua trong kỳ				
- Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp				
- Tặng do hợp nhất kinh doanh				
- Tặng khác				
- Thanh lý, nhượng bán, giảm khác				
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>3.689.239.600</b>	-	-	<b>3.689.239.600</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
<b>Số dư đầu kỳ</b>	<b>246.377.732</b>			<b>246.377.732</b>
- Khấu hao trong kỳ	4.106.295			4.106.295
- Thanh lý, nhượng bán				
- Giảm khác				
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>250.484.027</b>	-	-	<b>250.484.027</b>
<b>Giá trị còn lại của TSCĐVH</b>				
- Tại ngày đầu kỳ	3.442.861.868			3.442.861.868
- Tại ngày cuối kỳ	3.438.755.573	-	-	3.438.755.573

**11. Bất động sản đầu tư**

	Quyền sử dụng đất	Bất động sản đầu tư khác	Tổng Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>144.455.832.878</b>		<b>144.455.832.878</b>
<b>Số tăng trong năm</b>	-	-	-
- Mua trong kỳ			
- Đầu tư XD/CB hoàn thành			
- Tặng khác			
<b>Số giảm trong năm</b>	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán			
- Giảm khác			
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>144.455.832.878</b>	-	<b>144.455.832.878</b>

<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>40.688.392.890</b>		<b>40.688.392.890</b>
Số tăng trong năm	722.279.163		722.279.163
<i>Khấu hao trong năm</i>	<i>722.279.163</i>		<i>722.279.163</i>
<i>Tăng khác</i>			-
Số giảm trong năm	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán			-
- Giảm khác			-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>41.410.672.053</b>	<b>-</b>	<b>41.410.672.053</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
<b>Tại ngày đầu năm</b>	<b>103.767.439.988</b>		<b>103.767.439.988</b>
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>103.045.160.825</b>	<b>-</b>	<b>103.045.160.825</b>

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

<b>12- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>Số cuối kỳ (31/03/2023)</b>	<b>Số đầu năm (01/01/2023)</b>
Mỏ đá tại Gia Kiệm, Thống Nhất - Đồng Nai	1.245.048.503	1.173.048.503
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác		74.952.000
<b>Cộng</b>	<b>1.245.048.503</b>	<b>1.248.000.503</b>



**TỔNG CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG**  
Số 15 đường Thi Sách, P. Thảng Tam, TP Vũng Tàu

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31-03-2023

31/03/2023

01/01/2023

13- Đầu tư tài chính dài hạn:	Số lượng CP	Tỷ lệ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>13.1- Đầu tư vào công ty con</b>			<b>2.176.687.963.353</b>	<b>(123.417.139.817)</b>	<b>2.053.270.823.536</b>	<b>2.323.937.963.353</b>	<b>(123.283.214.885)</b>	<b>2.200.654.748.468</b>
Công ty TNHH Đại Phước Thiên An		99,96%	1.133.538.347.100		1.133.538.347.100	1.133.538.347.100		1.133.538.347.100
Công ty TNHH Du Lịch DIC		78,30%	784.498.221.388	(36.622.367.764)	747.875.853.624	784.498.221.388	(36.828.261.821)	747.669.959.567
Công ty CP Thủy Cung DIG	-				-	147.250.000.000		147.250.000.000
Công ty TNHH ĐTPTXD Hà Nam		100,00%	77.391.698.291	(7.095.772.586)	70.295.925.705	77.391.698.291	(7.092.542.586)	70.299.155.705
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	16.025.965	89,03%	75.250.000.000	(75.250.000.000)	-	75.250.000.000	(75.250.000.000)	-
Công ty CP Đầu tư phát triển Tâm Nhìn DIC	2.960.000	98,67%	29.600.000.000	(2.677.335.725)	26.922.664.275	29.600.000.000	(2.501.751.512)	27.098.248.488
Công ty CP Đầu tư phát triển Thương Mại DIC	2.960.000	98,67%	29.600.000.000	(1.771.663.742)	27.828.336.258	29.600.000.000	(1.610.658.966)	27.989.341.034
Công ty CP ĐTPTXD - DIC Số 1	2.116.023	51,67%	14.726.900.000		14.726.900.000	14.726.900.000		14.726.900.000
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Số 2	3.607.978	50,13%	31.782.796.574		31.782.796.574	31.782.796.574		31.782.796.574
Công ty TNHH MTV Đầu Tư Phát Triển và KCN DIC		100,00%	300.000.000		300.000.000	300.000.000		300.000.000
<b>13.2- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>			<b>447.522.688.500</b>	<b>(225.400.000.000)</b>	<b>222.122.688.500</b>	<b>447.522.688.500</b>	<b>(225.400.000.000)</b>	<b>222.122.688.500</b>
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	22.540.000	43,35%	225.400.000.000	(225.400.000.000)	-	225.400.000.000	(225.400.000.000)	-
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	18.841.340	35,89%	171.602.184.500		171.602.184.500	171.602.184.500		171.602.184.500
Công ty CP Bất động sản DIC	4.282.200	42,68%	19.938.000.000		19.938.000.000	19.938.000.000		19.938.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Bé tổng	2.708.987	36,00%	30.582.504.000		30.582.504.000	30.582.504.000		30.582.504.000

**TỔNG CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG**  
Số 15 đường Thi Sách, P. Thảng Tam, TP Vũng Tàu

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31-03-2023

13.3 - Đầu tư dài hạn khác	90.974.545.019	(55.734.632.747)	35.239.912.272	90.974.545.019	(55.734.632.747)	35.239.912.272
+ Cổ phiếu	5.939.187	(55.734.632.747)	6.239.912.272	61.974.545.019	(55.734.632.747)	6.239.912.272
Công ty CP Đầu tư và thương mại DIC	3.922.577	(35.734.632.747)	4.470.318.160	40.204.950.907	(35.734.632.747)	4.470.318.160
Công ty CP Cao su Phú Riềng Kratie	2.000.000	(20.000.000.000)	-	20.000.000.000	(20.000.000.000)	-
Công ty CP Vina Đại Phước	1.610	1.610.000.000	1.610.000.000	1.610.000.000		1.610.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Hội An	15.000	159.594.112	159.594.112	159.594.112		159.594.112
+ Công trái, trái phiếu	29.000.000.000	-	29.000.000.000	29.000.000.000	-	29.000.000.000
TP NH NN&PTNT Việt Nam CN Đồng Nai	9.000.000.000		9.000.000.000	9.000.000.000		9.000.000.000
TP NH TMCP Công thương VN CN Bình Xuyên	20.000.000.000		20.000.000.000	20.000.000.000		20.000.000.000
<b>Giá trị thuần của đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>2.715.185.196.872</b>	<b>(404.551.772.564)</b>	<b>2.310.633.424.308</b>	<b>2.862.435.196.872</b>	<b>(404.417.847.632)</b>	<b>2.458.017.349.240</b>



	Số cuối kỳ (31/03/2023)	Số đầu năm (01/01/2023)
<b>14- Phải trả người bán</b>		
<b>a) Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>625.391.551.976</b>	<b>621.525.737.159</b>
- Các đối tượng chiếm trên 10% tổng số phải trả	148.754.705.932	143.426.543.627
<i>Công ty cổ phần A&amp;T</i>	4.717.783.156	4.717.783.156
<i>New Design Associate Ltd</i>	18.350.604.800	-
<i>Công ty TNHH Xây dựng-Thương mại dịch vụ Phú Mỹ</i>	2.627.548.014	4.890.408.159
<i>Công ty cổ phần Xây dựng TCONS</i>	6.714.203.866	7.714.203.866
<i>Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1</i>	9.443.002.568	11.443.002.568
<i>Tổng Công ty Thành An (Công ty TNHH MTV)</i>	12.110.853.723	19.932.634.123
<i>Công ty TNHH MTV Đầu Tư Xây dựng Thành Đạt</i>	8.961.763.046	8.899.564.996
<i>Công ty CP Phát triển Thương mại Thiên Quang</i>	16.021.707.320	16.021.707.320
<i>Công ty CP 479 Hòa Bình</i>	13.949.472.333	13.949.472.333
<i>Công ty CP Thương mại và Xây dựng An Tài Phát</i>	15.216.849.777	15.216.849.777
<i>Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam</i>	40.640.917.329	40.640.917.329
- Phải trả người bán là các bên liên quan	422.626.846.640	420.565.741.313
<i>Công ty TNHH Du lịch DIC</i>	218.090.461.121	217.224.766.436
<i>Công ty CP ĐTPTXD số 1</i>	64.843.887.726	61.252.982.951
<i>Cty CP ĐTPTXD (DIC) số 2</i>	120.079.937.799	122.203.119.069
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam</i>	136.517.992	570.592.790
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	18.071.114.923	18.153.147.923
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	1.404.927.079	1.161.132.144
- Phải trả các đối tượng khác	54.009.999.404	57.533.452.219
<b>b) Phải trả người bán dài hạn</b>	-	-
- Các đối tượng chiếm trên 10% tổng số quá hạn		
- Phải trả người bán dài hạn là các bên liên quan		
- Phải trả dài hạn các đối tượng khác		
<b>c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>		
<b>Cộng</b>	<b>625.391.551.976</b>	<b>621.525.737.159</b>
	-	-
<b>15- Người mua trả tiền trước</b>	<b>Số cuối kỳ (31/03/2023)</b>	<b>Số đầu năm (01/01/2023)</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>1.529.327.420.614</b>	<b>1.451.428.205.672</b>
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn các bên liên quan	-	-

- Người mua trả tiền trước các dự án	1.501.275.225.771	1.448.243.190.938
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	<i>1.137.865.960.170</i>	<i>1.086.756.349.110</i>
<i>Dự án khu đô thị Chí Linh</i>	<i>50.168.792.579</i>	<i>50.168.792.579</i>
<i>Dự án khu Du lịch sinh thái Đại Phước</i>	<i>93.415.017.835</i>	<i>111.620.206.117</i>
<i>Dự án khu dân cư Thương mại Vị Thanh</i>	<i>55.418.268.237</i>	
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước</i>	<i>45.041.614.045</i>	<i>49.231.742.611</i>
<i>Dự án căn hộ cao cấp DIC Phoenix</i>	<i>3.266.370.125</i>	<i>3.266.370.125</i>
<i>Dự án căn hộ cao cấp Vũng Tàu Gateway</i>	<i>45.434.322.167</i>	<i>56.602.494.874</i>
<i>Dự án DIC Star Apart Hotel Vũng Tàu</i>	<i>63.436.367.803</i>	<i>83.368.722.712</i>
<i>Dự án khác</i>	<i>7.228.512.810</i>	<i>7.228.512.810</i>
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	28.052.194.843	3.185.014.734
<b>b) Dài hạn</b>	-	-
- Người mua trả tiền trước dài hạn các bên liên quan	-	-
- Người mua trả tiền trước dài hạn khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.529.327.420.614</b>	<b>1.451.428.205.672</b>

16- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	Đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
a) Phải nộp				
- Thuế giá trị gia tăng	-	-	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	25.944.301.081	24.660.669.970	18.863.254.729	31.741.716.322
- Thuế thu nhập cá nhân	253.748.968	2.488.903.999	1.664.984.928	1.077.668.039
- Thuế tài nguyên	12.084.595	36.650.765	37.080.671	11.654.689
- Tiền thuê đất	51.272.358.965	-	2.108.475.833	49.163.883.132
- Thuế bảo vệ môi trường	24.169.163	73.301.084	74.160.878	23.309.369
- Tiền sử dụng đất phi nông nghiệp	-	-	-	-
- Thuế môn bài	3.541.727.689	7.340.756.900	2.005.000.000	8.877.484.589
<b>Cộng</b>	<b>81.048.390.461</b>	<b>34.600.282.718</b>	<b>24.752.957.039</b>	<b>90.895.716.140</b>
b) Phải thu				
- Thuế giá trị gia tăng	-	-	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.714.104.411	-	1.703.986.283	14.418.090.694
- Thuế thu nhập cá nhân	-	-	-	-
- Thuế tài nguyên	-	-	-	-
- Tiền sử dụng đất phi nông nghiệp	40.052.469	-	-	40.052.469
<b>Cộng</b>	<b>12.754.156.880</b>	<b>-</b>	<b>1.703.986.283</b>	<b>14.458.143.163</b>



	Số cuối kỳ (31/03/2023)	Số đầu năm (01/01/2023)
<b>17- Chi phí phải trả</b>		
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>201.074.710.480</b>	<b>205.221.602.432</b>
Lãi vay phải trả	39.705.038.747	58.168.326.000
Chi phí bán hàng	65.603.305	65.603.305
Chi phí các dự án	159.349.794.798	146.370.899.497
Phí kiểm toán báo cáo tài chính, khác	1.954.273.630	616.773.630
<b>b) Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Lãi vay phải trả	-	-
Chi phí phải trả khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>201.074.710.480</b>	<b>205.221.602.432</b>
	-	-
<b>18- Doanh thu chưa thực hiện</b>		
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Doanh thu nhận trước cho thuê sân tài sản	2.530.676.994	3.374.235.992
Doanh thu nhận trước khác	36.363.640	36.363.640
<b>Cộng</b>	<b>2.567.040.634</b>	<b>3.410.599.632</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Doanh thu nhận trước cho thuê sân tài sản	117.817.043.372	117.817.043.372
<b>Cộng</b>	<b>117.817.043.372</b>	<b>117.817.043.372</b>
<b>c) Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng</b>		
<b>Cộng</b>	-	-
<b>19- Các khoản phải trả, phải nộp khác</b>		
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>616.493.208.720</b>	<b>704.643.003.096</b>
- Tài sản thừa chờ xử lý	-	-
- Kinh phí công đoàn	196.606.111	461.156.133
- Bảo hiểm xã hội	431.437.381	10.459.355
- Bảo hiểm y tế	73.798.776	-
- Bảo hiểm thất nghiệp	24.599.592	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	73.895.567.500	10.284.527.500
- Cổ tức phải trả	1.027.970.627	1.050.020.627
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	540.843.228.733	692.836.839.481

+ Đền bù giải phóng mặt bằng	25.548.998.213	29.726.027.982
<i>Hội đồng đền bù, giải phóng mặt bằng TT Chí Linh</i>	12.112.113.186	12.112.113.186
<i>Hội đồng đền bù, giải phóng MB DA Nam Vĩnh Yên</i>	10.203.462.728	11.529.084.263
<i>Hội đồng đền bù, giải phóng MB DA Phương Nam</i>	330.036.732	330.036.732
<i>Hội đồng đền bù DA khu dân cư P4 Hậu Giang</i>	2.903.385.567	5.754.793.801
+ Các bên liên quan	50.093.927.581	197.743.927.581
<i>Công ty TNHH Du lịch DIC</i>	5.000.000.000	
<i>Cty CP ĐTPTXD (DIC) số 2</i>	-	5.400.000.000
<i>Cty TNHH ĐTPTXD Hà Nam</i>	9.224.671.181	9.224.671.181
<i>Công ty CP Thủy Cung DIG</i>	-	147.250.000.000
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	35.869.256.400	35.869.256.400
+ Lệ phí trước bạ, kinh phí bảo trì chung cư	74.279.049.535	76.167.099.268
+ CN Công ty CP Đầu tư xây dựng A.T.A	136.388.584.457	136.388.584.457
+ Khách hàng đặt chỗ mua bất động sản	245.195.810.220	245.938.104.059
+ Các khoản phải trả khác	9.336.858.727	6.873.096.134
<b>b) Dài hạn</b>	<b>19.600.000.000</b>	<b>19.600.000.000</b>
- Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	-	
- Các khoản phải trả dài hạn về nhận góp vốn liên doanh	19.600.000.000	19.600.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	

**c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán**

	Số đầu kỳ	Trong kỳ		Số cuối kỳ
	01/01/2023	Tăng	Giảm	31/03/2023
<b>20- Vay và nợ thuê tài chính</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Tăng</b>	<b>Giảm</b>	<b>Giá trị</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>657.938.012.396</b>	<b>19.880.186.622</b>	<b>263.998.500.000</b>	<b>413.819.699.018</b>
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>316.239.608.358</b>	<b>19.880.186.622</b>	<b>206.130.000.000</b>	<b>129.989.794.980</b>
<i>NH TMCP Đầu tư và phát triển VN-CN Vũng Tàu</i>	26.739.608.358	4.880.186.622	1.630.000.000	29.989.794.980
<i>Ngân hàng NN&amp;PTNT VN-CN Đồng Nai</i>	100.000.000.000			100.000.000.000
<i>Vay cá nhân</i>	189.500.000.000	15.000.000.000	204.500.000.000	-
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>341.698.404.038</b>	<b>-</b>	<b>57.868.500.000</b>	<b>283.829.904.038</b>
<i>NH TMCP Công thương VN-CN Bình Xuyên</i>	231.474.000.000		57.868.500.000	173.605.500.000
<i>NH TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN BRVT</i>	110.224.404.038			110.224.404.038
<b>b) Vay dài hạn</b>	<b>953.243.791.931</b>	<b>132.307.052.257</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>1.065.550.844.188</b>
<i>NH TMCP Đầu tư và phát triển VN-CN Vũng Tàu</i>	244.230.118.971	44.809.152.257	20.000.000.000	269.039.271.228



NH TMCP Công thương VN-CN Bình Xuyên	378.340.458.320			378.340.458.320
NH TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN BRVT	330.673.214.640	87.497.900.000		418.171.114.640
<b>c) Trái phiếu phát hành</b>	<b>1.861.837.138.785</b>	<b>21.932.181.345</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>883.769.320.130</b>
NH TMCP PT TP. HCM	1.861.837.138.785	21.932.181.345	1.000.000.000.000	883.769.320.130
<b>Cộng</b>	<b>3.473.018.943.112</b>	<b>174.119.420.224</b>	<b>1.283.998.500.000</b>	<b>2.363.139.863.336</b>

**Trái phiếu phát hành (\*):**

Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu thường theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam bởi Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh (HDBank), bao gồm ba (3) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 900.000.000.000 đồng, chi tiết:

- Trái Phiếu DIGH2124001: đã thực hiện mua lại 1.000.000.000.000 đồng vào ngày 31/03/2023.

- Trái Phiếu DIGH2124002: tổng giá trị 461.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 30/09/2024. Lãi suất kỳ tính lãi thứ 4 (từ 30/03/2023 – 30/09/2023) là 13,05%/năm.

- Trái Phiếu DIGH2124003: tổng giá trị 439.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 26/11/2024. Lãi suất kỳ tính lãi thứ 3 (từ 26/11/2022 – 26/05/2023) là 13,45%/năm.

Lãi suất áp dụng cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên sáu (6) tháng bằng 11%/năm, các kỳ tính lãi sau được tính bằng: tổng của (i) 4,25%/năm và (ii) Lãi suất SP tiền gửi tiết kiệm KHCN 12 tháng trả sau cuối kỳ của HDBank tại ngày xác định lãi suất. Khoản huy động này được đảm bảo bằng toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại Dự án ‘Khu Đô thị du lịch Long Tân’ diện tích khoảng 331,9 ha, thuộc địa phận xã Long Tân và xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai thuộc sở hữu của Tổng Công ty. Cổ phiếu DIG và toàn bộ lợi tức, cổ tức (bằng tiền hoặc bằng tài sản khác) phát sinh từ số lượng cổ phiếu DIG thế chấp tại HDBank. 80 Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất với tổng diện tích 42.381 m<sup>2</sup> thuộc Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai thuộc sở hữu của Tổng Công ty.

**21- Vốn chủ sở hữu:**

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

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>4.998.909.620.000</b>	<b>1.121.119.538.421</b>	<b>227.445.532.653</b>	<b>1.015.089.979.371</b>	<b>3.197.431.209.315</b>
Thưởng cổ phiếu	249.881.840.000	(74.782.000.000)	(175.099.840.000)	-	-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	849.728.490.000			(849.728.490.000)	-
Lãi (lỗ) trong năm nay				130.699.687.738	130.699.687.738
Trích lập các quỹ			29.657.090.417	(98.856.968.057)	(69.199.877.640)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>6.098.519.950.000</b>	<b>1.046.337.538.421</b>	<b>82.002.783.070</b>	<b>197.204.209.052</b>	<b>7.424.064.480.543</b>
Thưởng cổ phiếu				-	-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu				-	-
Lãi (lỗ) trong năm nay				90.014.999.728	90.014.999.728
Trích lập các quỹ				-	-
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>6.098.519.950.000</b>	<b>1.046.337.538.421</b>	<b>82.002.783.070</b>	<b>287.219.208.780</b>	<b>7.514.079.480.271</b>



<b>b- Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu</b>	<b>Từ 01/01/2023 đến</b>	<b>Từ 01/01/2022 đến</b>
	<b>31/03/2023</b>	<b>31/03/2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Vốn góp đầu năm	6.812.893.730.000	4.998.909.620.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
<i>Chia cổ phiếu thưởng</i>	-	-
<i>Chia cổ tức bằng cổ phiếu</i>	-	-
<i>Phát hành cổ phiếu Esop</i>		
<i>Phát hành riêng lẻ</i>		
Vốn góp giảm trong kỳ		
Vốn góp cuối kỳ	6.812.893.730.000	4.998.909.620.000

<b>c- Cổ phiếu</b>	<b>Cuối kỳ</b>	<b>Đầu kỳ</b>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	681.289.373	499.890.962
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	681.289.373	499.890.962
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	681.289.373	499.890.962
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	681.289.373	499.890.962
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	681.289.373	499.890.962
Mệnh giá cổ phiếu	10.000	10.000

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

	<b>Năm nay</b>		<b>Năm trước</b>	
	<b>Quý 1</b>	<b>Lũy kế</b>	<b>Quý 1</b>	<b>Lũy kế</b>
<b>1- Doanh thu</b>	<b>77.467.787.586</b>	<b>77.467.787.586</b>	<b>369.946.025.626</b>	<b>369.946.025.626</b>
Doanh thu kinh doanh hàng hóa		-		-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.316.565.259	4.316.565.259	6.257.558.394	6.257.558.394
Doanh thu xây lắp		-		-
Doanh thu kinh doanh bất động sản	72.307.663.329	72.307.663.329	362.844.908.234	362.844.908.234
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	843.558.998	843.558.998	843.558.998	843.558.998
Doanh thu khác		-		-

2- Giảm trừ Doanh thu	838.087.367	838.087.367	11.414.172.511	11.414.172.511
Hàng bán bị trả lại	838.087.367	838.087.367	11.414.172.511	11.414.172.511
Giảm giá hàng bán		-		-
Thuế tiêu thụ đặc biệt		-		-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
<b>3- Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>76.629.700.219</b>	<b>76.629.700.219</b>	<b>358.531.853.115</b>	<b>358.531.853.115</b>
Doanh thu thuần kinh doanh hàng hóa	-	-	-	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.316.565.259	4.316.565.259	6.257.558.394	6.257.558.394
Doanh thu thuần xây lắp	-	-	-	-
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	71.469.575.962	71.469.575.962	351.430.735.723	351.430.735.723
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản đầu tư	843.558.998	843.558.998	843.558.998	843.558.998
Doanh thu thuần khác	-	-	-	-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
<b>4- Giá vốn</b>	<b>45.099.586.346</b>	<b>45.099.586.346</b>	<b>201.118.709.980</b>	<b>201.118.709.980</b>
Giá vốn kinh doanh hàng hóa		-		-
Giá vốn cung cấp dịch vụ	500.611.712	500.611.712	1.773.268.580	1.773.268.580
Giá vốn xây lắp		-		-
Giá vốn kinh doanh bất động sản	43.876.695.471	43.876.695.471	198.623.162.237	198.623.162.237
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	722.279.163	722.279.163	722.279.163	722.279.163
Giá vốn khác		-		-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
<b>5- Doanh thu tài chính</b>	<b>169.292.613.172</b>	<b>169.292.613.172</b>	<b>23.644.520.695</b>	<b>23.644.520.695</b>
Lãi tiền gửi, cho vay	6.909.739.134	6.909.739.134	23.644.520.695	23.644.520.695



Chênh lệch tỷ giá	166.175.840	166.175.840	-
Hoàn nhập dự phòng tài chính		-	-
Cổ tức	216.698.198	216.698.198	-
Lãi trái phiếu		-	-
Thu nhập các khoản đầu tư tài chính	162.000.000.000	162.000.000.000	-
Doanh thu tài chính khác		-	-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
<b>6- Chi phí tài chính</b>	<b>58.105.063.475</b>	<b>58.105.063.475</b>	<b>33.942.438.420</b>	<b>33.942.438.420</b>
Lãi vay	38.543.763.460	38.543.763.460	33.942.438.420	33.942.438.420
Chiết khấu thanh toán		-		-
Dự phòng tài chính	133.924.932	133.924.932		-
Chênh lệch tỷ giá		-		-
Nhượng bán các khoản đầu tư tài chính		-		-
Chi phí phát hành trái phiếu	19.427.375.083	19.427.375.083		-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
<b>7- Thu nhập khác</b>	<b>682.757.445</b>	<b>682.757.445</b>	<b>1.203.331.639</b>	<b>1.203.331.639</b>
Thanh lý tài sản	-	-	401.747.604	401.747.604
Phạt vi phạm hợp đồng	68.029.000	68.029.000	517.540.000	517.540.000
Phạt tiền lãi do chậm thanh toán	522.063.374	522.063.374	284.043.156	284.043.156
Chênh lệch do đánh giá tồn kho		-		-
Thu do chi hệ		-		-
Thu nhập khác	92.665.071	92.665.071	879	879

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
<b>8- Chi phí khác</b>	<b>7.940.311.168</b>	<b>7.940.311.168</b>	<b>414.503.757</b>	<b>414.503.757</b>
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	8.183.487	8.183.487	401.747.604	401.747.604
Phạt vi phạm hợp đồng		-		-

Phạt chậm thanh toán	-	12.419.325	12.419.325
Chi hộ	-		-
Chi phí khác	7.932.127.681	7.932.127.681	336.828
			336.828

## VII- NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1- Thông tin về giao dịch các bên liên quan:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch
Công ty CP ĐTPTXD số 1	Công ty con	Mua sản phẩm	29.964.588.683
		Bán hàng hóa, dịch vụ	52.259.451
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	Mua sản phẩm	608.333.892
		Bán hàng hóa, dịch vụ	3.310.570.911
Công ty CP DIC số 2	Công ty con	Mua sản phẩm	3.160.744.300
Công ty CP Gạch men anh em DIC	Công ty con	Mua sản phẩm	
		Lãi vay nội bộ	870.705.479
Công ty CP DIC số 4	Công ty liên kết	Mua sản phẩm	-
		Bán hàng hóa, dịch vụ	17.528.844
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Mua sản phẩm	676.469.008
		Bán hàng hóa, dịch vụ	15.935.313
Công ty CP ĐTPPT Phương Nam	Công ty liên kết	Mua sản phẩm	124.107.264

### 2- Thông tin về khoản nợ các bên liên quan chưa được thanh toán

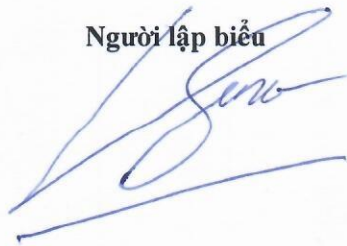
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị khoản phải thu/(phải trả)
Công ty CP ĐTPTXD số 1	Công ty con	Phải thu khách hàng	64.275.537
		Phải trả nhà cung cấp	64.843.887.726
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	Phải thu khách hàng	3.681.145.930
		Phải trả nhà cung cấp	218.090.461.121
		Phải trả khác	5.000.000.000
Công ty CP DIC số 2	Công ty con	Phải thu khách hàng	128.742.486
		Phải trả nhà cung cấp	120.079.937.799
Công ty CP Gạch men anh em DIC	Công ty con	Phải thu khách hàng	



		Cho vay	52.800.000.000
		Lãi vay nội bộ	26.481.799.336
Công ty TNHH MTV ĐTPT ĐT và KCN DIC	Công ty con	Phải thu khách hàng	
		Phải thu khác	807.506.093
Công ty TNHH ĐTPTXD Hà Nam	Công ty con	Phải thu khách hàng	
		Phải trả khác	9.224.671.181
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	Phải thu khách hàng	
		Phải trả nhà cung cấp	18.071.114.923
		Phải thu khác	30.000.000
		Phải trả khác	35.869.256.400
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Phải thu khách hàng	6.191.469.446
		Phải trả nhà cung cấp	1.404.927.079
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	Công ty liên kết	Phải thu khách hàng	
		Trả trước mua sản phẩm	186.499.974.132
		Phải trả nhà cung cấp	136.517.992
		Cho vay	240.850.000.000
		Phải thu khác	68.082.002.820
Công ty CP Đầu tư và thương mại DIC	Công ty khác	Phải thu khách hàng	
		Phải thu khác	3.000.000.000

Vũng tàu, ngày 28 tháng 04 năm 2023

Người lập biểu



**PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH**  
**Lê Thành Hưng**

Kế toán trưởng



**Bùi Văn Sự**

Tổng giám đốc



**Hoàng Văn Tăng**